

<b>COMMITTENTE</b> Inergia S.p.A. Via Cola D'Amatrice, 1 63100 Ascoli Piceno info@inergia.it	 	<b>COD. ELABORATO</b> IN-IS-RC10
<b>ELABORAZIONI</b> 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		<b>PAGINA</b> 1 di 137

**REGIONE SARDEGNA**  
**PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA**  
**Comuni di Isili, Genoni, Nuragus e Nurallao**

**IMPIANTO EOLICO**  
**IN LOCALITA' "PERD'E CUADDU"**



<b>OGGETTO</b> <b>PROGETTO DEFINITIVO OPERE CIVILI</b>	<b>TITOLO</b> <b>STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI</b>				
<b>PROGETTAZIONE</b> I.A.T. CONSULENZA E PROGETTI S.R.L. ING. GIUSEPPE FRONGIA	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="821 1429 1085 1456"><b>GRUPPO DI PROGETTAZIONE</b></td> <td data-bbox="1109 1429 1458 1456"><b>CONTRIBUTI SPECIALISTICI</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="821 1456 1085 1843">           Ing. Giuseppe Frongia (coordinatore e responsabile)             Ing. Marianna Barbarino            Ing. Enrica Batzella            Pian.Terr. Andrea Cappai            Ing. Gianfranco Corda            Ing. Paolo Desogus            Pian. Terr. Veronica Fais            Dott. Fabio Mancosu            Ing. Gianluca Melis            Dott. Fabrizio Murrù            Dott. Nat. Alessio Musu            Ing. Andrea Onnis            Pian. Terr. Eleonora Re            Ing. Elisa Roych            Ing. Marco Utzeri         </td> <td data-bbox="1109 1456 1458 1843">           Ing. Antonio Dedoni (acustica)            Dott.ssa Geol. Maria Francesca Lobina (Geologia)            Agr.Dott. Nat. Nicola Manis (Pedologia)            Dott. Nat. Maurizio Medda (Fauna)            Agr. Dott. Nat. Fabio Schirru (Flora)            Dott.ssa Alice Nozza (Archeologia)            Dott. Matteo Tatti (Archeologia)         </td> </tr> </table>	<b>GRUPPO DI PROGETTAZIONE</b>	<b>CONTRIBUTI SPECIALISTICI</b>	Ing. Giuseppe Frongia (coordinatore e responsabile)  Ing. Marianna Barbarino Ing. Enrica Batzella Pian.Terr. Andrea Cappai Ing. Gianfranco Corda Ing. Paolo Desogus Pian. Terr. Veronica Fais Dott. Fabio Mancosu Ing. Gianluca Melis Dott. Fabrizio Murrù Dott. Nat. Alessio Musu Ing. Andrea Onnis Pian. Terr. Eleonora Re Ing. Elisa Roych Ing. Marco Utzeri	Ing. Antonio Dedoni (acustica) Dott.ssa Geol. Maria Francesca Lobina (Geologia) Agr.Dott. Nat. Nicola Manis (Pedologia) Dott. Nat. Maurizio Medda (Fauna) Agr. Dott. Nat. Fabio Schirru (Flora) Dott.ssa Alice Nozza (Archeologia) Dott. Matteo Tatti (Archeologia)
<b>GRUPPO DI PROGETTAZIONE</b>	<b>CONTRIBUTI SPECIALISTICI</b>				
Ing. Giuseppe Frongia (coordinatore e responsabile)  Ing. Marianna Barbarino Ing. Enrica Batzella Pian.Terr. Andrea Cappai Ing. Gianfranco Corda Ing. Paolo Desogus Pian. Terr. Veronica Fais Dott. Fabio Mancosu Ing. Gianluca Melis Dott. Fabrizio Murrù Dott. Nat. Alessio Musu Ing. Andrea Onnis Pian. Terr. Eleonora Re Ing. Elisa Roych Ing. Marco Utzeri	Ing. Antonio Dedoni (acustica) Dott.ssa Geol. Maria Francesca Lobina (Geologia) Agr.Dott. Nat. Nicola Manis (Pedologia) Dott. Nat. Maurizio Medda (Fauna) Agr. Dott. Nat. Fabio Schirru (Flora) Dott.ssa Alice Nozza (Archeologia) Dott. Matteo Tatti (Archeologia)				

Cod. pratica 2022/0315

Nome File: **IN-IS-RC10** Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici\_R1

REV.	DATA	DESCRIZIONE	ESEG.	CONTR.	APPR.
1	02/09/2024	Attivazione VIA Statale	IAT	GF	GF
0	30/11/2022	Emissione per procedura di VIA	IAT	GF	GF

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 ISILI

( Provincia di Cagliari )



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

Redatto da:  
**Dott. Ing. Luigi Mameli**

Oggetto:

**Norme di Attuazione**

Data: **Febbraio 2011**

Elaborato: **F.2**

Scala:

Visti:

Il Responsabile del Servizio:  
**Geom. Renzo Casu**

Il Sindaco:  
**Sig. Salvatore Pala**

Collaboratori del redattore:

**Ing. Giovanni F.D.Fadda  
Arch. Andrea Fenu  
Geom. Roberto Lecis**

Professionisti incaricati:

**Agronomo Paolo Callioni  
Geologo Antonello Frau  
Ingegnere Idraulico Carlo Piras  
Archeologo Alessandra Saba**

Allegato n. \_\_\_\_\_ alla Delibera C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

## INDICE

PARTE I – GENERALITA'.....	3
ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE.....	3
ART. 2 - CONTENUTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	3
ART. 3 - ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE .....	4
ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	5
PARTE II - ZONIZZAZIONE.....	7
ART. 5 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	7
ART. 6 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI.....	8
ART. 7 - ZONA A - CENTRO STORICO.....	8
ART. 8 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE .....	9
SOTTOZONA B1 - TESSUTO URBANO STORICO E VALORE PAESAGGISTICO .....	9
SOTTOZONA B2 - TESSUTO URBANO RECENTE.....	10
ART. 9 - ZONE C - ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	11
ART. 10 -ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE .....	13
SOTTOZONA D1 - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI SA PORTA MANNA.....	13
SOTTOZONA D2 - AGGLOMERATO INDUSTRIALE DEL SARCIDANO.....	14
ART. 11 -ZONA E - AGRICOLA.....	15
USO AGRICOLO.....	15
CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE.....	15
RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO.....	16
ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI .....	16
SMALTIMENTO DEI REFLUI.....	17
AGRITURISMO.....	17
PUNTI DI RISTORO.....	17
IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE.....	17
PRESCRIZIONI VARIE .....	17
SOTTOZONA E1 - AREE CARATTERIZZATE DA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA.....	18
SOTTOZONA E2 - AGRICOLTURA INTENSIVA, ESTENSIVA E PASCOLO .....	19
SOTTOZONA E2A - FASCIA DI SALVAGUARDIA ZONA INDUSTRIALE DEL SARCIDANO .....	19
SOTTOZONA E3 - AREE CARATTERIZZATE DA ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO UTILIZZABILI PER SCOPI AGRICOLO PRODUTTIVI .....	20

SOTTOZONA E4 - AREE UTILIZZABILI PER L'ORGANIZZAZIONE DI CENTRI RURALI .....	20
SOTTOZONA E5 - USO PREVALENTE RECUPERO FORESTALE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE .....	21
ART. 12 -ZONA F – TURISTICA.....	22
ART. 13 -ZONA G - SERVIZI GENERALI.....	23
SOTTOZONA G1 - SERVIZI SPORTIVI .....	23
SOTTOZONA G2 - SERVIZI SCOLASTICI SUPERIORI.....	23
SOTTOZONA G3 - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE .....	23
SOTTOZONA G3* - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE (CASA TOLU – SEDE XIII C.M.) .....	24
SOTTOZONA G4 - SERVIZI SANITARI .....	24
SOTTOZONA G5 - PARCHI URBANI E TERRITORIALI.....	25
SOTTOZONA G6 - AREA FERROVIARIA.....	25
SOTTOZONA G7 – AREA CIMITERIALE.....	25
SOTTOZONA G8 – COLONIA PENALE.....	25
ART. 14 -ZONE H - SALVAGUARDIA.....	26
SOTTOZONA H1 – FASCE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E FERROVIARIO .....	26
SOTTOZONA H2 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE .....	26
SOTTOZONA H3 – FASCIA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE .....	26
SOTTOZONA H4 - SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA .....	27
ART. 15 -FASCE DI TUTELA .....	27
FASCIA DI TUTELA PAESAGGISTICA SUL LAGO .....	27
FASCE A TUTELA DEI FIUMI (T.U. 42/04 E ART.10BIS L.45/89).....	27
FASCE DI INEDIFICABILITA' DI CUI ALL'ART.8 N.D.A. DEL P.A.I.....	27
ART. 16 -ADEGUAMENTO ALLE NORME DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO .....	28
ART. 17 -AREE S - SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI.....	28
ART. 18 -VIABILITA' NEL TERRITORIO.....	29
ART. 19 -INSTALLAZIONE DI ANTENNE, PALE EOLICHE E SIMILARI .....	29
ART. 20 -BENI PAESAGGISTICI IDENTITARI.....	29
ART. 21 -BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI .....	29
ART. 22 -ACCORDO DI PROGRAMMA.....	29
ART. 23 -CONDOTTA URBANISTICA. ....	30

**Allegato:**

N.T.A. Piano Regolatore Ex *Consorzio A.S.I. Sardegna Centrale*

## **PARTE I – GENERALITA'**

### **ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE**

[1]. Le presenti Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale completano ed integrano quelle del Regolamento Edilizio; esse sono valide in tutto il territorio comunale.

[2]. In tutti gli interventi, di qualsiasi natura e consistenza, da operarsi sull'intero territorio comunale, devono essere osservate le norme e le prescrizioni relative a ciascuna zona omogenea, secondo la suddivisione del territorio operata dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

[3]. Ai fini delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si definiscono interventi:

- a) - le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- b) - le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
- c) - le opere di qualsiasi genere, anche minori, ricorrenti o temporanee, anche interrato, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente;
- d) - la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
- e) - l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione;
- f) - le opere di infrastrutturazione finalizzate alla distribuzione delle acque e dell'energia elettrica;
- g) - le opere che comportano occupazione di aree demaniali.

### **ART. 2 - CONTENUTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

[1]. Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) - un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
- b) - le attività produttive insediate nel territorio comunale, con la relativa dotazione di servizi;
- c) - la prospettiva del fabbisogno abitativo decennale;
- d) - la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'individuazione delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti esistenti o programmati la dotazione minima ed inderogabile di impianti, attrezzature e servizi pubblici;
- e) - la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;
- f) - l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa;
- g) - l'individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a particolari vincoli e

misure di salvaguardia per la tutela dei beni archeologici, storico-artistici, ambientali e delle risorse territoriali di qualsiasi genere;

- h) - l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale;
- i) - le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale;
- j) - gli indirizzi per una programmata attuazione degli interventi pubblici e privati sulla base dei fabbisogni accertati e delle prevedibili risorse;
- k) - l'individuazione delle aree destinate a residenze, ad attività produttive e agricole, a servizi.

### ART. 3 - ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

[1]. Il Piano Urbanistico Comunale è composto dai seguenti altri elaborati:

#### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A - Tavola di inquadramento territoriale

#### STUDIO CONOSCITIVO

##### *GEOLOGICO*

- B.1 – Relazione descrittiva
- B.2 – Carta geolitologica
- B.3 – Carta geologico-tecnica
- B.4 – Carta geomorfologica
- B.5 – Carta idrogeologica
- B.5a – Carta della franosità
- B.5b – Carta dell'instabilità potenziale dei versanti
- B.6 – Carta delle acclività

##### *AGRONOMICO-FORESTALE E PEDOLOGICO*

- C.1 – Relazione agronomico forestale
- C.2 – Carta della copertura vegetale
- C.3 – Carta delle unità delle terre
- C.4 – Suscettività all'uso agricolo
- C.5 – Capacità d'uso dei suoli
- C.6 – Carta dell'uso del suolo

##### *COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, GEOTECNICA ED IDRAULICA (Art.8, N.T.A.del P.A.I.)*

- D.0 – Studio di compatibilità geologica, geotecnica e idraulica
- D.1 – Carta degli elementi a rischio
- D.2 – Carta della pericolosità per frana
- D.2a – Carta delle aree inondabili
- D.2b – Carta della pericolosità per frana – dettaglio aree abitato

- D.2c – Carta delle aree inondabili – dettaglio aree abitato
- D.3 – Carta delle aree a rischio frana
- D.3a – Carta delle aree a rischio di piena
- D.3af. – Carta delle fasce di tutela ai sensi dell'art.8 delle N.T.A. del P.A.I.
- D.4 – Carta sovrapposizione territoriale - PAI

#### *BENI STORICO CULTURALI*

- E.1 – Relazione illustrativa
- E.2a – Data base Mosaico Beni Architettonici
- E.2b – Data base Mosaico Beni Archeologici
- E.3 – Carta dei beni storico culturali
- E.4 – Carta di sovrapposizione zonizzazione territoriale - beni storico culturali
- E.5 – Carta di sovrapposizione copertura vegetale - beni storico culturali
- E.6 – Carta di sovrapposizione ortofoto - beni storico culturali

#### *BENI AMBIENTALI*

- E.7 – Relazione illustrativa

### PROGETTO DEL PUC

- F.1 – Relazione generale e dimensionamento
- F.2 – Norme di Attuazione
- F.3 – Regolamento Edilizio
- F.4 – Zonizzazione del territorio comunale
- F.5 – Foto aerea del centro abitato (Maggio 2008)
- F.6 – Individuazione del Centro Matrice
- F.7 – Zonizzazione del centro abitato
- F.8 – Planimetria Catastale Zona F
- F.9 – Comparto agricolo in località “Pardu”
- F.10 – Carta riassuntiva dei vincoli
- F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici Zone Omogenee

## **ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

[1]. Gli interventi così come definiti nell'art. 1 potranno essere attuati nel contesto del Piano Urbanistico Comunale in modo diretto o in modo indiretto.

[2]. L'attuazione si dice diretta quando bastano:

- a) - la tempestiva denuncia all'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) - la semplice autorizzazione del Comune o la denuncia di inizio attività (D.I.A);
- c) - la concessione ad edificare.

[3]. L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione ad edificare o dell'autorizzazione, o la denuncia di inizio attività, é subordinato per legge o per prescrizione di Piano, all'approvazione preliminare di un piano attuativo.

[4]. Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal Regolamento Edilizio Comunale; le presenti norme di attuazione stabiliscono invece, in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti, per ciascuna zona omogenea dell'abitato, quali interventi sono ammessi e quali sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo preliminare.

## PARTE II - ZONIZZAZIONE

### ART. 5 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

[1]. Il territorio del COMUNE DI ISILI risulta diviso nelle seguenti zone omogenee:

ZONA A: CENTRO STORICO

ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

- Sottozona B1 – Tessuto urbano storico e valore paesaggistico.
- Sottozona B2 – Tessuto urbano recente.

ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

ZONA D: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

- Sottozona D1 – Industriale, artigianale e commerciale di Sa Porta Manna.
- Sottozona D2 – Agglomerato Industriale del Sarcidano (Ex Consorzio A.S.I. Sardegna Centrale).

ZONA E: AGRICOLA

*A norma dell'art. 8 di D.P.G.R. 3.08.94, n. 228 si distinguono le seguenti sottozone:*

- Sottozona E1 – Uso prevalente agricoltura tipica e specializzata.
- Sottozona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Uso prevalente agricoltura intensiva, estensiva e pascolo.
- Sottozona E2a – Area agricola individuata in recepimento dell'art.14 delle Norme di attuazione del *Piano Regolatore dell'Area Industriale della Sardegna Centrale*, il quale stabilisce che attorno ad ogni agglomerato industriale sia vincolata una fascia della profondità di 500 metri.
- Sottozona E3 – Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario sono utilizzabili per scopi agricoli e residenziali
- Sottozona E4 – Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- Sottozona E5 – Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

ZONA F: TURISTICA

ZONA G: SERVIZI GENERALI

- Sottozona G1 – Servizi sportivi
- Sottozona G2 – Servizi scolastici superiori
- Sottozona G3 – Servizi di interesse comune
- Sottozona G3\* – Servizi di interesse comune (Casa Tolu – Sede XIII C.M.)
- Sottozona G4 – Servizi sanitari
- Sottozona G5 – Parchi urbani e territoriali
- Sottozona G6 – Area ferroviaria
- Sottozona G7 – Area Cimiteriale
- Sottozona G8 – Colonia penale

ZONA H: SALVAGUARDIA

- Sottozona H1 – Fasce a protezione del nastro stradale e ferroviario.

- Sottozona H2 – Fascia di rispetto cimiteriale.
- Sottozona H3 – Fascia a protezione dell'abitato e di salvaguardia ambientale e paesaggistica.
- Sottozona H4 – Salvaguardia archeologica.

A completamento della zonizzazione di cui sopra, sono inoltre previste le seguenti fasce di tutela:

- Fascia di tutela paesaggistica sul lago
- Fasce a tutela dei fiumi (T.U. 42/04 e art.10bis L.45/89)
- Fasce di inedificabilità di cui all'art. 8 N.d.A. del P.A.I.

## **ART. 6 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI**

[1]. Nelle zone residenziali è esclusa l'edificazione di industrie di qualsiasi genere, stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere, macelli e depositi all'aperto.

[2]. È consentita invece la costruzione di edifici pubblici o di pubblico interesse quali banche, uffici, studi professionali, alberghi, ristoranti, locali cinematografici e di spettacolo, luoghi di divertimento e svago, negozi, pubblici esercizi, supermercati e simili, comprese autorimesse, magazzini ed attività artigianali.

[3]. I locali destinati allo svolgimento di attività artigianali pregiudizievoli la quiete, l'igiene ed il decoro delle abitazioni circostanti, sono consentiti entro il limite di mq 100, purché siano realizzati con accorgimenti tecnici che assicurino il pieno rispetto delle vigenti norme in materia.

[4]. Per quanto riguarda i negozi e gli esercizi pubblici in genere, dovrà rispettarsi il contenuto della Delibera G.R. N.55/108 del 29/2/2000 e ss. mm. e ii. L'Amministrazione Comunale si riserva di predisporre successivamente apposito piano.

## **ART. 7 - ZONA A - CENTRO STORICO**

[1]. Sono comprese in questa zona le parti dell'agglomerato urbano che rivestono interesse storico, artistico e documentario, di particolare valore ambientale e di pregio architettonico.

[2]. La normativa relativa a questa zona è finalizzata alla tutela e, ove occorre, alla restituzione dei valori storico-artistici e ambientali del patrimonio edilizio nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto rappresentativi della storia e della cultura del centro storico stesso. Il Comune è già dotato di *Piano Particolareggiato di Attuazione per il Centro Storico* (Determinazione RAS Ass. EE.LL. Finanza e Urbanistica n.2489/DG del 27/10/2008.); tutti gli interventi ammessi sono puntualmente da esso definiti.

[3]. Per l'ampliamento degli edifici esistenti e quelli di nuova realizzazione, in analogia con quanto previsto per le zone omogenee B e C, dovrà assicurarsi una superficie per la sosta privata, secondo quanto disposto all'art.2 della Legge N.122/89, nella misura di 1mq/10 mc, da sistemarsi preferibilmente entro il portale coperto o nella corte interna.

[4]. L'Amministrazione Comunale, con apposito Piano Particolareggiato di Attuazione per il Centro Storico, ha proceduto all'individuazione di aree private da acquisire al patrimonio comunale, per destinarle a parcheggio, ed al relativo piano finanziario.

[5]. Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi e dei tipi edilizi ammessi, nonché degli indici edilizi consentiti si rimanda all'elaborato F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici zone omogenee.

**ART. 8 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE****SOTTOZONA B1 - TESSUTO URBANO STORICO E VALORE PAESAGGISTICO**

[1]. Sono comprese in questa zona le parti di territorio che pur essendo definite da percorsi storici, risultando limitrofe al vecchio nucleo urbano, non hanno le caratteristiche della zona A in quanto sono state edificate in tempi più recenti o risultano solo parzialmente edificate. Le aree interessate sono quelle comprese nella fascia denominata "Is Coronas", racchiusa tra il limite del centro storico e la omonima strada di valorizzazione turistica di recente realizzazione, affacciata sul *Rio Orta*, limite naturale del promontorio su cui s'insedia l'abitato di Isili.

[2]. Per l'elevato valore paesaggistico ed ambientale della zona, e per la sua continuità visiva con l'antico nucleo urbano, sarà consentita un'edificazione che riproponga, nella tipologia edilizia e nei caratteri degli edifici, quelli presenti nella zona A. Valgono per tali motivi, sia per gli interventi edilizi sul patrimonio esistente, sia per le nuove costruzioni, le norme di salvaguardia previste per la zona omogenea A dal P.P.A per il Centro Storico.

[3]. Valgono ancora per tale zona, relativamente alle destinazioni d'uso degli edifici, le limitazioni imposte per la zona A. Nella zona omogenea B1 è consentito un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 2,50 mc/mq. Il rapporto di copertura tra superficie coperta ed area del lotto non deve essere superiore a 0,50 mq/mq. Nel caso di edifici ricadenti in lotti di superficie complessiva inferiore a 200 mq l'indice di utilizzazione può essere aumentato fino a 0,70 mq/mq, sempre che il lotto non sia proveniente da frazionamenti successivi alla data di adozione del presente piano.

[4]. Ai fini dell'edificazione, con eccezione di quelli già definiti, non è consentita la formazione di lotti, a seguito di frazionamento, di superficie inferiore a 300 mq.

[5]. Sono ammessi i tipi edilizi a schiera, in linea ed a corte benché, quando possibile, dovrà darsi preferenza a quest'ultima tipologia.

[6]. Gli edifici possono sorgere in aderenza, con la conservazione degli allineamenti, ed a filo strada, fatte salve le rettifiche del filo stradale eventualmente imposte dall'Ufficio Tecnico Comunale. La distanza dai confini, quando la costruzione non è in aderenza, dovrà essere di 4,00 metri e quella fra pareti antistanti, di cui almeno una finestrata, di 8,00 metri (art.5 del D.A. 22/12/1983 n.2266/U). È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

[7]. Nelle aree inedificate, o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 metri (cosiddetti lotti interclusi), nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, è consentita la riduzione della distanza dai confini dei lotti limitrofi a:

- a) - ml. 3,00 da ambo i lati per lotti di larghezza compresa tra i ml. 18 e ml. 15.
- b) - ml. 2,50 per i lotti di larghezza compresa tra i ml. 15 e i ml. 14;
- c) - ml. 2,00 per i lotti di larghezza compresa tra i ml. 14 e i ml. 12
- d) - ml. 1,50 per lotti di larghezza inferiore a ml. 12

[8]. Per la profondità valgono gli stessi criteri applicati alla larghezza, ma i valori vanno diminuiti della differenza tra ml. 4 e l'effettiva distanza dal ciglio stradale derivante dal rispetto dell'allineamento da tenere, nel rispetto del limite minimo di ml 3.00.

[9]. Per quanto attiene la sopraelevazione di costruzioni esistenti, è consentito il mantenimento delle

distanze preesistenti, purché siano rispettate quelle previste dal Codice Civile.

[10]. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché siano rispettate le disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

[11]. Nel caso di interventi relativi al risanamento igienico e di ristrutturazione edilizia di costruzioni esistenti, è permessa esclusivamente l'edificazione di volumi tecnici in eccedenza alle volumetrie ammissibili – solo ove sia indispensabile per motivi igienici e non sia tecnicamente possibile reperire detti volumi all'interno della costruzione – nel rispetto di quanto prescritto nell'articolo 5 del Decreto Assessoriale n.2266/U/83 per quanto attiene alle altezze ed alle distanze dalle costruzioni.

[12]. Nelle costruzioni in aderenza va rispettato, per quanto possibile, l'allineamento dei fili di gronda. In ogni caso l'altezza dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni, calcolata secondo lo schema contenuto nella Circolare dell'Assessore agli Enti locali, Finanze e Urbanistica del 20/03/1978 n. 2-A., non può superare i 7,50 metri.

[13]. Ogni edificio sarà dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione, che potrà essere sistemata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso.

[14]. Nell'eventuale apertura di nuove strade si dovranno evitare percorsi ciechi e la larghezza stradale dovrà essere almeno di 6,00 metri.

[15]. Ai sensi del precedente articolo 4, nella sottozona B1 si prevede l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale con modalità diretta. Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi e dei tipi edilizi ammessi, nonché degli indici edilizi consentiti si rimanda all'allegato F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici zone omogenee

#### **SOTTOZONA B2 - TESSUTO URBANO RECENTE**

[16]. La zona omogenea B2 comprende le parti di territorio di recente urbanizzazione, in cui sono presenti aree completamente edificate e altre solo parzialmente edificate. La tipologia edilizia in esse presente è varia; i tipi più frequenti sono quelli della casa isolata o in linea e più raramente il tipo a corte e la palazzina isolata.

[17]. È consentita, nei limiti degli indici di cui al seguente comma [18], la realizzazione di tutti i tipi edilizi, ricercando negli interventi dove il tessuto urbano ed edilizio ed i caratteri degli edifici sono già definiti, il migliore inserimento ambientale uniformando le altezze delle costruzioni, utilizzando materiali e tecniche costruttive similari e scegliendo colori intonati a quelli circostanti. A tal scopo la Commissione Edilizia, davanti a proposte inopportune, può imporre soluzioni diverse per il migliore decoro urbano.

[18]. Nella zona B2 valgono, ad eccezione delle norme di salvaguardia e delle limitazioni sull'uso non residenziale degli edifici imposte per la zona B1 e degli indici edilizi in contrasto con quelli appresso riportati, tutte le prescrizioni previste per la zona B1.

[19]. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è di mc/mq 3,00; nel caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori al predetto limite quando non eccedano il 70% dei volumi preesistenti.

[20]. L'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni, calcolata secondo lo schema contenuto nella Circolare dell'Assessore agli Enti locali, Finanze e Urbanistica del 20.3.1978 n. 2-A., non deve superare i mt 9,50. Nella eventuale apertura di nuove strade si dovrà evitare di avere percorsi ciechi; la larghezza della sede stradale dovrà essere di almeno mt 8,00.

[21]. Per quanto riguarda i lotti già definiti, che hanno una o entrambe le dimensioni inferiori a 20 metri (cosiddetti lotti interclusi), si applicano le stesse norme previste per i lotti compresi nella zona B1.

[22]. Ai sensi del precedente articolo 4, nella sottozona B2 si prevede l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale con modalità diretta. Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi e dei tipi edilizi ammessi, nonché degli indici edilizi consentiti si rimanda all'elaborato F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici zone omogenee

## **ART. 9 - ZONE C - ESPANSIONE RESIDENZIALE**

[1]. Appartengono a queste zone le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le Zone B. Appartengono ancora alle zone C le parti di territorio che risultano già edificate o da edificare sulla base di piani attuativi approvati, e con convenzione tuttora efficace, per le quali valgono, anche in caso di varianti, le norme di piano vigenti al momento della loro approvazione.

[2]. La zona è destinata esclusivamente ad insediamenti residenziali unitari, per servizi strettamente connessi alla residenza, per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali negozi, bar, studi professionali, locali commerciali nei limiti previsti nel precedente art. 6, per servizi pubblici per i quali sono necessari interventi coordinati.

[3]. Gli interventi di nuova edificazione potranno essere attuati esclusivamente attraverso preliminari piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, in particolare attraverso:

- a) - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- b) - Piani di lottizzazione convenzionati (P.d.L.).

[4]. Al fine di garantire il coordinamento degli interventi di urbanizzazione e di definizione del nuovo tessuto urbano con la relativa maglia stradale, il comparto minimo di lottizzazione deve coincidere con unità minime territoriali corrispondenti alle aree definite, nella cartografia di zonizzazione, dalla viabilità esistente la quale, previo adeguamento dimensionale, dovrà essere conservata.

[5]. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. Tale piano dovrà limitarsi all'indicazione della viabilità principale dell'intero comparto ed alla verifica che tale viabilità consenta, ai proprietari non interessati, la realizzazione di un piano attuativo autonomo. Esso dovrà essere costituito dagli elaborati indicati nel Regolamento Edilizio. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

[6]. Le indicazioni sulla viabilità e sulle cessioni pubbliche, contenute in alcuni comparti di lottizzazione, costituiscono minimi di pianificazione inderogabili, da integrarsi fino a raggiungere gli standards urbanistici previsti dalle presenti norme.

[7]. La superficie minima del Piano di lottizzazione, con esclusione di quelli di completamento dei comparti, è quella del comparto stesso se di superficie inferiore a 10.000 mq, se è superiore la superficie minima lottizzabile è di 10.000 mq.

[8]. Il Piano deve definire le aree per i lotti edificabili (superfici fondiarie), quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per i servizi ed il verde.

[9]. L'indice di fabbricabilità territoriale massimo ammissibile nella zona C è di 1,00 mc/mq; la densità territoriale di popolazione non deve superare i 100 abitanti per ettaro, e pertanto gli standard urbanistici

dovranno essere verificati su tale densità

[10]. In ogni singolo piano attuativo la ripartizione della superficie di lottizzazione dovrà rispettare i parametri stabiliti dall'art.6 del *Decreto Assessoriale n.2266/U/83*. Dovrà inoltre rispettarsi quanto prescritto all'art.5 del medesimo *Decreto Assessoriale n.2266/U/83* per quanto attiene alle altezze ed alle distanze dalle costruzioni.

[11]. La rete viaria dovrà essere costituita da una viabilità principale, con sede stradale della larghezza complessiva minima di 11,00 metri (carreggiata 8,00 metri e marciapiedi laterali di 1,50 metri), e da una viabilità secondaria della larghezza complessiva minima di 8,00 metri (carreggiata di 6,00 metri e marciapiedi laterali di 1,00 metro).

[12]. Nella definizione della rete stradale, con eccezione delle situazioni di limite del piano attuativo in cui la viabilità sarà semplicemente interrotta, si dovrà evitare la realizzazione di strade cieche o "cul de sac".

[13]. Nelle zone C di espansione residenziale sono ammessi i tipi edilizi della casa a corte, isolata, abbinata, a schiera ed in linea, nonché la palazzina isolata nel lotto (si intende per palazzina isolata la costruzione dove un unico vano scala consente l'accesso ad almeno 6 appartamenti, due per piano). Le altezze massime degli edifici saranno fissate dai piani attuativi e comunque non dovranno mai essere superiori a seconda della tipologia edilizia utilizzata a:

- a) - mt. 8,00 per case a corte, isolate, abbinate e a schiera;
- b) - mt. 10,50 per case in linea;
- c) - mt. 12,50 per palazzine isolate nel lotto.

[14]. Il rapporto di copertura tra l'area coperta dell'edificio e l'area del lotto deve essere non superiore al 40% (0,40 mq/mq.) per case a corte, a schiera, abbinate o in linea e al 35% (0,35 mq/mq) per case e palazzine isolate nel lotto.

[15]. La distanza minima assoluta tra pareti finestrate deve essere di almeno 8,00 metri (art.5 del D.A. 22/12/1983 n.2266/U). È altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

[16]. La distanza delle costruzioni dai confini privati è minimo 4,00 mt. per edifici alti fino a 8,00 mt., mentre per edifici di altezza superiore è minimo la metà dell'altezza dell'edificio stesso, fatte salve le costruzioni che sorgono su confine con muro in comune o in aderenza e quindi per le tipologie di case a schiera, abbinate e in linea.

[17]. La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt. 4.00. Nelle tipologie della casa a corte (anche con costruzione prospiciente la strada), della casa a schiera e della casa in linea, è consentita la costruzione a filo strada. In ogni caso, la distanza del fabbricato dalla strada deve realizzare una situazione tale che l'altezza massima dell'edificio sia inferiore alla misura della larghezza stradale sommata alla distanza del fabbricato dal confine pubblico. È altresì obbligatorio il rispetto del D.M. 02/04/1968, n.1444 e D.L. 285/1992 e Regolamento di esecuzione 495/1992.

[18]. La dimensione minima del lotto edificabile è fissata in 300 mq per la tipologia della casa a schiera, ed in 400 mq per le altre tipologie edilizie.

[19]. Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purché in luogo accessibile, pari a 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione.

[20]. Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi

viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

[21]. Negli insediamenti destinati ad altri tipi di attività, non riconducibili al precedente comma, dovrà comunque garantirsi una dotazione di spazi destinati al parcheggio, commisurata al numero di presenze previste..

[22]. Gli spazi destinati al parcheggio di cui ai precedenti commi dovranno essere reperiti in spazi interni, contigui o prospettanti il lotto d' intervento.

[23]. Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi e dei tipi edilizi ammessi, nonché degli indici edilizi consentiti si rimanda all'elaborato F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici zone omogenee

## **ART. 10 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE**

### **SOTTOZONA D1 - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI SA PORTA MANNA**

[1]. Sono comprese in questa zona le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali e di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

[2]. A norma dell'art. 4 delle Norme tecniche di attuazione del *Piano regolatore dell'Area industriale della Sardegna Centrale*, non possono insediarsi nella sottozona D1 le industrie a carattere manifatturiero con un numero di addetti superiore alle 20 unità o richiedenti lotti di superficie superiore ai 5.000 mq.

[3]. Essa comprende essenzialmente i lotti di terreno serviti da strade esistenti e parzialmente urbanizzati; si tratta dei terreni compresi tra la SS. 128 e la strade Comunali Isili - Nurri e *Bia Beccia Casteddu*, di quelli direttamente affacciati sulla *Bia Beccia Casteddu* e dei lotti di terreno che si affacciano sulla strada Comunale per *Asusa* sul lato est.

[4]. La perimetrazione comprende aree in parte edificate, in questa zona l'edificazione è consentita previa redazione di un piano di lottizzazione esteso ad ogni singolo lotto definito al momento della redazione del presente piano, che preveda:

- a) - la cessione al Comune di un'area per verde pubblico e parcheggi non inferiore al 15% della superficie del lotto, da lasciarsi prevalentemente lungo la strada principale;
- b) - la realizzazione a cura e spese dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria, strade interne al lotto, fognatura, adduzione idrica, allacciamento elettrico e telefonico, realizzazione di impianto di illuminazione esterna.

[5]. L'edificazione è consentita previa presentazione di un piano attuativo che preveda l'individuazione dei lotti edificabili e delle aree per parcheggi e verde pubblico da cedere al Comune; devono essere inoltre indicati:

- a) - l'impianto di illuminazione esterna;
- b) - gli allacciamenti alle pubbliche reti di servizio, fognarie, idriche, elettriche e telefoniche.

[6]. La superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi, con esclusione delle superfici da destinare a strade interne, non può essere inferiore al 15% dell'intera superficie del lotto, di cui almeno il 25% deve essere destinato a parcheggi.

[7]. La sistemazione dei lotti e dell'area libera deve consentire un allargamento della viabilità principale esistente fino alla dimensione minima di 11,00 metri e della viabilità secondaria fino alla dimensione

minima di 8,00 metri.

[8]. Il rapporto di copertura tra superficie edificata e superficie del lotto non deve essere superiore al 40%.

[9]. L'indice di utilizzazione (o di sfruttamento), dato dal rapporto tra l'area di calpestio lorda costruita, anche su diversi piani, e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0,60.

[10]. Oltre agli edifici ed impianti di interesse produttivo, artigianale e commerciale, è consentita la costruzione di edifici per rivendite, magazzini, uffici, mense e attrezzature di servizio connesse all'attività produttiva, artigianale o commerciale.

[11]. Non è consentita l'edificazione di locali di abitazione, tranne gli alloggi di servizio per i custodi e per il personale tecnico la cui presenza continua in loco sia indispensabile; la superficie utile in tal caso non potrà eccedere i 30 mq per ogni singolo intervento.

[12]. Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto e con distacchi dai confini non inferiori all'altezza massima del fabbricato, ed in ogni caso non inferiori a 6,00 metri. Il distacco dal ciglio stradale non deve essere inferiore a 10,00 metri. È comunque obbligatorio il rispetto del D.M. 02/04/1968, n.1444. È consentita la costruzione di locali accessori in aderenza sui confini del lotto purché di superficie lorda non superiore a 100 mq e altezza non superiore a 3,50.

[13]. La dimensione minima del lotto edificabile è fissata in 800 mq; l'altezza massima degli edifici non può superare i mt. 10,00 fatta eccezione per accessori tecnici quali camini, prese d'aria, antenne ecc. Dovrà inoltre rispettarsi quanto stabilito all'art.5 del Decreto Assessoriale n.2266/U/83, per quanto riguarda l'altezza delle costruzioni.

[14]. All'interno dei lotti dovranno essere lasciati adeguati spazi per consentire la manovra di tutti gli automezzi interessati all'attività produttiva o commerciale, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e degli autoveicoli degli addetti.

[15]. Negli insediamenti a carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico, o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

[16]. Non è consentito il frazionamento dei lotti esistenti senza un piano attuativo.

### **SOTTOZONA D2 - AGGLOMERATO INDUSTRIALE DEL SARCIDANO**

[17]. Comprende l'agglomerato industriale del Sarcidano in località "Perd'e Cuaddu" la cui competenza, in passato in capo al "Consorzio per l'area di sviluppo industriale della Sardegna Centrale" (Consorzio A.S.I. - Sardegna Centrale) con sede a Nuoro, è stata recentemente trasferita al Comune di Isili. Gli interventi edificatori e industriali sono normati dal Piano Regolatore Consortile che produce gli stessi effetti giuridici del Piano Territoriale di Coordinamento di cui agli articoli 5 e 6 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 del testo coordinato delle leggi 29 luglio 1957, n. 634 e 18 luglio 1959, n. 555.

[18]. La cartografia del presente P.U.C. riporta la delimitazione della Zona Industriale del Sarcidano e recepisce le relative Norme di Attuazione, riportate in allegato alle presenti N. di A.

[19]. Per la fascia di 150 metri del fiume Bau Carru gli interventi sono soggetti a preventivo nulla osta del Servizio Tutela Paesaggistica.

**ART. 11 - ZONA E - AGRICOLA**

[1]. Comprende le parti del territorio destinate ad uso agricolo, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro pastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

[2]. Secondo quanto previsto dal D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228 che recepisce le Direttive per le zone agricole approvate dal Consiglio regionale di cui all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n.45, la zona omogenea E è divisa nelle seguenti sottozone:

- Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per una funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- Sottozona E2A – Area individuata per il recepimento dell'art. 14 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore dell'Area Industriale in località Perda 'e Cuaddu, il quale stabilisce che attorno ad ogni agglomerato industriale sia vincolata una fascia della profondità di 500 metri.
- Sottozona E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- Sottozona E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale ed in cui non è ammessa la realizzazione di residenze.

Oltre alle norme e limitazioni specifiche di ciascuna, per tutte le sottozone valgono le seguenti norme generali.

**USO AGRICOLO**

[3]. Per quanto riguarda l'uso agricolo del suolo, valgono le indicazioni derivate dallo studio pedologico, con particolare riferimento alle classi di suscettività d'uso e ai suggerimenti sull'uso futuro riportati nella tabella e nella cartografia delle Unità di paesaggio. L'Amministrazione e l'Ufficio tecnico comunali, specialmente per gli interventi agricoli, agro-pastorali e forestali sostenuti da finanziamenti pubblici, quando chiamati ad esprimere parere in qualsiasi forma giuridica esso sia, sono tenuti, per il più razionale sfruttamento della risorsa, ad adeguarsi alle indicazioni dello studio pedologico.

[4]. Nella Zona E possono essere eseguiti interventi di bonifica, di rimboschimento e di trasformazione fondiaria ai sensi delle leggi vigenti che regolano la materia; tali interventi, nel rispetto delle norme generali e particolari relative alla zona agricola, potranno essere eseguiti con l'adozione di soluzioni e normative speciali purché inquadrati in modo organico nel contesto territoriale.

**CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE**

[5]. La realizzazione di nuovi fabbricati residenziali o destinati all'attività agricola o zootecnica è regolata da norme specifiche delle sottozone. 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 punto F;
- 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.

[6]. Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

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

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

[8]. Per le residenze, la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 1,00 ettaro. Potrà essere realizzato un unico piano fuori terra dell'altezza massima di m 3,50.

#### **RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO**

[9]. Sono consentiti negli immobili esistenti e regolarmente autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e di ristrutturazione. Quando detti interventi riguardino ricostruzioni anche parziali di volumi, in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere alle norme e agli indici edilizi delle sottozone.

#### **ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

[10]. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 ml. se trattasi di allevamento per suini, 300 ml per avicunicoli e 100 mt per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

[11]. I fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.

[12]. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

[13]. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

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

[15]. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricolture specializzate, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

[16]. Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa

autorizzazione edilizia. Fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", D.Lgs 22/01/2004, n.42 e s.m.i.

### **SMALTIMENTO DEI REFLUI**

[17]. Si applicano le norme previste dalla legge regionale 19/07/2000, n.14, dal D. Lgs. 152 del 03/04/2006 e successive modificazioni, nonché dal Regolamento del servizio idrico integrato

### **AGRITURISMO**

[18]. È consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliaria 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 a destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza, nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 ettari.

[19]. Il concessionario deve impegnarsi con atto d'obbligo, a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 3 ettari, individuata nel progetto, ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E

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

### **PUNTI DI RISTORO**

[21]. Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola dotata 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.

[22]. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di un nuovo punto di ristoro isolato deve essere di 3,00 ettari. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ettari, vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo.

[23]. Per gli insediamenti e gli impianti con volumi superiori a 3.000 mc, o con un numero di addetti superiore a 20 unità, o con un numero di capi bovini superiore a 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell' Assessorato Regionale degli Enti Locali.

### **IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE**

[24]. Per gli impianti d'interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, serbatoi e ripartitori di acquedotti, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, costruibili dietro autorizzazione e previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare 1,00 mc/mq.

### **PRESCRIZIONI VARIE**

[25]. Oltre alle norme sopra riportate si prescrive quanto segue:

- a) - la costruzione di nuove strade o il rifacimento di quelle esistenti deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale;

- b) - la viabilità secondaria interna alla zona deve avere una carreggiata della larghezza di ml. 3,50 con due banchine laterali di ml. 0,50 per lato; le nuove strade o quelle ricostruite devono essere piantumate ai bordi per tutta la loro lunghezza;
- c) - l'autorizzazione ad eseguire miglioramenti fondiari di qualsiasi tipo in terreni seminativi completamente privi di piante dovrà essere rilasciata a condizione che i confini dell'azienda interessata al miglioramento siano contornati da frangivento realizzati con almeno un filare di alberi; nel caso i terreni siano a pascolo cespugliato in luogo del frangivento si dovrà garantire un numero di piante di tipo mediterraneo (leccio, roverella, ulivo, quercia e simili) non inferiore a 20 per ettaro;
- d) - qualunque lavoro di ricerca idrica, costruzione di pozzi, derivazione sorgenti e acque superficiali o che comunque possa interessare sia le acque superficiali che quelle sotterranee deve essere preventivamente autorizzato dall'Ente competente (Provincia – Genio Civile), dal comune e altri Enti sovraordinati in caso di Vincolo
- e) - nelle recinzioni è assolutamente vietato l'uso del filo spinato; è invece consentito l'uso della rete metallica purché a maglie larghe.
- f) - Tutte le lavorazioni dovranno essere conformi al codice di buona pratica agricola di cui al P.S.R.
- g) - Sono vietati in modo assoluto i lavori di cui all'art. 96 del R.D. 523/1904 e in particolare le piantagioni e le movimentazioni del terreno nella fascia di quattro metri dal piede degli argini e di metri dieci per i fabbricati e gli scavi (art. 96 R.D. 523/1904).

**SOTTOZONA E1 - AREE CARATTERIZZATE DA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA**

[26]. La sottozona E1 comprende le parti di territorio pianeggianti, limitrofe ai principali corsi d'acqua, nelle quali è praticata l'attività orticola intensiva. Dette aree sono situate lungo il corso del *Riu Roledu*, *Riu Su Salixi*, *Riu Corrigas*.

[27]. È consentita esclusivamente, previo parere del *Servizio Tutela Paesaggistica*, laddove fattibile ad esclusione delle zone a vincolo di integrale conservazione (*Rio Roledu* e *Rio Corrigas*), la costruzione di tettoie coperte per il deposito e confezionamento dei prodotti orticoli secondo le seguenti norme:

Superficie minima del lotto	10.000	mq
Superficie coperta massima	100	mq/ha
Altezza massima dei manufatti	4,00	ml
Distanze minime dai confini del lotto	8,00	ml
Distanze minime dalle strade	20,00	ml

[28]. Nelle aree situate in prossimità dei corsi d'acqua, dovranno essere rispettate le norme di inedificabilità e le prescrizioni previste dall'art. 96 R.D. 523/1904 e le norme di attuazione del P.A.I. La costruzione di locali per la lavorazione dei prodotti ortofrutticoli è consentita solo ed esclusivamente in funzione delle citate norme e, laddove richiesto, previa presentazione dello studio di compatibilità idraulica e geologica-geotecnica da sottoporre ad approvazione dell'autorità competente, secondo i seguenti parametri:

Superficie minima del lotto	10.000	mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	0,05	mc/mq
Altezza massima dei manufatti	4,00	ml
Distanze minime dai confini del lotto	8,00	ml
Distanze minime dalle strade	20,00	ml

[29]. Qualsiasi intervento di cui ai precedenti commi è comunque subordinato al rispetto delle indicazioni contenute nello studio di compatibilità geologica, geotecnica ed idraulica.

### **SOTTOZONA E2 - AGRICOLTURA INTENSIVA, ESTENSIVA E PASCOLO**

[30]. La sottozona E2 comprende il territorio a est e nord dell'abitato dominato dal rilievo di *Pranu Ollas*; vi appartengono i terreni agrari più propriamente produttivi del Comune, infatti la maggior parte di essi è inclusa nel Piano di Sviluppo Agro-pastorale regionale.

[31]. In questa zona, sempre nell'osservanza degli interventi ammissibili nelle area a pericolosità idraulica e di frana secondo quanto riportato nelle N.d.A. del P.A.I., ed in osservanza delle norme di cui al R.D. 523/1904 e disposizioni dell'art.10 bis della L.R. 45/89, sono consentite costruzioni di interesse agricolo e zootecnico ed eventuali fabbricati di residenza per il personale che esplica attività nel settore.

[32]. Per l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale, per gli espliciti attività agro-pastorale, si prescrivono le seguenti norme:

Superficie minima del lotto	10.000	mq
Indice di fabbricabilità fondiario massimo	0,03	mc/mq
Altezza massima degli edifici non residenziali	7,00	ml
Altezza massima degli edifici residenziali	3,50	ml
Distanze minime dai confini del lotto	8,00	ml
Distanze minime dalle strade	20,00	ml

[33]. Per l'edificazione di fabbricati o impianti speciali agricoli o zootecnici, mentre rimangono invariati i limiti concernenti la superficie minima del lotto e le distanze, l'altezza potrà variare liberamente compatibilmente con la destinazione e le tipologie speciali per l'agricoltura. Per tali fabbricati l'indice di fabbricabilità fondiaria viene fissato in 0,20 mc/mq. Tale indice di fabbricabilità potrà, in presenza di particolari esigenze aziendali, essere elevato fino a 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano superiore a 500 metri.

[34]. In tale sottozona è inoltre consentita la realizzazione di depositi di piccola entità per bombole di gas o combustibili purché realizzati a norma di legge con progetti approvati dagli organi all'uopo preposti.

[35]. Qualsiasi intervento di cui ai precedenti commi è comunque subordinato al rispetto delle indicazioni contenute nello studio di compatibilità geologica, geotecnica ed idraulica.

### **SOTTOZONA E2A - FASCIA DI SALVAGUARDIA ZONA INDUSTRIALE DEL SARCIDANO**

[36]. La sottozona agricola E2A è individuata per il recepimento dell'art.14 delle Norme di attuazione del *Piano Regolatore dell'Area Industriale della Sardegna Centrale*, il quale stabilisce che attorno ad ogni agglomerato industriale sia vincolata una fascia della profondità di 500 metri.

[37]. In tale fascia sono consentite solo costruzioni al servizio dell'agricoltura con un indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq, la cui realizzazione deve avvenire nell'osservanza degli interventi

ammissibili nelle area a pericolosità idraulica e di frana secondo quanto riportato nelle N.d.A. del P.A.I. e in osservanza delle norme di cui al R.D. 523/1904 e disposizioni dell'art.10 bis della L.R. 45/89 e comunque subordinato al rispetto delle indicazioni contenute nello studio di compatibilità geologica, geotecnica ed idraulica.

[38]. Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi ammessi, nonché degli indici edilizi consentiti si rimanda all'elaborato F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici zone omogenee

**SOTTOZONA E3 - AREE CARATTERIZZATE DA ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDARIO UTILIZZABILI PER SCOPI AGRICOLO PRODUTTIVI**

[39]. La sottozona E3 comprende essenzialmente la zona denominata “Pardu”, a nord del centro abitato; essa desta particolare interesse e curiosità in quanto, presumibilmente alla fine dell'ottocento, l'altopiano da cui prende il nome la località è stato interessato dall'assegnazione e divisione del suo terreno in porzioni di circa 2.500 mq., attestate in rettangoli di 100 x 25 metri su un sistema di strade parallele, distanti fra loro circa 200 metri. Questa sorta di lottizzazione, realizzata concretamente solo con muri a secco di pietrame calcareo, per la sua atipicità e il suo valore documentario, costituisce parte integrante del patrimonio storico – culturale della collettività isilese.

[40]. Al fine quindi della salvaguardia dei valori ambientali, paesaggistici e storico-documentari della zona e per i caratteri dell'uso agricolo dei suoli, oltre alle norme di carattere generale sono imposte le seguenti norme e limitazioni:

- a) - È consentita esclusivamente l'edificazione di vani di appoggio per la conduzione del fondo come ricoveri attrezzi, depositi di concimi ecc. e/o di piccoli ricoveri per animali a stretto uso familiare.
- b) - L'indice massimo complessivo di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq.
- c) - La superficie minima del lotto per l'edificazione è di mq. 10.000.
- d) - L'altezza massima dei fabbricati mt. 4,00.
- e) - Distanza minima dai confini del lotto mt. 8,00.
- f) - Distanza minima dalle strade mt. 10,00.

[41]. Le costruzioni realizzate in questa sottozona dovranno uniformarsi alla massima semplicità con falde di copertura a capanna o a padiglione evitando gli aggetti sui lati degli edifici paralleli al senso di deflusso delle acque; i manti di copertura dovranno essere realizzati in coppo sardo. I colori da utilizzarsi dovranno essere quelli dei toni caldi e chiari della terra.

[42]. Sul “Comparto agricolo di Pardu”, come individuato nell'elaborato G.16 del presente Piano Urbanistico Comunale, è prescritta la tutela e la salvaguardia dei muri a secco per la recinzione delle “porzioni” ed è fatto divieto di demolizione degli stessi, salvo i casi di apertura di ingressi per passaggio a proprietà diversa, a seguito di accorpamento dei lotti, nella misura massima di 4,00 metri e nel limite massimo di una per lato del fondo. L'altezza massima delle costruzioni ammesse nel Comparto, misurata al filo di gronda sarà di 3,00 metri. Tutti gli interventi dovranno avvenire nell'osservanza dei criteri di definizione degli interventi ammissibili nelle area a pericolosità idraulica e di frana secondo quanto riportato nelle N.d.A. del P.A.I. e laddove richiesto previa presentazione degli studi di compatibilità idraulica e geologica geotecnica da sottoporre ad approvazione dell'autorità competente

**SOTTOZONA E4 - AREE UTILIZZABILI PER L'ORGANIZZAZIONE DI CENTRI RURALI**

[43]. Ne territorio Comunale non esistono aree con questa caratterizzazione.

**SOTTOZONA E5 - USO PREVALENTE RECUPERO FORESTALE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

[44]. La sottozona omogenea E5 comprende il territorio che si trova a sud dell'abitato, la parte ad ovest presso il confine con il territorio comunale di Nurallao al di sopra della località *Bidda Beccia*, l'area ad est della strada della colonia penale fino alle falde del monte *Polidone* nonché la parte di territorio che sta a nord della strada Villanovatulo - S. Sofia.

[45]. L'area compresa tra *Monte Simudis* e il lago artificiale di *Is Borroccus* possiede, nel contesto dell'intero territorio comunale, un elevato valore ambientale per la tipica presenza dei paesaggi delle metamorfite e delle formazioni mioceniche, le aree sono prevalentemente boscate e su di esse grava il vincolo idrogeologico, e hanno un alto valore paesaggistico per la presenza di suggestive formazioni calcaree a strapiombo ben visibili, come la gran parte del territorio della sottozona, dal promontorio su cui è insediato l'abitato di Isili.

[46]. Delle aree restanti appartenenti a questa sottozona, quelle a nord della strada Villanovatulo S. Sofia e quelle che confinano col Comune di Nurallao a nord della località *Sa Bidda Beccia*, sono anch'esse soggette a vincolo idrogeologico.

[47]. Dette aree sono per la maggior parte boscate, ma in esse sono presenti vaste radure che hanno subito trasformazioni fondiari e sono state adibite ad uso agricolo.

[48]. Poiché diventa difficile individuare esattamente estensione e ubicazione delle aree scoperte all'interno di quelle alberate o fittamente cespugliate, ogni intervento edificatorio e di trasformazione dovrà essere attentamente vagliato pretendendo elaborati planimetrici asseverati che illustrino in modo chiaro la situazione dei luoghi con particolare evidenziazione dei confini delle aree boscate o fittamente cespugliate.

[49]. Al fine della salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici della zona e per i caratteri dell'uso agricolo dei suoli, oltre alle norme di carattere generale sono imposte le seguenti norme e limitazioni, fatte salve le eventuali prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale :

- a) - È consentita esclusivamente l'edificazione di vani di appoggio per la conduzione del fondo come ricoveri attrezzi, depositi di concimi ecc.
- b) - L'indice massimo complessivo di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq.
- c) - La superficie minima del lotto per l'edificazione è di mq. 10.000.
- d) - L'altezza massima dei fabbricati mt. 4,00.
- e) - Distanza minima dai confini del lotto mt. 8,00.
- f) - Distanza minima dalle strade mt. 10,00.

[50]. Fatte salve le eventuali prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, per le aziende agropastorali operanti in questa sottozona è consentito un incremento delle superfici destinate ad edifici connessi all'esercizio dell'attività agro-pastorale, rispetto a quelle esistenti, per permettere un adeguamento delle stesse a nuove norme o al progresso tecnologico. Tale incremento è consentito solo nel rispetto dei parametri di zona e previa predisposizione di un Piano Aziendale. Non è consentito alcun incremento del numero dei capi di bestiame, né la suddivisione dell'attività in più attività.

[51]. La consistenza di ciascuna azienda presente nella sottozona sarà accertata dall'Ufficio Tecnico al momento dell'approvazione del presente Piano. In particolare le superfici totali consentite vanno così calcolate:

*Ricovero animali*

Per capi ovini e caprini	0,50 mq/capo
Per capi bovini	3,00 mq/capo

*Per fienili e locali connessi all'attività zootecnica*

Per capi ovini e caprini	0,50 mq/capo
Per capi bovini	2,00 mq/capo

[52]. Per le altre aree comprese in questa sottozona l'Ufficio Tecnico comunale acquisirà preventivamente il parere motivato del Comando del Corpo Forestale, il quale segnalerà quali interventi ricadano in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, soggette a preventivo nullaosta dell'Ufficio Forestale. Per le aree ricadenti in zone di tutela ai sensi del T.U. 42/04 dovrà essere ottenuto il preventivo nullaosta del Servizio Tutela Paesaggistica. Tutti gli interventi dovranno avvenire nell'osservanza dei criteri di definizione degli interventi ammissibili nelle aree a pericolosità idraulica e di frana secondo quanto riportato nelle NdA del P.A.I. e laddove richiesto previa presentazione degli studi di compatibilità idraulica e geologica geotecnica da sottoporre ad approvazione dell'autorità competente. Gli interventi dovranno inoltre rispettare le norme di cui al R.D. 523/1904 ed eventualmente in tal caso assoggettate a parere del Genio Civile, e rispettare laddove presenti le disposizioni dell'art. 10 bis della L.R. 45/89

[53]. Per la realizzazione di punti di ristoro e strutture sportive ricreative valgono le norme generali della zona E; in questi casi è consentita la realizzazione di costruzioni per il ricovero degli animali e connesse al loro mantenimento solo se praticato per l'uso pubblico come maneggi e simili.

[54]. Per quanto riguarda la costruzione di fabbricati e strutture per il recupero di disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale, si applica quanto descritto al comma [6], punto d) della parte generale.

[55]. Le costruzioni realizzate in questa sottozona dovranno uniformarsi alla massima semplicità con falde di copertura a capanna o a padiglione o di altro tipo purché di ridotto impatto ambientale evitando gli aggetti sui lati degli edifici paralleli al senso di deflusso delle acque; i manti di copertura dovranno essere realizzati in coppi sardi. I colori da utilizzarsi dovranno essere quelli dei toni caldi e chiari della terra.

[56]. Qualsiasi intervento di cui ai precedenti commi è comunque subordinato al rispetto delle indicazioni contenute nello studio di compatibilità geologica, geotecnica ed idraulica.

**ART. 12 - ZONA F – TURISTICA**

[1]. La zona turistica F, destinata ad insediamenti prevalentemente stagionali è localizzata in prossimità del bacino artificiale di "Is Borroccus", in località "Masoni Pranu" ed è attraversata dalla nuova strada circumlacuale che si collega anche a Nuragus.

[2]. In essa è consentita la realizzazione di edifici ricettivi e residenziali, e di tutte le attrezzature d'interesse comune o pubbliche, connesse con l'uso turistico e ricreativo della zona, quali costruzioni per il divertimento, lo svago e lo sport.

[3]. Gli interventi edilizi sono consentiti solo a seguito di predisposizione di piano di attuazione, che preveda tutte le opere di urbanizzazione primaria per il razionale utilizzo della zona, le aree da destinare ad attrezzature di interesse comune, le aree pubbliche e le tipologie edilizie secondo le seguenti disposizioni.

[4]. La superficie minima di lottizzazione è di 10.000 mq ed il lotto minimo di edificazione di 1.000 mq

per case isolate e 500 mq per case a schiera. È in ogni caso da favorire la realizzazione di complessi residenziali. Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

[5]. L'indice fondiario massimo è di 0,375 mc/mq. L'altezza massima delle costruzioni è di 8,00 metri.

[6]. Fatta salva la possibilità di costruire in aderenza nella tipologia delle case a schiera, la distanza minima dai confini è pari all'altezza massima della costruzione, con un minimo di 6,00 metri.

[7]. Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi ammessi, nonché degli indici edilizi consentiti si rimanda all'elaborato F.11 – Tabella riassuntiva dati tecnici zone omogenee

### **ART. 13 - ZONA G - SERVIZI GENERALI**

[1]. Comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici o privati, riservati a servizi di interesse generale. La zona omogenea G, è divisa nelle seguenti sottozone:

#### **SOTTOZONA G1 - SERVIZI SPORTIVI**

[2]. Comprende le aree a cavallo della Strada Statale 128 sul limite nord del centro abitato destinate a servizi sportivi comunali e a carattere comprensoriale.

[3]. Sono ammessi interventi pubblici e privati per la realizzazione di strutture per la pratica sportiva e accessorie a tale attività.

[4]. Gli interventi privati ammessi, dovranno uniformarsi alle seguenti disposizioni:

a) - Indice massimo di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,00;

b) - Altezza massima delle costruzioni mt. 12,00 (art.5 del D.A. 22/12/1983 2266/U);

[5]. Gli interventi, congiuntamente alle costruzioni, devono prevedere tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie ed una dotazione di parcheggi commisurata alle esigenze dell'attività agonistica e di spettacolo svolta (art.8 del D.A. 22/12/1983 2266/U).

#### **SOTTOZONA G2 - SERVIZI SCOLASTICI SUPERIORI**

[6]. Comprende le aree destinate agli istituti scolastici superiori; sono ammessi esclusivamente interventi pubblici.

[7]. Per quanto riguarda gli indici edilizi (art.4 del D.A. 22/12/1983 2266/U e Circolare Ass. EE.LL. N.1/1982) e le caratteristiche costruttive degli edifici, si fa riferimento alla normativa nazionale sull'edilizia scolastica e in particolare alla Legge n.23/1996 e ss. mm. e ii., riguardante norme tecniche per l'esecuzione di opere di edilizia scolastica.

#### **SOTTOZONA G3 - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE**

[8]. Comprende le aree destinate ad attrezzature ed edifici, pubblici e privati di interesse comune quali mercati, edifici per la grande distribuzione e per il terziario avanzato, caserme, musei ecc.

[9]. Gli interventi edilizi sono ammessi solo a seguito di predisposizione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata che sia esteso all'intero comparto nella sua stesura di massima e che non sia inferiore a 10.000 mq. nella pianificazione particolareggiata da convenzionare. Le procedure di approvazione del Comparto di lottizzazione e del Piano di lottizzazione sono le stesse definite all'art. 9 per

le zone di espansione residenziale.

[10]. Il Piano deve definire le aree per gli eventuali lotti edificabili privati, le aree per i servizi pubblici, per la viabilità, per i parcheggi e il verde nel rispetto dell'art. 8 del Decreto Assessoriale n.2266/U/83.

[11]. Gli indici edilizi sono:

- a) - Lotto minimo: mq. 1.000.
- b) - Indice di fabbricabilità fondiario: 1 mc/mq.
- c) - Rapporto di copertura massimo: 35% (0,35 mq/mq.).
- d) - Altezza massima delle costruzioni: mt. 12,50 (art.5 del D.A. 22/12/1983 2266/U).

[12]. Per le distanze dai confini e dalla sede stradale dovrà rispettarsi quanto segue:

- a) - Distanza dai confini: altezza massima dell'edificio con un minimo di mt. 6,00.
- b) - Distanza minima dalla sede stradale: anche in aderenza se la strada è provvista di marciapiede e la sua larghezza sia superiore all'altezza dell'edificio.

[13]. La rete viaria dovrà essere costituita da una viabilità principale, con sede stradale della larghezza complessiva minima di 11,00 metri (carreggiata di 8,00 metri e marciapiedi laterali di 1,50 metri) e da una viabilità secondaria della larghezza complessiva minima di 8,00 metri (carreggiata di 6,00 metri e marciapiedi laterali da 1,00 metro).

[14]. Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

#### **SOTTOZONA G3\* - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE (CASA TOLU – SEDE XIII C.M.)**

[15]. Comprende l'area situata nel Corso Vittorio Emanuele sulla quale è stato realizzato – con piano attuativo di iniziativa pubblica – l'intervento di restauro della *Casa Tolu*, nel rispetto dei seguenti indici:

- a) - Superficie lotto uguale a quella reale del lotto;
- b) - Indice di copertura non superiore a 0,75 mq/mq.
- c) - Indice di fabbricazione non superiore a 5 mc/mq.
- d) - Altezza edificio non superiore a ml. 13

#### **SOTTOZONA G4 - SERVIZI SANITARI**

[16]. Comprende l'area dell'Ospedale civile di Isili destinata a servizi sanitari territoriali. Sono ammessi esclusivamente interventi pubblici, previa predisposizione di apposito piano attuativo, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) - Indice di fabbricabilità fondiario massimo 4,00 mc/mq.
- b) - Altezza massima degli edifici: mt. 20,00

[17]. Gli interventi, congiuntamente alle opere edilizie, dovranno prevedere tutta la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie e una dotazione di spazi a verde e per parcheggi adeguati alle necessità del servizio e rispondenti alle norme specifiche vigenti (art.8 del Decreto Assessoriale n.2266/U/83).

**SOTTOZONA G5 - PARCHI URBANI E TERRITORIALI**

[18]. Comprende le parti del territorio destinate a parco pubblico, che sono: il *Parco Asusa* con caratteristiche di parco urbano in quanto localizzato ai margini del centro abitato, il *Parco di Monte Simudis* con valenza di salvaguardia ambientale e il parco sulle isolette di San Sebastiano e di *Monte Arcu* presenti nel bacino artificiale di *Is Borroccus*. Queste ultime sono classificate in zona G5 in quanto su di esse insistono attualmente costruzioni (Chiesa di San Sebastiano sull'omonima isoletta e due edifici dismessi in *Monte Arcu*).

[19]. Sono ammessi esclusivamente interventi per la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti ad uso pubblico destinati alla valorizzazione e alla migliore fruizione dell'ambiente per l'uso ricreativo.

[20]. È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,05 mc/mq. previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

[21]. Per le aree ricadenti in zone di tutela ai sensi del T.U. 42/04 dovrà essere ottenuto il preventivo nullaosta del Servizio Tutela Paesaggistica. Tutti gli interventi dovranno avvenire nell'osservanza dei criteri di definizione degli interventi ammissibili nelle aree a pericolosità idraulica e di frana secondo quanto riportato nelle N.d.A. del P.A.I. e laddove richiesto previa presentazione degli studi di compatibilità idraulica e geologica geotecnica da sottoporre ad approvazione dell'autorità competente. Gli interventi dovranno inoltre rispettare le norme di cui al R.D. 523/1904 ed eventualmente in tal caso assoggettate al parere del Genio Civile, e rispettare laddove presenti le disposizioni dell'art. 10 bis della L.R. 45/89

**SOTTOZONA G6 - AREA FERROVIARIA**

[22]. Comprende le aree utilizzate dalle Ferrovie della Sardegna per il servizio di comunicazione e trasporto pubblici.

[23]. Sono ammessi esclusivamente interventi pubblici o di enti pubblici destinati alla realizzazione di edifici, attrezzature e impianti connessi all'uso specifico della sottozona, con apposito piano attuativo.

[24]. È prescritto un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 2 mc/mq e un'altezza massima delle costruzioni di mt. 12,00.

[25]. Gli interventi ammessi devono, in ogni caso, essere rispondenti alle specifiche normative nazionali.

**SOTTOZONA G7 – AREA CIMITERIALE**

[26]. Comprende l'area cimiteriale in località *Montanuddu*.

[27]. Sono ammessi esclusivamente interventi pubblici o privati destinati alla realizzazione di edifici, attrezzature e impianti connessi all'uso specifico della sottozona.

[28]. È prescritto un indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1 mc/mq e un'altezza massima delle costruzioni di mt. 12,00.

**SOTTOZONA G8 – COLONIA PENALE**

[29]. Comprende le aree delimitate come zona G all'interno del vasto territorio della Colonia Penale (Casa di lavoro all'aperto di Isili).

[30]. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, esclusivamente pubblici, per il risanamento, la ristrutturazione e la nuova costruzione di edifici, attrezzature e impianti relativi all'uso penitenziario e connessi alle attività di recupero sociale dei detenuti. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzato anteriormente al 1950, che non riguardino la manutenzione ordinaria e straordinaria, è prescritto il parere favorevole della Soprintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e storici competente per

territorio.

[31]. Gli interventi ammessi devono uniformarsi alle seguenti disposizioni e alle normative specifiche nazionali sull'edilizia carceraria:

- a) - Indice di fabbricabilità territoriale massimo: mc/mq. 1,00;
- b) - Altezza massima delle costruzioni: mt. 12,00;

[32]. Per quanto riguarda le distanze tra i fabbricati si fa riferimento alle disposizioni contenute nella presente normativa e nel Regolamento edilizio comunale relative alle costruzioni residenziali, agricole e industriali.

[33]. Gli interventi localizzati nell'area della Colonia Penale al di fuori della zona G dovranno rispondere ai requisiti della zona omogenea di appartenenza con possibilità di deroga ai sensi dell'art.14 del D.P.R. n.380/2001.

[34]. Per le aree ricadenti in zone di tutela ai sensi del T.U. 42/04 dovrà essere ottenuto il preventivo nullaosta del Servizio Tutela Paesaggistica. Tutti gli interventi dovranno avvenire nell'osservanza dei criteri di definizione degli interventi ammissibili nelle aree a pericolosità idraulica e di frana secondo quanto riportato nelle N.d.A. del P.A.I. e laddove richiesto previa presentazione degli studi di compatibilità idraulica e geologica geotecnica da sottoporre ad approvazione dell'autorità competente. Gli interventi dovranno inoltre rispettare le norme di cui al R.D. 523/1904 ed eventualmente in tal caso assoggettate a parere del Genio Civile, e rispettare laddove presenti le disposizioni dell'art. 10 bis della L.R. 45/89.

## **ART. 14 - ZONE H - SALVAGUARDIA**

[1]. Comprende le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o sono di particolare interesse per la collettività.

[2]. In tali zone è previsto, fatte salve le ulteriori restrizioni delle singole sottozone, un indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq. che può essere superato solo con la procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge 06/08/1967 n. 765, limitata agli edifici, attrezzature e impianti pubblici, con esclusione pertanto degli edifici, attrezzature e impianti d'interesse pubblico. Per la distinzione tra iniziative pubbliche e quelle di pubblico interesse occorre far riferimento alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28/10/1967, "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica n.1150/1942".

### **SOTTOZONA H1 – FASCE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E FERROVIARIO**

[3]. Comprende le fasce a protezione della sede stradale e del nastro ferroviario, secondo quanto disposto dal D.M. 02/04/1968 n.1444, dall'art.49 del D.P.R. 11/07/1980, n.753 e dal vigente Codice della Strada. In essa è vietata l'edificazione di qualunque fabbricato.

### **SOTTOZONA H2 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**

[4]. Comprende la fascia di rispetto al contorno dell'area cimiteriale individuata ai sensi dell'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie del 1934, ridotta a ml 50 di profondità con autorizzazione della competente ASL. In essa è vietata l'edificazione di costruzioni a qualunque uso adibite, tranne quelle a carattere funerario. Gli spazi liberi devono essere considerati vincolati a verde permanente.

### **SOTTOZONA H3 – FASCIA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

[5]. Comprende alcune porzioni di territorio circostanti l'abitato che vengono vincolate ai fini di una

eventuale trasformazione perché di particolare valore ambientale e paesaggistico.

[6]. In questa zona è consentita la costruzione di piccoli manufatti per la conduzione agricola del fondo quali vasche, ricovero per pompe e simili, non sono ammesse costruzioni a carattere residenziale.

[7]. Qualunque intervento deve essere tale da non alterare sensibilmente l'aspetto paesaggistico della zona.

[8]. Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione sulle costruzioni esistenti purché non comportino nessun aumento volumetrico e siano regolarmente autorizzate.

[9]. Per le aree ricadenti in zone di tutela ai sensi del T.U. 42/04 dovrà essere ottenuto il preventivo nullaosta del Servizio Tutela Paesaggistica. Tutti gli interventi dovranno avvenire nell'osservanza dei criteri di definizione degli interventi ammissibili nelle aree a pericolosità idraulica e di frana secondo quanto riportato nelle N.d.A. del P.A.I. e laddove richiesto previa presentazione degli studi di compatibilità idraulica e geologica geotecnica da sottoporre ad approvazione dell'autorità competente.

#### **SOTTOZONA H4 - SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA**

[10]. Comprende l'area di tutela archeologica e monumentale al contorno del nuraghe "Is Paras".

[11]. Le aree di tutela per i beni paesaggistici storico culturali, sono individuate ai sensi dell'art.49 del N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale. In queste aree si applicano le discipline riportate nelle schede del database predisposto dalla R.A.S. (Mosaico dei Beni Paesaggistici ed Identitari).

#### **ART. 15 - FASCE DI TUTELA**

[1]. Come premesso all'art.5 delle presenti norme di attuazione, a completamento della zonizzazione del territorio comunale, sono inoltre previste le seguenti fasce di tutela:

##### **FASCIA DI TUTELA PAESAGGISTICA SUL LAGO**

[2]. Comprende il territorio contermini al Bacino artificiale di *Is Borroccus* compreso in una fascia della profondità di 300 mt. dalla linea di massimo invaso, sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* D. Lgs 22/01/2004, n.42. e s.m.i., fatte salve le specifiche prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

[3]. All'interno di tale fascia è consentito unicamente l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e la realizzazione di impianti ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse per la valorizzazione e l'uso ricreativo e sportivo del lago, autorizzate preventivamente ai sensi del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, D.Lgs 22/01/2004, n.42. e s.m.i. e fatte salve le specifiche prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

##### **FASCE A TUTELA DEI FIUMI (T.U. 42/04 E ART.10BIS L.45/89)**

[4]. Sono le fasce a tutela dei fiumi, della profondità di 150 m, fissate per effetto del T.U. 42/04 e quelle a tutela del *Rio Brabaciera* e del *Rio Flumini Mannu*, in cui è prevista l'inedificabilità, in quanto sottoposte a vincolo di integrale conservazione ai sensi dell'art. 10 bis L.45/89 come modificato dalla L.R. 23/93

##### **FASCE DI INEDIFICABILITA' DI CUI ALL'ART.8 N.D.A. DEL P.A.I.**

[5]. Sono le fasce di inedificabilità individuate nel territorio comunale, dallo studio di compatibilità geologica, geotecnica ed idraulica, redatto ai sensi dell'art.8 delle N.d.A. del P.A.I.

## **ART. 16 - ADEGUAMENTO ALLE NORME DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO**

[1]. Il Comune di Isili ha proceduto – ai sensi dell'art.8, comma 2 delle N.d.A. del P.A.I. – alla stesura dello studio di compatibilità geologica, geotecnica e di compatibilità idraulica, per l'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. ed al P.A.I. Ai fini della compatibilità della pianificazione urbanistica è stato eseguito uno studio sull'intero territorio pervenendo ad una mappatura delle aree instabili per frane e delle aree inondabili in corrispondenza delle situazioni di criticità (tronchi critici) individuati in prossimità o del centro urbano o della viabilità. Le stesse sono state divise secondo i diversi criteri di pericolosità individuate nelle linee guida del P.A.I. Su tali basi si è giunti ad una rilocalizzazione delle previsioni di piano non compatibili. Lo schema di pianificazione esclude qualsiasi possibilità di modifica dei suoli dalle aree a pericolosità elevata e molto elevata.

[2]. Le risultanze di detto studio sono riportate negli elaborati di Piano:

- studio di compatibilità geologica-geotecnica ed idraulica (elab. D.0)
- carta degli elementi a rischio (elab. D.1)
- carta della franosità (elab. B.5a)
- carta dell'instabilità potenziale dei versanti (elab. B.5b)
- carta della pericolosità per frana (elab. D.2)
- carta delle aree inondabili (elab. D.2a)
- carta della pericolosità per frana - dettaglio aree abitato - (elab. D.2b)
- carta delle aree inondabili - dettaglio aree abitato (elab. D.2c)
- Carta delle aree a rischio frana (elab. D.3)
- carta delle aree a rischio di piena (elab. D.3a)
- carta delle fasce di tutela (art. 8 N.d.A. P.A.I.)( elab. D.3af)

[3]. Per gli interventi ammissibili e le attività compatibili nonché per il regime autorizzativo si rimanda alle N.d.A. del P.A.I.

## **ART. 17 - AREE S - SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI**

[1]. Comprende le aree ubicate sia all'interno delle zone omogenee A, B e C sia all'esterno di esse, ma nelle loro immediate vicinanze, da destinare a spazi e servizi pubblici. Tali aree sono così suddivise:

- a) - S1 Aree per l'istruzione, che comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) - S2 Aree per attrezzature d'interesse comune, che comprende le zone per le attrezzature di interesse comune, come gli edifici di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative ed altre;
- c) - S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, che comprende le zone effettivamente utilizzate per tali impianti con l'esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- d) - S4 Aree per parcheggi pubblici.

[2]. In tali aree è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature e impianti pubblici e la costruzione di edifici pubblici o di pubblico interesse con gli indici edilizi e le caratteristiche costruttive degli edifici previsti nelle zone omogenee di appartenenza.

**ART. 18 - VIABILITA' NEL TERRITORIO**

[1]. Le caratteristiche geometriche delle strade di nuova realizzazione o di variante, sia di viabilità principale, sia di viabilità secondaria, devono rispettare le norme funzionali e geometriche di cui al D.M. 05/11/2001, n.6792 ed i regolamenti vigenti in materia.

[2]. Per la viabilità di penetrazione agraria si propongono sezioni stradali minime della larghezza di mt. 6,00, con carreggiata di mt. 5,00 e banchine laterali di mt. 0,50 ciascuna; tale larghezza può ridursi a metri 4,50 (mt. 3,50 + 0,50 + 0,50) per le strade interpoderali con fondo non bitumato.

**ART. 19 - INSTALLAZIONE DI ANTENNE, PALE EOLICHE E SIMILARI**

[1]. L'installazione di strutture di altezza superiore a 5,00 metri, fatte salve le prescrizioni sulla emissione delle onde elettromagnetiche, è soggetta a concessione edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale previa presentazione di idonea documentazione corredata da studio d'impatto ambientale.

[2]. È vietato installare all'interno del centro abitato strutture, sia mobili sia fisse, che generino campi di induzione sia elettrica sia elettromagnetica. La loro ubicazione, all'esterno del centro abitato, sarà concordata con l'Amministrazione Comunale tenuto conto della loro compatibilità urbanistica, paesaggistica e della tutela della salute dei cittadini.

[3]. È fatto divieto di installare pale eoliche in tutto il territorio comunale, ad eccezione delle zone ricadenti all'interno dell'Agglomerato Industriale in località *Perd'e Cuaddu*, sottozona D2 e della relativa fascia di salvaguardia individuata con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale.

**ART. 20 - BENI PAESAGGISTICI IDENTITARI**

[1]. Per quanto riguarda i beni paesaggistici identitari si rimanda alla cartografia specifica ed alle indicazioni contenute nel data-base *Mosaico dei Beni Paesaggistici ed Identitari*, in cui vengono date l'esatta ubicazione dei beni, la loro descrizione e condizione giuridica, nonché i perimetri di tutela (integrale e condizionata) e le discipline degli interventi.

[2]. Per i beni storico culturali ricadenti all'interno del centro di antica e prima formazione, non è prevista l'applicazione delle procedure di cui all'art.49 delle N.T.A. del P.P.R. poiché il centro di antica e prima formazione è da considerarsi esso stesso bene paesaggistico dotato di suoi propri strumenti di tutela.

**ART. 21 - BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI**

[1]. Per quanto riguarda i beni paesaggistici ambientali, si rimanda alla carta dei vincoli allegata al Piano nella quale sono riportate anche le aree aventi caratteristiche di naturalità e quindi classificabili anche dal punto di vista dei beni paesaggistico-ambientali.

[2]. Nella tavola F11 sono riportati i vincoli operativi dei beni paesaggistici direttamente attinenti ai corsi d'acqua vincolati. Per ciò che concerne le grotte e caverne si segnala che l'unico bene identificato che rispetti dal punto di vista geologico morfologico i requisiti di classificazione, è la grotta di "*Conca Manna*", indicata in apposito elaborato.

**ART. 22 - ACCORDO DI PROGRAMMA.**

[1]. L'Amministrazione Comunale, nel caso ritenesse opportuno per un più organico sviluppo del

territorio e per iniziative atte a favorire o potenziare la crescita socio-economica e produttiva ed in particolare ad incrementare la base occupativa diretta ed indiretta, può stipulare, con soggetti pubblici o privati, accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.

[2]. L'accordo di programma è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica ed è regolato dall'art.28 della legge regionale 22/12/1989 n.45 e dalle direttive in proposito impartite dall'Assessorato Regionale EE.LL. Finanze e Urbanistica con Circolare n.6 del 25/10/1990.

### **ART. 23 - CONDOTTA URBANISTICA.**

[1]. Ai sensi dell'art. 29 della legge regionale 22/12/1989 n.45, l'Amministrazione Comunale può istituire la CONDOTTA URBANISTICA quale Organo tecnico del Comune con funzioni di consulenza e predisposizione di elaborati tecnici necessaria per la pratica attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

[2]. La Condotta Urbanistica svolge le funzioni di servizio e supporto informativo per le utenze interessate alle attività di trasformazione urbanistica del territorio e da il parere preventivo sui piani urbanistici generali e attuativi.

[3]. La condotta urbanistica è composta da:

- a) - il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) - un esperto in materia di pianificazione urbanistica e territoriale ;
- c) - un impiegato del Comune con funzione di segretario.

[4]. L'esperto di cui al punto b) dovrà essere in possesso di laurea in ingegneria o architettura o in giurisprudenza in scienze agrarie o forestali e geologia" (come previsto dalla L.R. 45/89 e s.m.i. nella fattispecie L.R. 20/91) Per l'espletamento dell'incarico, l'esperto nominato stipulerà col Comune apposita convenzione; egli non potrà esercitare nel territorio comunale attività professionale in materia urbanistica per conto di soggetti privati per tutta la durata della convenzione, che non potrà essere superiore a cinque anni.

*Allegato:*

PIANO REGOLATORE Ex CONSORZIO A.S.I. SARDEGNA CENTRALE

Norme di Attuazione

## **TITOLO 1°**

### **Norme di carattere generale**

#### **ART. 1 - AMBITO DI VALIDITA' DEL PIANO**

1.1 - Il piano regolatore dell'Area Industriale della Sardegna Centrale interessa il territorio dei seguenti 46 comuni, che ne costituiscono il comprensorio e partecipano al Consorzio stesso:

- Atzara, Aritzo, Austis, Belvi, Birori, Bitti, Bolotana, Borore, Bortigali, Dorgali, Dualchi, Gadoni, Galtelli, Irgoli, Isili, Laconi, Lei, Loculi, Lula, Macomer, Meana Sardo, Noragugume, Nuoro, Nurallao, Oliena, Onani, Onifai, Oniferi, Orani, Orosei, Orotelli, Orune, Ottana, Olzai, Sarule, Silanus, Sindia, Siniscola, Sorgono, Suni, Teti, Tonara, e Villanovatulo in provincia di Nuoro;

- Bono e Illorai in provincia di Sassari;

- Sedilo in Provincia di Oristano

1.2 - Entro i confini dei citati comuni il Piano produce gli stessi effetti giuridici del Piano territoriale di Coordinamento di cui agli articoli 5 e 6 della legge 17 agosto 1942 N. 1150, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 del testo coordinato dalle leggi 29 luglio 1957 N. 634 e 18 luglio 1959 N. 555. Le presenti norme di attuazione sono parte integrante del Piano, che è costituito altresì dagli elaborati grafici allegati.

1.3 - Le indicazioni e previsioni riguardanti gli altri 75 comuni compresi nell'area di piano ma non facenti parte del comprensorio hanno solo valore di inquadramento generale e non comportano un preciso vincolo.

#### **ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO**

2.1 - La zonizzazione e le reti viarie e infrastrutturali previste dal Piano Regolatore dell'Area per gli Agglomerati industriali e per i territori contermini sono indicate nella cartografia in scala *1:100000, 1:25000, 1:10000, 1:4000*, costituenti, con le presenti norme di attuazione, il Piano Regolatore dell'Area.

2.2 - Per tutto quanto non previsto nelle cartografie e nelle presenti norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore dell'Area, si rinvia sia alle disposizioni degli strumenti urbanistici locali in materia di edificazione e sia alla normativa vigente in materia edilizia ed urbanistica, ed in particolare il decreto dell'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

#### **ART. 3 - OBBLIGHI DEI COMUNI**

3.1 - Gli Enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, sono tenuti a rispettare ed a far rispettare le indicazioni del Piano.

3.2 - In virtù dell'articolo 146, sesto comma, del T. U. 30 giugno 1967, n. 1523, sostituito dall'articolo 51 del T. U. 6 marzo 1978, n. 218, il Piano Regolatore dell'Area di sviluppo industriale produce gli stessi effetti giuridici del piano territoriale di coordinamento di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

3.3 - I Comuni sopraelencati all'articolo 1 devono uniformare al Piano Regolatore dell'Area i rispettivi strumenti urbanistici generali, nonché gli eventuali piani regolatori intercomunali, secondo quanto prescritto nell'articolo 6 della legge 17.8.1942, n. 1150.

3.4 - In particolare, deve essere recepita dai Comuni la destinazione a zona "Verde agricolo di rispetto" prevista dal Piano Regolatore dell'Area, con i limiti derivanti all'edificazione dall'applicazione del Decreto dell'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U, ai sensi dell'articolo 17, ultimo comma, della legge 6.8.1967, n.

765, e dell'articolo 5, commi 3 e 4, della legge regionale 22.12.1989, n. 45.

3.5 - La concessione ad edificare gli impianti industriali e di servizio, negli Agglomerati industriali di cui all'articolo 4, primo comma, è rilasciata dalle competenti amministrazioni comunali solo dopo l'approvazione del relativo progetto da parte del Consorzio.

#### **ART. 4 - LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

4.1 - Le industrie a carattere manifatturiero con un numero di addetti superiore alle 20 unità o richiedenti lotti di superficie superiore ai 5.000 mq. che vorranno insediarsi entro il Comprensorio di Piano, potranno di norma essere insediate solo entro i confini di uno dei 5 agglomerati industriali previsti dal presente Piano, salvo che si tratti di industrie nocive per le quali non è possibile l'inclusione all'interno degli agglomerati stessi, oppure si tratti di industrie di trasformazione dei prodotti agricoli per le quali risulti necessaria l'ubicazione in zona agricola, oppure di industrie legate alla utilizzazione di risorse minerarie per le quali risulti tecnicamente indispensabile l'ubicazione fuori agglomerato.

4.2 - Il giudizio circa le esigenze tecnico-economiche di insediamento al di fuori degli agglomerati è di stretta competenza dell'Assessorato Regionale all'industria, sentito il direttivo del Consorzio.

4.3 - il presente articolo si applica anche alle industrie con un numero di addetti superiore a 20 unità e richiedenti lotti di superficie superiore a mq. 5.000 che faranno richiesta di insediamento all'interno delle zone industriali di interesse regionale previste entro il comprensorio del presente Piano. L'autorizzazione a tale insediamento è subordinata anch'essa al giudizio dell'Assessorato Regionale all'industria, sentito il Direttivo del Consorzio.

#### **ART. 5 - ATTUAZIONE DEL PIANO ALL'INTERNO DEGLI AGGLOMERATI INDUSTRIALI**

5.1 - Gli interventi industriali, edilizi, tecnologici e di urbanizzazione potranno essere attuati nel contesto del Piano Regolatore Generale in modo diretto o in modo indiretto.

5.2 - L'attuazione si dice diretta quando l'intervento si realizza in aree già dotate di pianificazione attuativa, quando risultano essere già urbanizzate o quando il progetto di insediamento, che deve prevedere anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, non modifica le destinazioni urbanistiche previste nella pianificazione generale.

5.3 - L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione ad edificare o dell'autorizzazione è subordinato per legge o per prescrizione di Piano, all'approvazione preliminare di un piano attuativo (Piano di Lottizzazione).

5.4 - Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal Regolamento Edilizio Consortile; le presenti Norme di Attuazione stabiliscono invece, in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti, per ciascuna zona dell'area industriale, quali interventi sono ammessi e quali sono subordinati all'approvazione di Piano attuativo preliminare.

5.5 - Tutti gli interventi edilizi da eseguirsi sulle costruzioni civili e industriali esistenti, compresa la variazione di destinazione d'uso, sono ammessi purché la nuova destinazione sia ammessa dal Consorzio e l'intervento non comporti un aumento volumetrico.

5.6 - Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione sono ammessi solo nelle aree già pianificate o urbanizzate; per questi valgono le prescrizioni urbanistiche definite dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea. Nel caso di interventi di adeguamento a nuove norme igieniche o sulla sicurezza, è consentita l'edificazione a distanze inferiori a quelle prescritte e la costruzione di volumi in eccedenza a quelli consentiti nella misura non superiore al 10 % di quella esistente, quando non sia tecnicamente possibile reperire detti volumi all'interno dell'edificio esistente.

5.7 - Gli interventi di nuova edificazione edilizia e industriale sono ammessi, nelle zone a ciò appositamente destinate, quando modificano le destinazioni urbanistiche previste nella pianificazione generale, solo dopo la approvazione di un piano attuativo (Piano di Lottizzazione) che di norma è predisposto e approvato dallo stesso Consorzio secondo l'iter

previsto agli articoli 20 e 21 della L.R. 45/89 per l'approvazione della pianificazione attuativa dei Piani urbanistici comunali.

5.8 - Nella definizione dei Piani di Lottizzazione si devono osservare i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi di cui all'art. 17 della legge 765/67. Tali rapporti, in conformità al D.A. n° 2266/U del 20.12.83, sono definiti negli articoli successivi per ciascuna zona omogenea.

5.9 - I Piani di Lottizzazione possono comprendere zone omogenee diverse e definire al loro interno una maggiore specificazione delle destinazioni sulla base delle caratteristiche aziendali, della tipologia produttiva o di quella dimensionale. Questi devono interessare un isolato o più isolati come risultano definiti dalla struttura stradale minima riportata negli elaborati grafici della zonizzazione oppure porzioni di isolato con superficie non inferiore a 5 ettari.

5.10 - L'utilizzazione parziale di un isolato o di una porzione di esso inferiore a 5 ettari è consentita soltanto dopo che il Consorzio abbia provveduto a dividere in lotti l'isolato stesso con il Piano attuativo, assicurando che siano rispettati i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge 765/67 sopraccitati.

5.11 - In assenza della pianificazione predisposta dal Consorzio l'edificazione è anche consentita al privato se preceduta da un Piano di Lottizzazione, esteso all'intero isolato o porzione non inferiore ai 5 ettari, predisposto dallo stesso privato e approvato dal Consorzio, purché non in contrasto con i programmi e le esigenze dello stesso Consorzio, secondo le procedure previste agli articoli 20 e 21 della L.R. 45/89 per l'approvazione dei piani di attuazione dei Piani urbanistici comunali.

5.12 - Il privato promotore del Piano di Lottizzazione o di un progetto di insediamento in aree non ancora urbanizzate, deve impegnarsi con il Consorzio, mediante convenzione e nei modi previsti dalla legge, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria all'interno dello stesso comparto e deve impegnarsi a provvedere alla gestione e manutenzione delle opere eseguite assicurandone l'uso pubblico. Rimane facoltà del Consorzio assumere in carico, in qualsiasi momento, la manutenzione e la gestione delle opere di urbanizzazione eseguite dal privato.

5.13 - Il Consorzio, previa deliberazione dei suoi organi superiori, a compenso dei costi sostenuti per la realizzazione della grande infrastrutturazione, può stabilire il pagamento di oneri di inserimento nell'agglomerato industriale. L'impegno del privato ad assolvere agli eventuali oneri d'inserimento dovrà essere contenuto nella convenzione da stipularsi con il Consorzio.

5.14 - Il Piano di Lottizzazione deve assicurare:

- La suddivisione dell'area da pianificare in subaree funzionali, realizzabili separatamente, comprendenti i lotti edificabili, la relativa quota della riserva di aree di cui appresso, la relativa quota di opere di urbanizzazione;
- La riserva di aree pubbliche nella misura riportata negli articoli successivi relativi a ciascuna zona omogenea;
- L'uniforme sfruttamento edilizio o l'uniforme compenso, delle aree comprese nell'area da urbanizzare;
- La distribuzione degli oneri fra gli eventuali proprietari, in proporzione alle aree utilizzate, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- La ripartizione fra i proprietari dell'eventuale contributo da corrispondere al Consorzio per la concessione all'inserimento nell'agglomerato industriale.

## **ART. 6 - NORME COMPORTAMENTALI E SERVIZI CONSORTILI**

6.1 - Il Consorzio, sentito il competente Assessorato regionale, determina con proprio regolamento, da approvarsi nelle forme di legge, le misure che le industrie e gli altri insediamenti devono adottare per evitare che immissioni, scarichi, esalazioni, rumori e simili, provochino modificazioni dei luoghi, danni o fastidi. Allo stesso modo il Consorzio definirà le norme comportamentali e sul decoro degli edifici e delle aree che dovranno essere osservate all'interno dell'area o dei

singoli Agglomerati.

6.2 - Tutte le attività insediate, o che si insedieranno, negli Agglomerati dell'Area devono usufruire dei servizi generali forniti dal Consorzio, o da chi per esso, dietro pagamento delle tariffe di volta in volta stabilite, con approvazione degli organi superiori del Consorzio, in base alla superficie del lotto occupata e/o alla intensità di uso delle infrastrutture.

#### **ART. 7 - MISURE ANTINQUINAMENTO**

7.1 - Le acque reflue, sia quelle di uso civile che quelle di uso industriale, devono essere raccolte con una rete fognaria, distinta da quella per le acque meteoriche e devono essere convogliate in appositi impianti consortili di depurazione.

7.2 - Le acque usate per procedimenti industriali potranno essere avviate agli impianti consortili di depurazione soltanto dopo aver subito, nell'ambito dell'industria che le ha prodotte, un trattamento preliminare di adeguamento ai requisiti stabiliti nell'apposito regolamento redatto dal Consorzio in relazione ai limiti di accettabilità dell'impianto consortile di depurazione. A tal fine, tutte le aziende insediate sono obbligate a fornire al Consorzio i dati relativi alle caratteristiche chimico-fisiche delle acque reflue prodotte.

7.3 - Le industrie dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dalle tecniche l'emissione di fumi, gas, polveri ed esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'articolo 20 della legge 13.7.1967, n. 615, del suo regolamento di attuazione, e delle successive modifiche e integrazioni, indipendentemente dall'assegnazione del territorio d'edificazione alle zone previste all'articolo 2 di detta legge.

#### **ART. 8 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE OMOGENEE**

8.1 - Tutte le opere da realizzarsi negli Agglomerati previsti dal Piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale della Sardegna Centrale devono essere preventivamente approvate dal Comitato direttivo del Consorzio o da un apposito organismo da esso espresso. L'approvazione è rilasciata in seguito all'esame dei progetti esecutivi, redatti in conformità alle prescrizioni contenute nel Regolamento consortile, di tutte le opere d'impianto e sistemazione degli stabilimenti industriali e delle costruzioni annesse. Devono essere anche indicati i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi di acque industriali, l'ammontare degli investimenti, il numero d'addetti.

8.2 - Le opere di recinzione devono essere particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni può essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a centimetri 70, misurata dal piano di campagna delle fasce di servizio prospicienti, o, in mancanza di queste, dal piano stradale. Eventuali deroghe sono consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto. Le recinzioni fra lotto e lotto possono essere realizzate con muratura continua. I distacchi minimi su strada possono essere aumentati nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature devono essere arretrate di metri 20,00 dagli incroci.

8.3 - La superficie del lotto non occupata da fabbricati, da impianti e da aree di sosta, manovra, deposito e parcheggio, deve essere sistemata a verde.

8.4 - Il Consorzio si riserva di realizzare, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, lungo i confini del lotto medesimo, condutture per acquedotti, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti e reti telefoniche e telematiche. L'installazione delle condutture sopra citate non dà diritto all'acquirente di percepire, per qualsiasi titolo, indennità alcuna.

## TITOLO 2°

### Zonizzazione e norme specifiche di zona.

#### ART. 9 - AZZONAMENTO DELL'AREA DEL PIANO

9.1 - Il Piano regolatore generale dell'Area di sviluppo industriale della Sardegna centrale definisce le seguenti zone omogenee:

- ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- ZONA PER SERVIZI, ATTREZZATURE CONSORTILI E VERDE ATTREZZATO
- ZONA VERDE CONSORTILE DI RISPETTO
- FASCE DI RISPETTO E PER INFRASTRUTTURE
- ZONA VERDE AGRICOLO DI RISPETTO
- ZONESPECIALI

#### ART. 10 - ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

10.1 - Nelle zone destinate agli insediamenti produttivi possono realizzarsi stabilimenti e impianti della:

- GRANDE INDUSTRIA
- PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA
- IMPRESA ARTIGIANA DI PRODUZIONE

10.2 - I progetti di edificazione nelle zone destinate agli insediamenti produttivi, con esclusione di quelle già pianificate o urbanizzate, sono ammessi solo dopo la predisposizione di un piano attuativo (Piano di Lottizzazione) secondo le modalità previste nell'art. 8. Nella definizione dei Piani di Lottizzazione, bisogna riservare le aree di cui all'art. 17 della legge 765/67 da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, nella misura del 10 % dell'intera superficie considerata. Tali aree possono anche essere reperite nelle zone destinate a "Servizi, attrezzature consortili e verde attrezzato", "Verde consortile di rispetto" e "Fasce di rispetto e per infrastrutture".

10.3 - Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d'abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in stabilimento. Le attrezzature per la commercializzazione e per il deposito delle merci e dei prodotti sono consentite soltanto se collegate ad impianti di produzione industriale vera e propria.

10.4 - Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50 %.

10.5 - Nel lotto assegnato dal Consorzio in proprietà, affitto o concessione, il complesso industriale dovrà sorgere isolato, con distacchi dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo dai confini del lotto stesso non inferiori all'altezza massima della facciata del fabbricato che su di esso prospetta e, in ogni caso, non inferiore a mt. 8,00. Il distacco dalla recinzione del confine su strada non deve essere inferiore a mt. 10,00. Le costruzioni in aderenza sono consentite solo se concepite in un unico sistema insediativo che, in ogni caso, garantisca la rispondenza alle prescrizioni urbanistiche contenute nelle presenti norme e alle norme di igiene e di sicurezza vigenti.

10.6 - Nel caso in cui i complessi industriali sorgano in adiacenza di strade statali, provinciali o comunali, dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui all'art. 19 della legge n° 765/67 (distanze delle costruzioni dal ciglio stradale) e del D.P.R. 495/1992 (Regolamento di attuazione del nuovo codice della strada) e successive integrazioni e modificazioni.

10.7 - Gli ingressi ai lotti dovranno essere realizzati in modo tale che qualora i cancelli fossero chiusi, sia consentita la sosta dell'automezzo in attesa senza interessare la viabilità esterna.

10.8 - Sui confini dei lotti sono ammessi soltanto quei manufatti eventualmente necessari per i collegamenti con altri cicli di produzione, quelli necessari al controllo degli accessi o che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze dell'ENEL. La costruzione di altri locali accessori quali tettoie aperte per il parcheggio, depositi e similari è consentita solo sui confini privati dei lotti e non sulla recinzione del fronte strada purché la superficie occupata sia inferiore al 20 % di quella dello stabilimento industriale e l'altezza non superi i mt. 3,50. Nella piantumazione degli alberi, la distanza dell'asse del tronco dalla recinzione non deve essere minore di mt. 3,00.

10.9 - All'interno della recinzione devono essere lasciate libere aree di disimpegno commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di mq. 10 per ogni addetto più mq. 1 per ogni 7 mq. di superfici lorde di pavimento destinate a lavorazioni e uffici.

10.10 - L'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0,7 mq/mq, intendendosi tale rapporto ottenuto fra la superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, comprendente l'ingombro di ogni elemento costruttivo verticale, anche perimetrale e l'intera superficie del lotto. Nel calcolo dell'indice devono essere compresi tutti i manufatti e locali interrati e seminterrati.

10.11 - Non è ammessa la realizzazione di locali aventi altezza netta interna inferiore a mt. 2,70. Nei locali destinati a servizi igienici e a disimpegni è consentita un'altezza netta interna non inferiore a mt. 2,40 per la realizzazione di cavedi per canalizzazioni ed impianti. La minore altezza è ottenibile esclusivamente con controsoffitti non praticabili.

#### **ART. 11 - ZONA PER SERVIZI, ATTREZZATURE CONSORTILI E VERDE ATTREZZATO**

11.1 - Sono consentiti le costruzioni e gli impianti attinenti al carattere della zona, aventi funzione di supporto agli Agglomerati industriali, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore dell'Area e delle presenti norme. Nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area sono talvolta espressamente specificati e localizzati: Attrezzature consortili; Parco merci e servizi; Trattamento acque e rifiuti; Aree per servizi ambientali; etc.

11.2 - La destinazione delle aree per le quali non è specificata in cartografia una destinazione particolare deve essere stabilita nel progetto o nel Piano di Lottizzazione, redatto secondo le procedure dell'articolo 5 e le prescrizioni del presente articolo. La destinazione d'uso è riservata in queste aree a: uffici del Consorzio; fabbricati commerciali di rappresentanza (banche, assicurazioni, spedizionieri); uffici e servizi pubblici; attività collettive; centri commerciali; strutture ricettive; centro attrezzature sociali e sanitarie (ambulatorio, centri sociali); scalo ferroviario; stazione di servizio; depositi commerciali; spazi pubblici; imprese artigiane di servizio; servizi del tipo specificato al comma precedente.

11.3 - L'edificazione è consentita esclusivamente per le destinazioni specificate ai commi precedenti, risultando quindi escluse le costruzioni per abitazioni, tranne quelle per il personale di custodia e per il personale tecnico addetto ai servizi consortili.

11.4 - In ogni caso si deve intendere che nella zona destinata a "Servizi, Attrezzature consortili e Verde attrezzato" possano essere comprese anche le aree destinate a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi di cui all'art. 17 della legge n° 765/67 che potrebbero risultare dalla pianificazione attuativa della "Zona per gli insediamenti produttivi" e della stessa "Zona per Servizi, Attrezzature consortili e Verde attrezzato".

11.5 - I rapporti massimi di cui all'articolo 17 della legge 6.8.1967, n. 765, sono così determinati: nei nuovi insediamenti con carattere commerciale e direzionale, a 100 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, comprendente l'ingombro di ogni elemento costruttivo verticale anche perimetrale, deve corrispondere la

quantità minima di 80 metri quadrati di spazi pubblici o a uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

11.6 - Tutte le costruzioni realizzate in tali zone dovranno essere distanziate di almeno 6,00 dai confini interni. Il distacco dalla recinzione del confine su strada non deve essere inferiore a mt. 6,00. In ogni caso la distanza minima dai confini non potrà essere inferiore all'altezza massima della facciata del fabbricato che su di esso prospetta. Le costruzioni in aderenza sono consentite solo se concepite in un unico sistema insediativo che, in ogni caso, garantisca la rispondenza alle prescrizioni urbanistiche contenute nelle presenti norme e alle norme di igiene e di sicurezza vigenti.

11.7 - Nel caso in cui le costruzioni sorgano in adiacenza di strade statali, provinciali o comunali, dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui all'art. 19 della legge n° 765/67 (distanze delle costruzioni dal ciglio stradale) e del D.P.R. 495/1992 (Regolamento di attuazione del nuovo codice della strada) e successive integrazioni e modificazioni.

11.8 - Per i parcheggi privati valgono le disposizioni di cui all'articolo 18 della legge 6. 8.1967, n. 765 (art. 41 sexies della legge n. 1150/1942), così come modificata dall'art. 2 della legge n. 122/89.

11.9 - Nella zona destinata a "Servizi, Attrezzature consortili e Verde attrezzato", il rapporto di copertura è fissato nella misura massima del 40%, con indice di fabbricabilità fondiario di 2,00 mc/mq. L'altezza degli edifici non può superare i 24 metri.

#### **ART. 12 - ZONA VERDE CONSORTILE DI RISPETTO**

12.1 - La zona verde consortile di rispetto costituisce per i singoli agglomerati la minima dotazione di aree verdi; in essa sono consentiti solamente impianti per le attività del tempo libero con un indice territoriale massimo non superiore a 0,01 mc/mq.

12.2 - Le aree comprese in questa zona possono essere incluse nella pianificazione attuativa per essere destinate a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'articolo 17 della legge 765/67.

#### **ART. 13 - FASCE DI RISPETTO E PER INFRASTRUTTURE**

13.1 - Le aree destinate a "Fasce di rispetto e per infrastrutture" dovranno in genere essere sistemate a verde; quelle lungo le strade interne agli Agglomerati possono anche essere destinate a parcheggi. Tali fasce, all'interno degli Agglomerati, possono anche essere incluse nella pianificazione attuativa per essere destinate a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi secondo l'articolo 17 della legge 765/67.

13.2 - La zona di "Fasce di rispetto e per infrastrutture" produce gli effetti di cui al primo comma dell'articolo 19 della legge 6.8.1967, n. 765 e del D.P.R. 495/1992 (Regolamento di attuazione del nuovo codice della strada) e successive integrazioni e modificazioni. Per tutte le aree ricadenti a distanza dal ciglio stradale superiore a quelle indicate al comma 13.4, e relativi sotto-commi, l'indice massimo di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0,01 mc/mq.

13.3 - La zona di "Fasce di rispetto e per infrastrutture" è costituita da vaste aree di rispetto in prossimità degli Agglomerati industriali, da fasce perimetrali agli Agglomerati, e fasce antistanti a infrastrutture stradali e ferroviarie, acquedotti, elettrodotti e gasdotti esistenti e di progetto, facenti parte delle reti infrastrutturali dell'Area o esterni agli Agglomerati. La posizione e l'ampiezza delle aree e fasce di rispetto è stabilita di norma nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area.

13.4 - Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie sviluppano, con gli effetti di cui al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e successive integrazioni e modificazioni, in particolare con gli articoli:

- Art. 26 (art. 16 Cod. Str.) -Fasce di rispetto fuori dai centri abitati;
- Art. 27 (art. 17 Cod. Str.) - Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati;
- Art. 28 (art. 18 Cod. Str.) - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati;

e secondo la classificazione e la definizione delle strade di cui all'art. 2 del D.L. 30.04.1992 n. 285 modificato e integrato dal D.L. 10.09.93 n. 360 e inoltre con gli effetti dell'art. 49 del D.P.R. dell'11.07.80 n. 753, le seguenti profondità minime, misurate a partire dal ciglio della strada o della ferrovia:

1. metri 60,0 per le strade di tipo A - Autostrade;
2. metri 40,0 per le strade di tipo B - Strade extra urbane principali;
3. metri 30,0 per le strade di tipo C - Strade extra urbane secondarie;
4. metri 20,0 per le strade di tipo F - Strade locali ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, primo comma, n. 52 del Codice;
5. metri 10,0 per le strade vicinale di tipo F;
6. metri 30,0 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

#### **ART. 14 - ZONA VERDE AGRICOLO DI RISPETTO**

14.1 - La zona "Verde agricolo speciale di rispetto" è una fascia vincolata che il Piano prevede attorno ad ogni Agglomerato, della profondità di 500 mt.

14.2 - Sono consentiti gli insediamenti edilizi per le necessità di conduzione e di sviluppo delle aziende agricole, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto dell'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U

#### **ART. 15 - ZONE SPECIALI**

15.1 - Le zone speciali sono aree specifiche dei singoli Agglomerati con destinazioni in genere di carattere vincolistico di rispetto o protezione e servono a creare aree di filtro fra gli Agglomerati industriali e i centri abitati.

15.2 - Il Piano prevede in particolare un'ampia zona destinata a forestazione e ad aree verdi tra l'agglomerato di Ottana ed il centro abitato. Compatibilmente con l'esigenza primaria di protezione della zona residenziale potranno essere realizzate limitate opere per attività del tempo libero, con un indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq.

### **TITOLO 3°**

#### **Norme transitorie**

##### **ART. 16 - ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL PIANO**

16.1 - La procedura di adozione e di approvazione del presente Piano dovrà seguire le norme contenute nell'art. 2 della legge 19 luglio 1993, n. 237. Entro 60 giorni dalla definitiva approvazione, il Consorzio di sviluppo Industriale trasmetterà il Piano Regolatore ai comuni entro il cui territorio ricade l'area degli agglomerati industriali, ai fini dell'adeguamento dei loro strumenti urbanistici. Gli altri comuni facenti parte del comprensorio potranno consultare il Piano presso la sede del Consorzio.

16.2 - A partire dalla data di adozione da parte del Consorzio fino all'approvazione del presente Piano Regolatore, tutti i Comuni del Comprensorio sono tenuti a rispettare la disciplina definita negli articoli precedenti.

##### **ART. 17 - RINVIO AD ALTRE NORME**

17.1 - Per tutto quanto non previsto nelle presenti norme tecniche di attuazione, si rinvia alla disciplina degli strumenti urbanistici locali e alla vigente normativa in materia urbanistica ed ecologica..

### **TITOLO 4°**

#### **Norme abrogate**

##### **ART. 18 - NORME ABROGATE**

18.1 - Le presenti norme sostituiscono integralmente le precedenti approvate con Decreto dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 19.12.1975 n° 364.

# COMUNE DI GENONI

Provincia di Nuoro

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

## **NORME DI ATTUAZIONE**

**Il professionista**  
***DOTT. ING. IRENEO SANNA***

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 N° 1150 e delle successive modifiche della Legge 6 Agosto 1967 N° 765, è suddiviso nelle seguenti ZONE TERRITORIALI OMOGENEE. Secondo i tipi e la nomenclatura indicati dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica del 20 Dicembre 1983 N° 2266/U: "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici e alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna":

- **ZONA A - Centro Storico:** 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.
- **ZONE B - Completamento Residenziale:** le parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.
- **ZONE C - Espansione Residenziale:** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.
- **ZONE D - Industriali, Artigianali e Commerciali:** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli ed ad essi assimilati.
- **ZONE E - Agricole:** le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'orticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla trasformazione industriale del legno.
- **ZONE F – Turistiche:** le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti a carattere prevalentemente stagionale.
- **ZONA G - Edifici, Attrezzature ed Impianti d'interesse generale:** individua le parti del territorio che nell'ambito delle suddetta destinazione possono essere destinate ad es. a: istruzione superiore, Università, Musei, Parchi, Attrezzature sanitarie, Autoparchi, Impianti di potabilizzazione, Inceneritori, Convivenze, Attrezzature ricettive e pararicettive ecc.
- **ZONA H - Salvaguardia:** individua le parti di territorio non edificabili per motivi di carattere igienico o che rivestono particolare importanza e pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico, o di particolare interesse per la collettività quali ad es., le fasce di rispetto lungo le strade e i corsi d'acqua.
- **ZONA S –** individua le parti di territorio da destinare ad istruzione primaria, servizi di interesse collettivo, verde pubblico, impianti sportivi e aree di parcheggio;

Ogni zona ha una propria normativa ed è contraddistinta dalle lettere caratteristiche del tipo di zona e da un eventuale numero progressivo.

Le delimitazioni delle zone sono indicate nelle planimetrie in scala 1:10000 (intero territorio comunale) ed in scala 1:1000 (Zonizzazione del centro abitato).

L'utilizzazione edilizia e l'urbanizzazione del territorio avvengono secondo le prescrizioni di destinazione. Uso e densità indicate nelle presenti NORME D'ATTUAZIONE

### **ART. 2 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

- Le previsioni del Piano si attuano:
- - In zona A : mediante piano particolareggiato;
- - In zona B : con concessione edilizia diretta;
- - In zona C, G: mediante formazione ed approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

- - In zona D, mediante formazione ed approvazione di piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.
- - In zona E: mediante concessione diretta o mediante le procedure di cui al Decreto A.EE.LL.FF.U del 20.12.83 n. 2266/U;
- - In zona F: mediante lottizzazioni convenzionate previa predisposizione studio di coordinamento.

### **ART. 3 - LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA**

Chi intenda utilizzare a scopo edilizio i terreni ricadenti in Zona C, D, F, G, deve presentare un piano di lottizzazione, corredato dai seguenti elaborati, redatti da un tecnico abilitato:

a) Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciati in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località interessata dal Piano;

b) planimetria dello stato di fatto dei luoghi, in scala non inferiore a 1: 1000, con su riportate: le proprietà confinanti, il rilievo altimetrico e planimetrico sia del terreno sia dei fabbricati esistenti, localizzazione di alberature rilevanti, di manufatti, di impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc., e comunque di tutti i dati necessari per rappresentare lo stato di fatto della zona.

c) Stralcio dello strumento urbanistico con la zonizzazione e l'indicazione delle infrastrutture e servizi esistenti e programmati;

d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000 indicante:

- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali e raggi di curvatura;
- la delimitazione delle aree destinate ai servizi, al verde pubblico e ai parcheggi;
- La delimitazione di tutte le aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione degli impianti previsti e delle attrezzature;
- la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

e) Planimetria in scala non inferiore ad 1:1000 con l'inserimento delle volumetrie esistenti ed in progetto;

f) Tabelle riassuntive delle superfici e dei volumi previsti dei relativi indici urbanistici.

g) Tipi edilizi e sezioni stradali tipo in scala minima 1:200.

h) Planimetria in scala non inferiore 1:1000 con lo schema degli impianti tecnologici previsti a servizio della lottizzazione e con l'indicazione degli allacci di questi alle infrastrutture esistenti.

i) Una relazione generale, dettagliata, illustrante il piano di lottizzazione e contenente:

- *l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle norme vigenti;*
- *i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed alle opere di urbanizzazione;*
- *le tipologie edilizie con particolare riferimento alle caratteristiche architettoniche e di finitura prevista;*
- *le norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi, degli indici di edificabilità, delle altezze;*
- *computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione per la definizione degli importi fideiussori;*
- *quadro economico riassuntivo.*

l) Schema di convenzione (limitatamente ai piani di iniziativa privata).

Per quanto riguarda lo studio di impatto ambientale, si distingue il caso delle zone C2- Via S. Isidoro e D2 per le quali, essendo di nuovo inserimento, tale studio costituisce già parte integrante del P.U.C. da quello delle zone C2 "Srintu Mannu", C2 presso Scuola Media, D1 e G per la quali lo studio di compatibilità dovrà essere presentato onde consentire all'Ufficio Tecnico una valutazione più accurata e completa sotto ogni punto di vista.

La suddetta analisi dovrà comprendere la relazione geotecnica e degli elaborati fotografici da cui sia possibile misurare percettivamente l'impatto prodotto dai nuovi procedimenti di trasformazione.

L'autorizzazione per la lottizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera del Consiglio Comunale e secondo le procedure previste dalla legislazione vigente.

Qualora uno o più proprietari dei terreni, inclusi nelle zone omogenee citate e soggette ad obbligo di lottizzazione, dimostrano che non esiste la possibilità di predisporre un Piano di Lottizzazione nei modi previsti dal P.U.C., a causa del mancato assenso degli altri proprietari, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona, ai sensi della legge regionale N° 20 del 1 Luglio 1991. In tal caso il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri d'urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari lottizzanti.

L'autorizzazione a lottizzare e la conseguente concessione ad edificare nell'ambito del piano di lottizzazione sono subordinate alla stipula della convenzione di lottizzazione, da trasciversi a cura del proprietario o dal suo rappresentante legale che preveda:

- 1) *la cessione gratuita, entro i termini stabiliti in convenzione, dalle aree per le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel Piano di Lottizzazione;*

- 2) La realizzazione, a carico del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione da parte del lottizzante o degli aventi titolo alla concessione, degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura determinata dal Consiglio Comunale;
- 3) I termini non superiori ai 10 anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- 4) Congruue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione Consiliare nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinata ad esplicito impegno sulla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie relative ai lotti stessi.

#### **ART. 4 - LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO**

Il Sindaco ha facoltà di invitare i singoli proprietari delle aree, ricadenti in zona soggetta a Piano di Lottizzazione, a formare il Piano Attuativo delle stesse, assegnando un termine di 30 giorni per dichiarare se intendono aderire ad un termine di 120 giorni, per presentare il progetto e lo schema di convenzione.

Se essi non aderiscono il Comune provvede alla Lottizzazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modifiche che l'Amministrazione ritenga di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con l'invito ad adempiere alle previsioni di Piano stipulando la Convenzione.

In caso di inerzia degli interessati l'Amministrazione può procedere all'espropriazione delle aree necessarie per dare ordinata attuazione al Piano Urbanistico Comunale

#### **ART. 5 - INTERVENTI NEL CENTRO URBANO DI IMPIANTO CONSOLIDATO**

Nelle zone definite A dalle norme di attuazione del P.U.C., già oggetto di Piano Particolareggiato gli interventi si attuano:

- Mediante concessione diretta

#### **ART. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

Gli interventi sugli edifici esistenti sono così definiti:

- a) *Interventi di manutenzione ordinaria: quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*
- b) *Interventi di manutenzione straordinaria: quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare le e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica delle destinazioni d'uso.*
- c) *Interventi di restauro e risanamento conservativo: quelli indirizzati a conservare l'organismo costruttivo e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*
- d) *Interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione d'alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*
- e) *Interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.*

**ART. 7 - INDICI E PARAMETRI**

- **DESTINAZIONI D'USO:** per ciascuna zona il P.U.C. indica le destinazioni d'uso compatibili.
- **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE :** E' il rapporto espresso in mc/mq tra il volume complessivo edificabile e la superficie complessiva della zona omogenea impegnata dall'intervento.
- **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO:** e' il rapporto espresso in mc/mq tra il volume complessivo edificabile e la superficie fondiaria espressa dai soli lotti edificabili, al netto quindi delle superfici per le strade, per la sosta, per il verde pubblico e per i servizi sociali.
- **INDICE DI COPERTURA :** E' il rapporto tra la superficie del sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile.  
*Per sedime del fabbricato s'intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione di oggetti costituiti da balconi, verande e pensiline.*  
*Nel calcolo del rapporto di copertura non si terrà inoltre conto di eventuali lolle, porticati e tettoie a protezione dei portali; elementi connaturati alla tipologia residenziale locale.*  
*Nel caso di interventi da attuarsi su fabbricati già esistenti, con la sola eccezione degli interventi di totale demolizione e ricostruzione, sarà consentito il mantenimento delle superfici già coperte, anche se queste dovessero eccedere il massimo consentito nella zona specifica.*  
*Nel caso degli interventi di cui all'ART. 6, lettere b), c), d), anche quando l'esistente raggiunga o superi l'indice massimo di copertura stabilito per la specifica zona , è sempre consentita la realizzazione dei volumi tecnici necessari per la riqualificazione edilizia del patrimonio esistente. Tali volumi dovranno peraltro impegnare una nuova superficie coperta nei limiti minimi indispensabili alla funzionalità dell'impianto da realizzare.*
- **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:** e' la superficie minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto secondo le norme di zona. Tale superficie verrà di norma verificata sulle risultanze catastali . Qualora venisse dimostrato che la superficie reale esistente sul terreno superi quella catastale tutti i computi inerenti l'edificabilità potranno essere riferiti alla superficie reale.
- **ALTEZZA DEI FABBRICATI E COMPUTO DEI VOLUMI:** si computano in base alla normativa prevista dal Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/u del 20.12.83 ed in base ai criteri illustrati nella circolare numero 2/A, 20.03.1978 emanata dallo stesso Assessorato.  
*I vani seminterrati per la parte interrata non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque se non sono adibiti ad abitazione, attività commerciali, artigianali e simili.*  
*Non possono essere computati come area edificabile:*
  1. - Le proprietà di terzi sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
  2. - Più aree dello stesso richiedente la concessione, non contigue o interrotte da altra zona omogenea o da viabilità.*Tale disposizione non si applica in zona agricola, ove per la realizzazione degli interventi è consentito computare e vincolare le superfici, anche discontinue, costituenti l'unità aziendale a condizione che tale accorpamento e vincolo dei singoli appezzamenti compaia esplicitamente nell'atto di asservimento di superficie redatto da un notaio.*
- **NUMERO DEI PIANI:** s'intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato con la sola esclusione di tale piano che non dovesse entrare nel computo dei volumi.
- **DISTACCO TRA GLI EDIFICI E TRA LE PARETI FINESTRATE :** Si applicano le norme e le deroghe previste all'art. 5 del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. n. 2266/U su citato.
- **DISTACCO DA CONFINE DEL LOTTO:** e' la distanza tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine del lotto. Tale distanza anche se prescritta dalle singole norme di zona è derogabile nei casi previsti dal decreto n. 2266/U su citato. Non sono considerabili ai fini della verifica sulla distanza le sporgenze della copertura e i balconi con oggetto inferiore o uguale a mt. 1.20.
- **ACCESSORI:** sono locali, per lo più ad un solo piano, adibiti a servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini della volumetria massima realizzabile sul lotto.
- **PATIO:** s'intende lo spazio interno di un edificio ad uno o più piani, con distanze normali minime tra superfici finestrate e non, tra loro prospicienti, non inferiori ai metri 4 per edifici ad un piano, ed a metri 6 per edifici a più piani.
- **CORTILE:** s'intende per cortile uno spazio interno in cui la normale libera interna davanti ad ogni finestra è uguale a metri 8 e la superficie del pavimento uguale almeno ad 1/6 di quella delle pareti che lo circondano.
- **CHIOSTRINA:** s'intende uno spazio interno la cui normale minima tra le pareti prospicienti risulti non inferiore a metri 2; in tale spazio possono affacciare solo bagni di servizio e disimpegno.

- **LARGHEZZA STRADALE:** s'intende la somma della larghezza della sede veicolare di transito, di quella dei marciapiedi, nonché quella di eventuali aiuole. Non si computano come tali le eventuali sedi di sosta veicolari.

## **TITOLO II - CAPO I - NORME GENERALI**

### **ART. 8 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ZONA RESIDENZIALE**

La destinazione degli immobili nelle zone territoriali omogenee A, B, C, e consentita, salvo quanto diversamente disposto per ciascuna singola sottozona, per le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) *residenze e studi professionali;*
- 2) *autorimesse pubbliche e private;*
- 3) *attività commerciali e di pubblico esercizio al dettaglio;*
- 4) *uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture di ristoro, strutture sanitarie, servizi pubblici e privati;*
- 5) *attività artigianali anche se esercitate sotto forma societaria e quindi come tali inquadrate giuridicamente come industria, purché non moleste, non dannose per la pubblica salute, per la pubblica incolumità, e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei fabbricati.*

Salvo quanto eventualmente specificato per ogni singola zona o sottozona omogenea, nelle nuove costruzioni ed ampliamenti le destinazioni d'uso previste ai punti 3, 4, 5, sono consentite a condizione che risulti disponibile uno spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di estensione pari a 80 mq. per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno 40 mq destinati a parcheggio in aggiunta a quelli prescritti dall'art. 2, comma 2 L. 122/89.

La superficie parcheggio, così determinata, se interna al lotto, dovrà essere oggetto di convenzione per assicurarne la pubblica accessibilità non onerosa.

Salvo quanto eventualmente specificato per ogni singola zona o sottozona omogenea, tale disponibilità di parcheggi è richiesta anche per le costruzioni esistenti, in caso di loro trasformazione per gli usi previsti ai punti 3, 4, 5, del presente articolo, ma limitatamente alla parte che superi il 25% della superficie di calpestio dell'edificio, adibita ex novo ai suddetti usi.

Nell'impossibilità di reperire tali superfici, o qualora il loro reperimento risultasse non confacente alle esigenze di pubblico utilizzo dei suddetti parcheggi, l'Amministrazione può consentire che, in luogo della messa a disposizione del pubblico di tali aree, il richiedente la concessione si assume l'onere di versare, oltre i normali contributi dovuti, il corrispettivo di mercato che consenta all'Amministrazione stesse di poter acquistare identica superficie in posizione più confacente e comunque alla minima distanza possibile dell'immobile in oggetto. Le tariffe dovranno essere stabilite dal Consiglio Comunale.

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

- 6) *industrie di qualunque genere;*
- 7) *macelli;*
- 8) *ospedali;*
- 9) *stalle ricoveri per animali in genere, pagliai e fienili;*
- 10) *depositi all'aperto.*

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona A, B, C, è subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale per:

- 11) *magazzini ed attrezzature commerciali all'ingrosso o comunque aventi superficie lorda di vendita superiore ai 400 mq.*

### **ART. 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Lo strumento urbanistico prevede, per talune parti del territorio comunale e del centro abitato, una normativa finalizzata alla salvaguardia dell'ambiente complessivo sia esso naturale che costruito.

Tale normativa, ove prescritta, si somma a quella specifica di zona, determinando il complesso delle disposizioni cui deve ottemperare l'intervento proposto.

Gli articoli dal 10 al 14 compreso codificano tali norme

### **ART. 10 - VINCOLO PAESAGGISTICO**

*Abrogato.*

### **ART. 11 - VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico dovranno :

- *Essere corredati di relazione idrogeologica a firma di un tecnico abilitato;*
- *Garantire che fattibilità ed esecuzione dell'opera proposta non interferisca sulla stabilità dei versanti e non comporti fenomeni di degrado dell'ambiente complessivo;*
- *Rispettare, specie nei confronti dell'approvvigionamento idrico e degli scarichi la vigente normativa in materia di inquinamento.*

Tutti gli interventi sia proposti che già realizzati, in ambito soggetto ad eventuale vincolo, dovranno adeguarsi alla normativa sia Nazionale che Regionale entro il limite massimo di un anno, salvo minori tempi espressamente previsti da norme specifiche.

### **ART. 12 - VINCOLO DI PORTALE**

E' prescritta la conservazione, la manutenzione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni, di tutti i portali esistenti.

Per tali elementi architettonici, caratterizzanti la tipologia abitativa, in caso di crollo parziale o totale, si fa obbligo al proprietario di procedere alla ricostruzione con gli stessi materiali, le stesse forme di tutti gli elementi andati perduti.

Il Sindaco assicura tramite gli uffici tecnici idonea sorveglianza a garanzia del rispetto di tale norma ed ingiunge agli inadempienti, con ordinanza, di provvedere, ai sensi del precedente comma, entro un determinato periodo. Scaduto tale termine ha facoltà di disporre un intervento sostitutivo pubblico con rivalsa sul privato inadempiente.

La richiesta di autorizzazione e/o concessione inerente opere e fabbricati, in cui sia inserito un portale, oltre che prevederne la conservazione e la rimessa in pristino deve, al fine di assicurare la tutela di tale elemento, essere corredata da ampia documentazione fotografica.

Sia nell'ambito degli interventi sull'esistente, sia nel caso di nuove costruzioni che inglobino un portale, sarà consentito di intervenire su tale elemento architettonico con tecniche di consolidamento e restauro conservativo;

## **TITOLO II - CAPO II - NORME DI ZONA**

### **ART. 13 - ZONA A**

Ricade in zona A il territorio compreso entro il perimetro contrassegnato mediante linea con pallini nella tavola di zonizzazione del centro urbano del PUC.

L'ambito oggetto della presente zona A è regolato dal vigente *Piano Particolareggiato del centro storico*, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 118 del 21/10/1986 e con decreto assessoriale Regione Autonoma della Sardegna EE.LL. Finanza e Urbanistica n.1331/U del 31/07/1987.

Gli interventi ammessi all'interno di detto ambito sono, per tanto, esclusivamente quelli previsti dal vigente Piano Particolareggiato che, a tale scopo, è da intendersi parte integrante del presente PUC.

E' comunque consentito l'inserimento di servizi accessori alle unità abitative esistenti mediante svuotamenti e realizzazione di piani interrati da adibire a cantina, garage o altre attività compatibili con la residenza.

Si riporta l'indice medio di zona individuato nel Piano Particolareggiato pari a 2.30 mc/mq.

**ART. 14 - ZONA B - - RIORDINO ARCHITETTONICO- COSTRUTTIVO, EDIFICAZIONE RECENTE, COMPLETAMENTO ESTERNO AL VECCHIO NUCLEO - EDIFICAZIONE RECENTE E NUOVA COSTRUZIONE IN AREE LIBERE ESTERNE RISPETTO AL NUCLEO CENTRALE**

Ricadono in tale zona gli edifici di recente costruzione e le aree libere esterne al nucleo centrale dell'abitato o le aree su cui insistono piccoli volumi accessori contrassegnati in grigio scuro nella tavola di P.U.C..

Gli interventi riferiti alle nuove costruzioni ed eventuali successive ricostruzioni sono soggetti alle presenti norme:

- - *L'edificazione esterna al nucleo centrale nel vecchio impianto urbano, caratterizzata da elementi architettonici in contrasto con l'ambiente o con l'impianto urbanistico al contorno, nonché con i caratteri tipologici generali del contesto insediativo.*
- - *L'edificazione più recente, caratterizzata prevalentemente da tipologie isolate nel lotto.*
- - *I lotti di completamento esterni, tuttora ineditati.*
- - *Negli interventi di nuova costruzione è sempre da preferire la tipologia allineata sul fronte strada con continuità di volumi, e la tipologia a patio, comunque articolata nel lotto rispetto alla tipologia isolata.*
- - *Le costruzioni potranno sorgere a filo stradale o in arretramento minimo da questo di metri 4. Ove le costruzioni sorgono in arretramento la continuità sul fronte strada potrà essere assicurata a mezzo muro di recinzione pieno, di altezza adeguata alla continuità dei prospetti antistanti e/o circostanti, o garantita da idonea sistemazione anche aperta all'uso pubblico.*
- - *Le costruzioni potranno sorgere sui confini o a distanza da essi ordinariamente non inferiore a metri 4. Nel caso di fabbricati preesistenti ed attigui, ubicati a distanza inferiore da tale limite dal confine comune, sarà consentita la deroga per i distacchi tra pareti finestrate così come prevista dall'art. 5 del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/U del 20.12.83.*
- - *Per i fabbricati preesistenti ed ubicati a distanza dalla strada o dai confini, inferiore a quella prescritta, è consentito l'intervento di sopraelevazione secondo le deroghe previste all'art. 5 del Decreto n. 2266/U più volte citato.*
- - *Sono ammessi i patii, i cortili e le chiostrine.*
- - *E' consentita la realizzazione nello stesso lotto di diversi corpi di fabbrica o di un corpo di fabbrica e relativi accessori, sia indipendenti tra loro che collegati da porticati, lolle, ecc..*
- - *L'Indice di Fabbriabilità Fondiaria non potrà superare i 2,5 mc/mq.*
- - *L'altezza massima dei corpi di fabbrica sia che sorgano a filo strada, sia che sorgano in arretramento da questo non potrà superare i m 10,50.*
- - *Il rapporto massimo di copertura è stabilito in 2/3 della superficie del lotto.*
- - *Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovranno prevedere la quota da destinare a parcheggio nella misura stabilita dall'art. 8 delle presenti norme.*  
*Nell'impossibilità di reperire in tutto o in parte tale superficie è consentito, previo assenso dell'Amministrazione, corrispondere alla stessa il corrispettivo monetario delle suddette aree, valutato secondo i criteri correnti di mercato. Tali tariffe saranno stabilite dal Consiglio Comunale. L'Amministrazione resta peraltro vincolata ad utilizzare tali somme solo ed esclusivamente per acquisire nell'ambito più vicino possibile all'intervento proposto, le aree da destinare a sosta in connessione con l'intervento suddetto.*

**ART. 15 - ZONA C - SOTTOZONA C2**

Individua le zone destinate a nuovi interventi residenziali da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o mediante Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica.

L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie territoriale non inferiore ad 5000 mq ed, in difetto, essere esteso all'intera zona C2 facente parte dell'isolato o delimitata da altre sottozone omogenee o da viabilità di piano.

Gli interventi in zona C2 debbono rispettare la seguente normativa :

- - *Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 1 mc/mq*
- - *Densità di popolazione : 43.5 ab/Ha, considerato che a ciascun abitante vengano imputati 230 mc in considerazione della tipologia insediativa raccomandata e delle caratteristiche locali.*  
*Al riguardo si fa presente che del parametro di 230 mc/ab:*
  - *il 70% è destinato alla residenza;*
  - *il 20% è destinato a servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata quali: negozi di prima necessità, studi professionali bar e tavole calde;*
  - *il 10% è destinato a servizi pubblici.*
- - *Rapporto massimo di copertura:*
  - *Per tipologie in linea, a patio, o comunque articolate nel lotto: 1/2 della superficie del lotto.*
  - *Per tipologie isolate nel lotto : 1/3 della superficie del lotto.*
- - *Superficie minima del lotto mq 200.*
- - *Altezza massima dei fabbricati m 8.50*
- - *Distacco degli edifici: è sempre consentita l'aderenza o l'edificazione in distacco tra pareti finestrate pari a m.8.*
- - *Distacco dai confini minimo metri 4*
- - *E' fatto divieto di utilizzare tipologie su pilotis.*
- - *E' consentita all'interno del lotto la realizzazione anche con corpi di fabbrica separati o comunque articolati e collegati da lolle, porticati ecc. di locali accessori.*
- - *E' consentita la realizzazione di patii e cortili.*
- - *Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovranno prevedere all'interno del lotto le quote da destinare a parcheggio ai sensi della legge 122/89 e quelle eventualmente previste al punto 2 dell'art. 8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83.*
  - - *La viabilità secondaria di accesso ai lotti avrà sezione minima di m 8, di cui almeno 6 carrabili, se raccorda altre due strade di lottizzazione e/o di Piano.*
  - - *La viabilità secondaria di accesso ai lotti avrà sezione minima di m 6. totalmente carrabili, se a fondo cieco.*

#### **STANDARD DI PIANO**

- *Gli abitanti teorici insediabili sono calcolati imputando a ciascuno di essi 230 mc.*
- *Le aree da destinare a servizi, verde e sosta devono rispettare lo standard minimo di 12 mq/abitante previsto dal DD.AA.EE.FF.UU. N° 2266/U.*

La zona C2 in prossimità della zona D2 si pone il vincolo che in caso di lottizzazione convenzionata la stessa preveda le aree verdi e di servizio lungo il confine con la zona D2

#### **ART. 16 - ZONA C - SOTTOZONA C1**

Individua le lottizzazioni convenzionate provviste di nulla osta. Per queste valgono le norme dei Piani.

Per tutta la durata di attuazione del Piano valgono le norme ivi previste.

Qualora lo stesso dovesse decadere o non essere attuato entro i termini di legge, per le stesse aree, in caso di nuovo utilizzo ai fini edificatori si prescrive la normativa prevista per le sottozone C2.

#### **ART. 17 - ZONA D - SOTTOZONA D2 - INDUSTRIALE**

In questa sottozona sono consentiti insediamenti di attività industriale, artigianali, commerciali, e di deposito.

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e ristrutturazione di impianti esistenti in relazione con l'attività produttiva in atto.

E' vietata la costruzione di abitazioni a meno di quelle strettamente necessarie per il servizio di sorveglianza.

L'attività edilizia è subordinata al preventivo inquadramento con Piano di Lottizzazione Convenzionata, salvo i casi appresso specificati, ed è regolata dalle seguenti prescrizioni:

- 1) *Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il 40%.*
- 2) *L'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto tra l'area di calpestio lordo costruito, anche su diversi piani, e l'area del lotto non dovrà superare il 60% di quest'ultima.*
- 3) *Di norma i capannoni dovranno distare dai confini almeno metri 6 ed i fabbricati pertinenti almeno metri 4. Previo atto d'assenso tra i confinanti, è consentita l'edificazione in aderenza su di un lato del lotto.*
- 4) *Dovranno essere destinate a verde pubblico parcheggi pubblici e servizi aree in quantità non minore del 10% della superficie interessata dall'intervento.*
- 5) *Si applica il disposto di cui al punto 2) dell'art. 8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83.*

L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie territoriale non inferiore ad 5000 mq ed, in difetto, essere esteso all'intera zona D2 facente parte del comparto delimitata da altre sottozone omogenee o da viabilità di piano. Sono comunque ammessi stralci funzionali.

Le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano, provinciali e statali, non potranno essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti; questo dovrà ottenersi tramite apposite strade di servizio da inquadarsi attraverso i suddetti Piani di lottizzazione convenzionata.

La viabilità primaria di lottizzazione avrà sezione minima di metri 10 di cui almeno 8 carrabili.

L'edificazione può essere assentita mediante concessione diretta nel caso in cui l'area interessata sia dotata di apposita strada di servizio già esistente ovvero quando si tratti di area non superiore ad Ha 1.0 interclusa tra zone di diversa destinazione e/o lotti già utilizzati da costruzioni esistenti, e/o strade pubbliche esistenti.

La zona D2 in prossimità della zona C2 si pone il vincolo che in caso di lottizzazione convenzionata la stessa preveda le aree verdi e di servizio lungo il confine con la zona C2

### **ART. 18 - ZONA D - SOTTOZONA D1 - INDUSTRIALE**

Interessa una parte del territorio già oggetto di Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Per tutta la durata dei tempi previsti in convenzione per la sua attuazione resta valida la normativa di lottizzazione.

### **ART. 19 - ZONA E - AGRICOLA**

#### **19.1 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE.**

Nelle zone E sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a. *Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla iticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali*
- b. *Fabbricati per agriturismo;*
- 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.*

Gli indici fondiari da applicare per le costruzioni di cui ai punti precedenti sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per le costruzioni di cui alla lettera a);*
- 0,03 per le residenze;*
- 0,01 per i fabbricati di cui alla lettera c;*
- 0,10 per le costruzioni di cui alla lettera d;*

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

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà, per gli altri fabbricati, il limite dai confini è di almeno 10.

I fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicicoli e 100mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A,B, C, F, G. **(Comma modificato)**

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

Per le aree destinate ad impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, la superficie minima di intervento è fissata in ha 0,50.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per 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 D.I.A.. (Comma modificato)

### **19.2 - EDIFICI ESISTENTI**

Per le costruzioni esistenti nelle zone E sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici e dai parametri di cui all'articolo precedente nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, anche nel caso in cui la superficie fondiaria disponibile sia inferiore a ha. 0.50.

La variazione di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è soggetta ad autorizzazione del Comune in funzione della sottozona agricola.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

Per quanto riguarda quanto previsto nei due commi precedenti, la cessazione della funzionalità dei fabbricati alle esigenze del fondo deve essere dimostrata da un'apposita relazione a firma di un tecnico abilitato.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1° Aprile 1968, n. 1404, nonché nelle fasce di rispetto del nastro stradale così come previsto dal presente P.U.C., sono consentite le seguenti opere:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457;

Dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

Ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico- sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi di cui al comma precedente saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti della volumetria prevista nella zona, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima prevista.

### **19.3 - SMALTIMENTO DEI REFLUI**

Fermo restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n.319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli insediamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

### **19.4 - AGRITURISMO**

E' consentito nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora sia 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 3,00.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a Ha 3,00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per la zona 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.

### 19.5 - PUNTI DI RISTORO

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 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 3,00.

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 ha 3,00 relativa al fondo agricolo.

#### LIMITE MINIMO DI SUPERFICIE PER FRAZIONAMENTI

Non possono essere frazionati i terreni che hanno una superficie inferiore ad Ha 1.00 e comunque non possono crearsi particelle derivate con superficie inferiore ad Ha 0.50.

#### ACCORPAMENTO APPEZZAMENTI NON CONTIGUI

E' concessa la possibilità di utilizzare, ai fini del computo della volumetria ammissibile, anche appezzamenti non contigui ma che siano comunque al servizio dell'azienda. I volumi relativi debbono essere ubicati ad una distanza non inferiore ad 1 Km dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 1 Km; al fine di evitare che le stesse superfici possano essere utilizzate una seconda volta ai fini edificatori si dovrà conservare nell'Ufficio Tecnico Comunale un'apposita Planimetria aggiornata e prescrivendo, a tutela dei terzi, la trascrizione nei pubblici registri del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

### 19.6 - SOTTOZONE AGRICOLE

Le zone E sono state suddivise in n. 3 sottozone così come si evince dall'allegato "Zonizzazione dell'intero territorio comunale":

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

*Non sono previste limitazioni particolari all'edificabilità, se non quelle relative alle volumetrie massime, alle superfici minime edificabili.*

*In queste aree è possibile la costruzione di edifici di vario tipo per via della molteplicità degli usi agricoli possibili. Le caratteristiche architettoniche deriveranno dalle tecniche progettuali che caso per caso saranno utilizzate in funzione della destinazione d'uso dei fabbricati.*

*Per quanto riguarda i criteri costruttivi generali, non esistendo nell'area in esame, così come nel resto del territorio agricolo, una tipologia tradizionale a cui poter fare riferimento gli edifici dovranno ben inserirsi nel paesaggio circostante. Questo dovrà ottenersi con l'uso di materiali da costruzione locali (pietre, legno, ecc.) oppure con l'uso di materiali da costruzione dell'industria edilizia con colorazione esterna simile a quella delle preesistenze paesaggistiche (normalmente è consigliabile il verde con tonalità appropriata alla vegetazione presente). Il tetto dovrà essere ricoperto con tegole; ma si potranno usare anche altri materiali ma dovranno essere tinteggiati di rosso o altra colorazione che consenta in qualche modo di simulare il tetto con tegole. E' consigliabile, inoltre, la messa a dimora attorno agli edifici di piante adatte all'ambiente in cui si sta costruendo in modo da limitare l'impatto visivo derivante dalla costruzione degli edifici stessi in un ambito rurale. Fanno eccezione ovviamente le serre che potranno essere realizzate in vetro o con l'uso di materiali plastici.*

#### **E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali**

*A causa della suscettività di questi territori per l'uso pascolativo, gli edifici dovranno essere costruiti in funzione dell'allevamento del bestiame. Non si ritiene in ogni caso di dover dare indicazioni riguardo possibili limitazioni all'edificabilità di queste zone, se non quelle relative alle volumetrie massime così come previsto dal 1° Paragrafo del presente capitolo. La maggior parte delle aree in esame presenta poche limitazioni all'edificabilità, essendo state classificate da S1 a S2 nella carta geotecnica e delle penalità ai fini edificatori.*

*In queste aree è possibile la costruzione di edifici di vario tipo per via della molteplicità degli usi agricoli possibili. Le caratteristiche architettoniche deriveranno dalle tecniche progettuali che caso per caso saranno utilizzate in funzione della destinazione d'uso dei fabbricati.*

*Gli edifici dovranno ben inserirsi nel paesaggio circostante è questo dovrà ottenersi con l'uso di materiali da costruzione locali (pietre, legno, ecc.) oppure con l'uso di materiali da costruzione dell'industria edilizia con colorazione esterna simile a quella delle preesistenze paesaggistiche (normalmente è consigliabile il verde con tonalità appropriata alla vegetazione presente). Il tetto dovrà essere ricoperto con tegole; ma si potranno usare anche altri materiali ma dovranno essere tinteggiati di rosso o altra colorazione che consenta in qualche modo di simulare il tetto con tegole. E' consigliabile, inoltre, la messa a dimora attorno agli edifici di piante adatte all'ambiente in cui si sta costruendo in modo da limitare l'impatto visivo derivante dalla costruzione degli edifici stessi in un ambito rurale.*

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

*In tale zona l'edificabilità è consentita in funzione dei possibili usi agricoli o forestali.*

*In queste aree è possibile la costruzione di edifici di vario tipo per via della molteplicità degli usi agricoli possibili.*

*Per quanto riguarda i criteri costruttivi generali, non esistendo nell'area in esame, così come nel resto del territorio agricolo, una tipologia tradizionale a cui poter fare riferimento gli edifici dovranno ben inserirsi nel paesaggio circostante. Questo dovrà ottenersi*

con l'uso di materiali da costruzione locali (pietre, legno, ecc.) oppure con l'uso di materiali da costruzione dell'industria edilizia con colorazione esterna simile a quella delle preesistenze paesaggistiche (normalmente è consigliabile il verde con tonalità appropriata alla vegetazione presente). Il tetto dovrà essere ricoperto con tegole; ma si potranno usare anche altri materiali ma dovranno essere tinteggiati di rosso o altra colorazione che consenta in qualche modo di simulare il tetto con tegole. E' consigliabile, inoltre, la messa a dimora attorno agli edifici di piante adatte all'ambiente in cui si sta costruendo in modo da limitare l'impatto visivo derivante dalla costruzione degli edifici stessi in un ambito rurale. Non è possibile edificare serre ed edifici con caratteristiche diverse da quanto indicato nel presente paragrafo. *(Articolo modificato)*

## **ART. 20 - ZONA F – TURISTICHE**

Comprende le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Per la zona valgono le seguenti disposizioni

### **STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

La pianificazione in zona "F" verrà attuata, previo piano generale di coordinamento, sia attraverso Piani Particolareggiati da parte dell'Amministrazione Comunale, sia con lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata, con le seguenti disposizioni generali:

- Attrezzature: in ogni lottizzazione dovrà essere prevista una zona, pari almeno al 50% della superficie territoriale, da destinarsi a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato, parco gioco, sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tale aree devono essere pubbliche.
- Unità minima di intervento: i proprietari o consorzi di proprietari sono tenuti a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di ha 5,00.
- Indice di fabbricabilità fondiario: per le costruzioni comprese in questa zona è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0.5 mc/mq per edifici di interesse pubblico e di 0.30 mc/mq per interventi di edilizia privata.
- Superficie minima del lotto: la superficie minima del lotto non dovrà essere inferiore a mq. 3.00.
- Rapporto di copertura: il rapporto di copertura non dovrà superare i 0.10 mq/mq.
- Altezza degli edifici: l'altezza massima degli edifici prevista è di mt. 7,00 per edifici di interesse pubblico e mt 5,00 per interventi privati.
- Distacchi dagli edifici: non inferiore a mt.20,00.
- Distacchi dai confini: non inferiori a mt. 10,00.
- Distanza dal ciglio stradale: non inferiore a mt 10,00.

*(Articolo modificato)*

## **ART. 21 - ZONA G - SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

Questa zona è destinata a servizi, impianti ed attrezzature di carattere generale: uffici pubblici o di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria pubblica e/o privata, musei, parchi comunali, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, infrastrutture per i pubblici trasporti, alberghi, residenze, comunità, impianti tecnologici, caserme, cimiteri ecc.

In tali zone sono vietati gli edifici per abitazione privata a meno di quelli strettamente indispensabili per la sorveglianza e per il personale di servizio.

Sono consentiti sull'esistente gli interventi di cui ai punti a), b), c) dell'art. 6 delle presenti norme nel mantenimento della destinazione d'uso attuale.

Sono consentiti sull'esistente gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e) dell'art. 6 delle presenti norme quando siano rivolti alla trasformazione della precedente destinazione d'uso con altra specifica della zona.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e gli interventi di ristrutturazione urbanistica (punto "e" dell'art. 6 delle presenti norme) si attuano attraverso piano particolareggiato di iniziativa Comunale.

In carenza di questo, l'indice di fabbricabilità territoriale massimo ammesso è di 0.01 mc/mq.

- L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è stabilito in 2 mc/mq
- Il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% della superficie del lotto.
- L'altezza massima degli edifici è stabilita in metri 7.50.
- Gli edifici dovranno sorgere in arretramento dai confini di almeno metri 8.
- La viabilità primaria di lottizzazione avrà sezione minima di metri 10 di cui almeno 8 carrabili.
- Dovranno essere previste le aree di parcheggio nella misura di cui al punto 2) dell'art. 8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83
- Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate a viabilità e parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

**ART. 22 - ZONE H - DI PARTICOLARE INTERESSE PUBBLICO**

In tali zone comprendenti aree di particolare interesse naturalistico, archeologico, paesaggistico o fasce di rispetto, l'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare il valore di : 0.001 mc/mq.

Gli insediamenti in contrasto con le specifiche caratteristiche di zona dovranno essere trasferiti o comunque eliminati. Si prescrivono le seguenti fasce di rispetto assoluto:

1) Nelle zone H di interesse archeologico qualsiasi opera di trasformazione del suolo, anche di carattere agrario, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla soprintendenza archeologica competente. Sono comunque vietati gli scavi e i movimenti di terra in genere e le eventuali arature non devono interessare una profondità maggiore dello strato superficiale di terreno vegetale e comunque non maggiore di 50 cm, rimanendo pertanto escluse le arature per scopi agricoli.

Le zone attorno ai Nuraghi o ai ritrovamenti archeologici, per un raggio di 150 metri, anche se non indicate in planimetria, sono da considerarsi zone H di rispetto assoluto. In tali aree non sono ammesse costruzioni, se non quelle strettamente necessarie al servizio delle zone archeologiche, nei limiti dello stretto indispensabile e con un'altezza massima di un piano fuori terra. **(Comma modificato)**

2) Anche se non esplicitamente delimitate in cartografia, per le zone H di rispetto stradale, al di fuori del perimetro urbano

- metri 10 per lato: per le strade vicinali e comunali

- metri 30 per lato: per le strade provinciali.

Entro tali fasce non è possibile la localizzazione di alcun volume.

All'interno di tali fasce, con il benessere degli eventuali organi competenti (ANAS, Provincia) è consentita la localizzazione di distributori di carburante, che comunque dovranno dotarsi delle apposite autorizzazioni di legge. Per tali impianti, la realizzazione di eventuali volumi per impianti di lavaggio, officina, custodia ecc., potrà avvenire con le norme previste per i punti singolari in zona E. I suddetti volumi dovranno comunque rispettare le distanze di rispetto previste per la zona H.

3) Nella zona H di rispetto cimiteriale è interdetto qualsiasi tipo di edificazione, con la sola esclusione, se consentito dal punto di vista igienico-sanitario, delle infrastrutture tecnologiche a rete.

4) Anche se non indicate in cartografia sono da considerarsi Zone "H" le fasce circostanti il corso delle acque pubbliche per una larghezza di mt. 50 da ciascuna riva; in tali aree non sono ammesse costruzioni.

Nelle zone H sono possibili:

- a) Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o per preminente interesse pubblico;
- b) opere stradali aeroportuali e ferrovie;
- c) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
- d) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- e) tutte le opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico
- f) Traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti.
- g) reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.
- h) interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

**(Comma modificato)**

**ART. 23 - ZONA S - SOTTOZONA S1**

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

Gli interventi, d'iniziativa pubblica, dovranno in futuro soddisfare la normativa in materia di edilizia scolastica. L'edificazione, salvo particolari e specifiche disposizioni di legge, dovrà rispettare le seguenti disposizioni:

- a) l'indice di Fabbricabilità Fondiario non dovrà superare i 3 mc/mq.
- b) Gli edifici potranno sorgere a filo strada o in arretramento di questo.
- c) Gli edifici dovranno distare dai confini del lotto di almeno metri 5.
- d) Sono prescritte le aree di soste così come previste dall'art. 8 delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti è consentito il mantenimento dell'attuale densità edilizia e sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 6 delle presenti norme.

I suddetti interventi qualora possibile, dovrebbero convergere verso un migliore inserimento ambientale delle attuali tipologie, non sempre coerenti al contesto urbano ed ambientale.

**ART. 24 - ZONA S - SOTTOZONA S2**

Individua le aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno inserirsi nel contesto preesistente con particolare riguardo alla tipologia insediativa tradizionale, nonché rispettare le seguenti norme:

- a) *L'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà superare i 3 mc/mq.*
- b) *Gli edifici potranno sorgere a filo strada o in arretramento da questo.*
- c) *Gli edifici dovranno distare dai confini del lotto di almeno metri 4, o potranno essere realizzati in aderenza.*
- d) *L'altezza massima degli edifici di norma non dovrebbe superare i metri 7.50.*
- e) *Sono prescritte le aree di soste così come previste all'art. 8 delle presenti norme.*

**ART. 25- ZONA S - SOTTOZONA S 3**

Individua le aree di verde pubblico a livello di vicinato, le piazzette, i viali alberati, ed alcune pedonali pavimentate. Individua inoltre alcune aree da attrezzare a verde urbano, giuochi per bambini, attrezzature per lo svago, il tempo libero.

Sono consentiti in tale zona interventi destinati a migliorare ed ad impiantare ex novo il verde, nonché finalizzati alla razionalizzazione dell'arredo urbano.

E' consentito inoltre in tale zona edificare i volumi a completamento degli impianti esistenti, quali ad es.: spogliatoi, servizi igienici, campi di bocce, chioschi ecc..

- *L'Indice di fabbricabilità fondiario non dovrà superare i 0.05 mc/mq.*
- *l'intera superficie di zona, delimitata da viabilità o altre sottozone omogenee, dovrà essere oggetto di uno studio organico all'interno del quale, il pubblico potrà attuare le iniziative.*
- *I progetti esecutivi, saranno approvati con deliberazione del Consiglio Comunale che dovrà provvedere affinché risulti garantita la pubblica accessibilità alle strutture progettate.*

**ART. 26 - ZONA S - SOTTOZONA S 4**

Individua le aree di parcheggio.

In tale sottozona sono consentite le strutture edilizie a servizio della sosta, quali ad esempio auto lavaggio, distributore carburante, rivendita ricambi ed accessori.

Per la realizzazione di tali strutture edilizie non potrà comunque impegnarsi una superficie che ecceda 1/10 dell'intera zona destinata a parcheggio.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è pari a 0.3 mc/mq.

**ART. 27 - ADEGUAMENTO AL P.T.P.N° 12**

(Abrogato)

**ART. 28 – ADEGUAMENTO ALLA DELIBERAZIONE G.R. 29/12/2000 55/108****1 - DEFINIZIONI**

Ai fini del presente articolo si intendono:

- Esercizi di Vicinato (EV) quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- Medie Strutture di Vendita (MSV) gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 1500mq;
- Grandi strutture di Vendita (GSV) gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente;

- Centri commerciali (CC), una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

così come definiti dall'art. 4 comma 1 del D. Lgs. 114/98.

Ad integrazione delle definizioni di cui sopra si introduce una distinzione riferita alle MSV ed alle GSV che qualifica quelle di tipo Alimentare e quelle di tipo Non Alimentare:

- 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 sono definite Non Alimentari. Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare, la SV (superficie di vendita) alimentare non può essere superiore al 20% della SG (Superficie Globale) e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

## 2 - CRITERI RIFERITI ALLE CONCENTRAZIONI ED AGLI AMPLIAMENTI. CASI DI AUTORIZZAZIONI DOVUTE AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 3, D. LGS. 114/98.

### 2.1 L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i seguenti criteri.

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

- a) superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell'articolo 24 della L. 11/06/1971, n. 426;
- b) superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell'esercizio dell'atto della domanda di concentrazione, a condizione che l'esercizio sia attivo da almeno tre anni, 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 risulta attivata al 1095° giorno antecedente alla data di domanda di concessione (ossia a tre anni da questa data); qualora l'esercizio sia attivo da meno di tre anni, la superficie utile ( $SV_{UTILE}$ ) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} * \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1095}$$

dove:

$SV_{ORIGINARIA}$  = 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)

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

- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:
  - a) superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'articolo 24 della L. 11/06/1971, 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:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} * \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1095}$$

dove:

$SV_{ORIGINARIA}$  = 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 alimentare e il non alimentare.

Sia nel caso sub1) 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 una 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.

**2.3 Criteri di urbanistica riferiti al settore commerciale, in attuazione dell'art. 6, comma 2 del D. Lgs. 114/98.**

è subordinato alla verifica di compatibilità

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per il trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1); per la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare, dovrà essere subordinato alla verifica di compatibilità con i parametri riportati nell'abaco che segue:

Tabella 1 abaco delle compatibilità tra struttura commerciale ( settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea)

ZONA A	Esercizi singoli esclusivamente alimentare	
	SV<=100 mq	AMMISSIBILI
	SV>100 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Esercizi singoli misti (Alimentari + non alimentari)	
	SV<=150 mq	AMMISSIBILI
	SV>150 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Esclusivamente non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI con specifiche limitazioni riferite alle MSV (indirizzo)
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
ZONA B	Alimentari e non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
ZONA C ed F	Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
ZONA D e G	Esercizi singoli esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	1.500<=SV<=2.500 mq	AMMISSIBILI
	SV<1.500 ed SV>2.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	NON AMMISSIBILI (vincolante)	
	Prevalentemente o esclusivamente non alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)	
	AMMISSIBILI	

A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell'abaco delle compatibilità si precisa quanto segue:

**ZONE A**

Nelle zone a ed assimilate è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compre si i casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1) esclusivamente di:

- EV è prevista un'ulteriore limitazione di superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari;
- MSV(nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori a 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa 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 perché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte all'Amministrazione Comunale con gli indirizzi del Piano attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontaliери.

Le insegne dovranno essere conformi alle tipologie proposte nel regolamento edilizio del piano particolareggiato del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica.

Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.

### **ZONE B**

Nelle zone b è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compre si i casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di GSV alimentari e di GSV non alimentari.

Tutti i criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

### **ZONE C ed F**

Per le zone C e per le zone F si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle zone B.0

Tutti i criteri riferiti alle zone C e F hanno carattere vincolante.

### **ZONE D ed G**

Nelle zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'accorpamento, (compre si i casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1) 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, nei comuni.

In esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le zone B e C) a forte carico di residenza.

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le Zone A, è 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 della amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano presenti 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 20 della L.R. n. 45/98.

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, i Comuni devono predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale. Le relative disposizioni sono da inserire nei rispettivi regolamenti ed il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

#### **2.4 Dotazione di parcheggi pertinenziali della clientela.**

Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per:

- Settore merceologico (alimentari. Non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste (ossia autorizzate a commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari);
- Superficie di vendita della struttura di vendita;
- Zona di insediamento, come definita ai sensi del D.A: n.2266/U del 20/12/1983.

Per ciascuna combinazione settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

- PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela,
- SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, compresa della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra loro correlati, nell'assunzione che 1 PA = 25 mq di SP.

Si precisa che sono considerate le sole combinazioni possibili (tra settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento) coerentemente con i criteri di cui al punto 2.3.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- Apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1.
- Modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$$PA_{\text{STRUTTURA DI VENDITA}} \geq PA_{\text{STANDARD}}$$

$$SP_{\text{STRUTTURA DI VENDITA}} \geq SP_{\text{STANDARD}}$$

La superficie di vendita assunta a riferimento per al verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi. Detta dotazione di parcheggi potrà, in riferimento alle Zone B, essere oggetto di riduzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso la struttura di vendita sia soltanto alimentare o soltanto non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 2.4.1. Nel caso di strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri di cui al punto 2.4.2.

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A: n.2266/U del 20/12/1983.

I parcheggi per la clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

**2.4.1. Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentari.**

Gli standard base sono specificati nella tabella 2.

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	MSV con SV<=250 mq	MSV con 250<SV<=1.500mq	MSV con sv>1.500 mq	GSV
Zone D e G	Alta dipendenza da auto	PA>=0.12*SV e SP>=3*SV				
Zone C e F	Alta dipendenza da auto	PA>=0.05*SV e SP>=1.25*SV	PA>=0.11*SV-15 e SP>=2.75*SV-375		PA>=0.1*SV e SP>=2.5*SV	
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0.05*SV e SP>=1.25*SV	PA>=0.11*SV-15 e SP>=2.75*SV-375	PA>=0.1*SV e SP>=2.5*SV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0.04*SV e SP>=1*SV	PA>=0.112*SV-18 e SP>=2.8*SV-450		
Zone A	Nessuna dipendenza da auto	PA=SP>=0				

Superfici non Alimentari		Esercizi di vicinato	MSV	GSV
Zone C, D, F e G	Alta dipendenza da auto	PA>=0.04*SV e SP>=1*SV		
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0.04*SV e SP>=1*SV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0.03*SV e SP>=0.75*SV	
Zone A	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0.02*SV e SP>=0.5*SV	
	Zone pedonali o a traffico limitato		PA=SP>=0	

PA= Posti Auto, SV= Superficie di vendita, SP= Superficie di parcheggio

**2.4.2. Il caso di strutture miste alimentari + non alimentari.**

Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

- a) L'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentar, in questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare sia per i posti auto (S=PA) che per l'area destinata a parcheggio (S=SP) è dato dalla formula:

$$S = \frac{S(ALIM) \times SV(ALIM) + S(NONALIM) \times SV(NONALIM)}{SV(TOT)}$$

S(ALIM) = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare.

S(NONALIM) = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2 assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare.

SV(ALIM) = Superficie di vendita Alimentare

SV(NONALIM) = Superficie di vendita non Alimentare

SV(TOT) = Totale superficie di vendita.

Ogni modifica degli originari valori di SV(ALIM) e SV (NONALIM) richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

- b) L'autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV). Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula:

$$S = \frac{2 * S(ALIM) + S(NONALIM)}{3}$$

In altri termini si applica la formula definita per il caso a), e si assume un rapporto convenzionale tra SV(ALIM) e SV(NONALIM) pari a 2.

#### 2.4.3 Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al movimento delle merci (in seguito definita SP<sub>MOV</sub>) ad essa pertinenziale, ad eccezione della MSV non alimentari localizzate in Zone A e in aree pedonali o a traffico limitato.

**Per le strutture di vendita con SV ≤ 2.500 deve essere verificata la seguente relazione:**

$$SP_{MOV} \geq 0.18 \times SV + 48 \text{ mq}$$

Al fine di evitare che il conteggio di SP<sub>MOV</sub> comprenda prevalentemente spazi residui non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, SP<sub>MOV</sub> deve avere una forma tale da consentire di potere inserire in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5\*10 ml.

SP<sub>MOV</sub> deve essere:

- Contigua all'esercizio commerciale,
- Adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale. Solo nel caso di MSV con SV ≤ 600 mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela; ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:
  - La superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione  $SP \geq SP_{standard} + 50 \text{ mq}$ .
  - Il n° di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione  $PA \geq PA_{standard} + 2$ .

L'accesso ad SP<sub>mov</sub> dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

I criteri esposti hanno carattere vincolante.

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazione dovute di cui al punto 2.2.)

In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

#### 2.5 Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP).

Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale.

Esso è estraneo alla pianificazione urbanistica, che invece, si esprime in termini di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA (Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

Gli strumenti urbanistici, nell'individuare le aree a specifica destinazione commerciale, utilizzeranno un rapporto di parametrazione tra SV e SLP pari a 0.75. In altri termini a 1.000 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di Sv non superiore a 750mq.

#### 2.6 Verifica delle condizioni di compatibilità

Sono previsti tre livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per le loro dimensioni, si qualificano come importanti attrattori di mobilità:

- Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- Verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
- Verifica della compatibilità ambientale.

Il riferimento normativo è individuato nell'art. 6 comma 1 punto c del D. Lgs.31/3/98 n. 114.

I criteri definiti per l'espletamento delle verifiche sono anche funzionali all'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali da parte degli strumenti urbanistici.

#### 2.7 Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.

La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le MSV e GSV.

La superficie di vendita presa a riferimento, quale criteri discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella totale della struttura di vendita.

La 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.

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra la dotazione effettiva e dotazione a standard come definita al punto 2.4.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità.

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

- L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.2.)
- La modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare .

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un ingegnere o architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

### **2.8 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 (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

In particolare, nel caso di strutture di vendita con dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio. Con la verifica della/delle intersezioni.

### **2.9 Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.**

La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro un'area di raggio pari ad almeno 1.5 km, incrementata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita.

La metodologia da assumere a riferimento è quella del HCM (Highway Capacity Manual).

La verifica preliminarmente individua le sezioni, poste sugli itinerari principali di accesso alla struttura di vendita, maggiormente caricate, ovvero quelle che presentano le più pesanti condizioni di criticità del traffico.

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla portata oraria di servizio , stimata sulla base di rilievi di traffico relativi alla situazione attuale (ossia senza struttura di vendita).

La verifica è sviluppata con riferimento a queste sezioni (sezioni monitorate).

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è data dalla somma:

- Portata oraria di servizio come sopra definita;
- Quota parte, attribuita alla sezione, del totale traffico orario addizionale generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario addizionale tra le sezioni monitorate è definito sulla base di ipotesi di indirizzamento dei flussi tenuto conto delle caratteristiche del bacino di mercato della struttura di vendita.

La verifica deve dimostrare che ,tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate. In nessuna si determina il livello di servizio E Flusso Instabile dell'HCM.

### **2.10 Verifica della compatibilità ambientale.**

L'individuazione di nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita da parte delle amministrazioni provinciali e Comunali, deve essere accompagnata da uno studio di compatibilità ambientale riferito al circostante territorio.

## **TITOLO II - CAPO III - NORME TRANSITORIE**

### **ART. 29 - NORME TRANSITORIE**

***L'ENTRATA IN VIGORE DELLE SUDDETTE NORME ABROGA TUTTE LE EVENTUALI DISPOSIZIONI PRECEDENTI CHE DOVESSERO RISULTARE IN CONTRASTO.***

## SOMMARIO

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	2
<b>ART. 1 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE</b> .....	2
<b>ART. 2 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO</b> .....	2
<b>ART. 3 - LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA</b> .....	3
<b>ART. 4 - LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO</b> .....	4
<b>ART. 5 - INTERVENTI NEL CENTRO URBANO DI IMPIANTO CONSOLIDATO</b> .....	4
<b>ART. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI</b> .....	4
<b>ART. 7 - INDICI E PARAMETRI</b> .....	5
<b>TITOLO II - CAPO I - NORME GENERALI</b> .....	6
<b>ART. 8 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ZONA RESIDENZIALE</b> .....	6
<b>ART. 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b> .....	6
<b>ART. 10 - VINCOLO PAESAGGISTICO</b> .....	7
<b>ART. 11 - VINCOLO IDROGEOLOGICO</b> .....	7
<b>ART. 12 - VINCOLO DI PORTALE</b> .....	7
<b>TITOLO II - CAPO II - NORME DI ZONA</b> .....	7
<b>ART. 13 - ZONA A</b> .....	7
<b>ART. 14 - ZONA B - - RIORDINO ARCHITETTONICO- COSTRUTTIVO, EDIFICAZIONE RECENTE, COMPLETAMENTO ESTERNO AL VECCHIO NUCLEO - EDIFICAZIONE RECENTE E NUOVA COSTRUZIONE IN AREE LIBERE ESTERNE RISPETTO AL NUCLEO CENTRALE</b> .....	8
<b>ART. 15 - ZONA C - SOTTOZONA C2</b> .....	8
<b>ART. 16 - ZONA C - SOTTOZONA C1</b> .....	9
<b>ART. 17 - ZONA D - SOTTOZONA D2 - INDUSTRIALE</b> .....	9
<b>ART. 18 - ZONA D - SOTTOZONA D1 - INDUSTRIALE</b> .....	10
<b>ART. 19 - ZONA E - AGRICOLA</b> .....	10
19.1 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE. ....	10
19.2 - EDIFICI ESISTENTI.....	11
19.3 - SMALTIMENTO DEI REFLUI .....	11
19.4 - AGRITURISMO.....	11
19.5 - PUNTI DI RISTORO.....	12
19.6 - SOTTOZONE AGRICOLE .....	12
<b>ART. 20 - ZONA F – TURISTICHE</b> .....	13
<b>ART. 21 - ZONA G - SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE</b> .....	13
<b>ART. 22 - ZONE H - DI PARTICOLARE INTERESSE PUBBLICO</b> .....	14
<b>ART. 23 - ZONA S - SOTTOZONA S1</b> .....	14
<b>ART. 24 - ZONA S - SOTTOZONA S2</b> .....	15
<b>ART. 25- ZONA S - SOTTOZONA S 3</b> .....	15
<b>ART. 26 - ZONA S - SOTTOZONA S 4</b> .....	15
<b>ART. 27 - ADEGUAMENTO AL P.T.P.N° 12</b> .....	15
<b>ART. 28 – ADEGUAMENTO ALLA DELIBERAZIONE G.R. 29/12/2000 55/108</b> .....	15
1 - DEFINIZIONI .....	15

**2 - CRITERI RIFERITI ALLE CONCENTRAZIONI ED AGLI AMPLIAMENTI. CASI DI AUTORIZZAZIONI DOVUTE AI SENSI DEL'ART. 10, COMMA 3, D. LGS. 114/98.....16**

*2.1 L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i seguenti criteri. ....16*

*2.2 L'autorizzazione all'ampliamento di una MSV o di una GSV costituisce atto dovuto a condizione che:.....16*

*2.3 Criteri di urbanistica riferiti al settore commerciale, in attuazione dell'art. 6, comma 2 del D. Lgs. 114/98. ...17*

*A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell'abaco delle compatibilità si precisa quanto segue: .....17*

*2.4 Dotazione di parcheggi pertinenziali della clientela. ....18*

*2.5 Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP).....20*

*2.6 Verifica delle condizioni di compatibilità.....20*

*2.7 Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali. ....20*

*2.8 Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale. ....21*

*2.9 Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.....21*

*2.10 Verifica della compatibilità ambientale.....21*

**TITOLO II - CAPO III - NORME TRANSITORIE.....21**

**ART. 29 - NORME TRANSITORIE .....21**

## **PARTE I - GENERALITA'**

### **Art. 1 - VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE.**

Le presenti norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Territoriale Paesistico n. 12 della Giara di Gesturi, Genoni e Monte Arci, completano ed integrano quelle del Regolamento edilizio; esse sono valide in tutto il territorio comunale.

In tutti gli interventi di qualsiasi natura e consistenza da operarsi sull'intero territorio comunale devono essere osservate le norme e le prescrizioni relative a ciascuna zona omogenea secondo la suddivisione del territorio operata dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

Ai fini delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
- le opere di qualsiasi genere, anche minori, ricorrenti o temporanee, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente;
- la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
- l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione;
- le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi del Testo Unico n. 1755/1933;
- le opere che comportano occupazione di aree demaniali;
- le opere relative alle attività estrattive di cava di cui alla L.R. 30/89.

### **Art. 2 - CONTENUTO DEL PIANO URBANISTRICO COMUNALE.**

Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
- b) le attività produttive insediate nel territorio comunale con la relativa dotazione di servizi;
- c) la prospettiva del fabbisogno abitativo decennale;
- d) la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'individuazione delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti esistenti o programmati la dotazione minima ed inderogabile di impianti, attrezzature e servizi pubblici;
- e) la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;

f) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa;

g) la perimetrazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a particolari vincoli e misure di salvaguardia per la tutela dei beni archeologici, storico-artistici, ambientali e delle risorse territoriali di qualsiasi genere e le specifiche prescrizioni d'uso;

h) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientali;

i) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale;

l) gli indirizzi per una programmata attuazione degli interventi pubblici e privati sulla base dei fabbisogni accertati e delle prevedibili risorse;

m) la individuazione delle aree destinate a residenze, ad attività produttive e agricole, a servizi.

### **Art. 3 - ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.**

Il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n.12 è articolato in tre parti:

- \* Parte A - ANALISI DELLO STATO DI FATTO;
- \* Parte B - CARTOGRAFIA TEMATICA;
- \* Parte C - PROGETTO URBANISTICO.

Oltre che dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione indicate come elaborato n. C.7, ogni singola parte è composta dai seguenti altri elaborati:

#### \* **Parte A - ANALISI DELLO STATO DI FATTO:**

##### **A.1 - Relazione analitica sullo stato di fatto,**

che contiene una descrizione dettagliata del territorio comunale sotto gli aspetti più significativi con i dettagli informativi e specificativi a corredo della cartografia dell'analisi dello stato di fatto;

##### **A.2 - Carta dello stato di fatto del territorio comunale - planimetria sc. 1:10000,**

di inquadramento territoriale con gli elementi più significativi presenti nel territorio;

##### **A.3 - Carta del centro urbano con la pianificazione vigente - planimetria sc. 1:2000,**

con la delimitazione delle diverse zone omogenee;

##### **A.4 - Carta delle emergenze storico culturali e ambientali - planimetria sc. 1:10.000,**

con individuazione dei diversi beni suddivisi e classificati per categorie;

##### **A.5 - Carta dello stato di fatto del Centro ETFAS dell'azienda Lixius -**

planimetria sc. 1:4.000, con individuazione di tutti le attività produttive

(i poteri) presistenti all'approvazione del piano;

- A.6 - Carta dei vincoli esistenti sul territorio** - planimetria sc. 1:10.000,  
Ambiti di pianificazione delle attività estrattive di cava (L.R. 30/89);
- A.7 - Ambiti di tutela del Piano Territoriale Paesistico n.12** - planimetria sc. 1:10.000,  
con i necessari adattamenti cartografici;
- A.8 - Carta delle infrastrutture di trasporto del territorio** - planimetria sc. 1:10.000,  
con individuazione della viabilità e dello stato di efficienza della medesima;
- A.9 - Carta delle infrastrutture tecnologiche del territorio** - planimetria sc. 1:10.000,  
con gli schemi delle principali infrastrutture;
- A.10 - Carta delle reti tecnologiche urbane** - planimetrie sc. 1:2000,  
con gli schemi delle principali servizi in rete;
- A.11- Carta delle attività produttive insediate nel territorio** – sc. 1:2000  
con l'indicazione delle attività produttive presenti nel territorio urbano (le principali attività produttive presenti nel territorio extraurbano sono indicate nella carta A.5)

\* **Parte B - ANALISI DELLO STATO DI FATTO** - (redatta da d.ssa Monica Mura);

- B.1 - Relazione sulla cartografia tematica;**
- B.2 - Carta geologica** - planimetria sc. 1:10000;
- B.3 - Carta geomorfologica e delle valenze morfologiche** - planimetria sc. 1:10000;
- B.4 - Carta dell'acclività** - planimetria sc. 1:10000;
- B.5 - Carta dell'uso reale del suolo comprese le attività estrattive** - planimetria sc. 1:10000;
- B.6 - Carta delle unità idrogeologiche e delle emergenze idriche** - planimetria sc. 1:10000;
- B.7 - Carta delle unità di paesaggio** - planimetria sc. 1:10000;
- B.8 - Carta di vulnerabilità geo-ambientale per erosione** - planimetria sc. 1:10000;
- B.9 - Carta di vulnerabilità geo-ambientale per infiltrazione** - planimetria sc. 1:10000;
- B.10 - Carta del rischio** - planimetria sc. 1:10000;

\* **Parte C - PROGETTO URBANISTICO;**

- C.1 - Relazione sui criteri informatori del piano;**
- C.2 - Relazione geologica** - (redatta da d.ssa Monica Mura);
- C.3 - Relazione geotecnica** - (redatta da d.ssa Monica Mura);
- C.4 - Relazione integrativa per l'adeguamento del PUC alle norme e previsioni del P.T.P.;**
- C.5 - Carta della pianificazione del territorio comunale** - planimetria sc. 1:10000,  
con la zonizzazione, le previsioni di piano e le principali infrastrutture;
- C.6 - Carta della pianificazione del territorio urbano** - planimetria sc. 1:2000,  
con la zonizzazione e le previsioni di piano;

## **C.7 - Norme tecniche di attuazione.**

### **Art. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.**

Gli interventi così come definiti nell'art. 1 potranno essere attuati nel contesto del Piano Urbanistico Comunale in modo diretto o in modo indiretto.

L'attuazione si dice diretta quando bastano:

- la tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale
- la semplice autorizzazione del Sindaco
- la concessione ad edificare.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione ad edificare o dell'autorizzazione é subordinato per legge o per prescrizione di Piano, all'approvazione preliminare di un piano attuativo.

Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal Regolamento Edilizio Comunale; le presenti norme di attuazione stabiliscono invece, in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti, per ciascuna zona omogenea dell'abitato, quali interventi sono ammessi e quali sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo preliminare.

## **PARTE II - ZONIZZAZIONE.**

### **Art. 5 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE.**

Il territorio del COMUNE DI NURAGUS risulta diviso nelle seguenti zone omogenee:

- ZONA A: CENTRO STORICO  
costituito dal nucleo abitato storico.
- ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE  
costituito in parte da tessuto urbano storico con edilizia recente e in parte da tessuto urbano recente.
- ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE
- ZONA D: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE
- ZONA E: AGRICOLA
  - Sottozona E1 Caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata destinata prevalentemente all'agricoltura intensiva, estensiva e a pascolo.
  - Sottozona E2 Con funzione agricolo produttiva destinata prevalentemente

- a sistemazioni idraulico agrarie, a pascolo controllato e al bosco produttivo.
- Sottozona E4 Centro agricolo di Lixius.
- Sottozona E5 Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
- ZONA G: SERVIZI GENERALI
- ZONA H: SALVAGUARDIA
  - Sottozona H1 Fascia di rispetto cimiteriale.
  - Sottozona H2 Fascia di rispetto dai depuratori.
  - Sottozona H3 Fasce a protezione del nastro stradale.
  - Sottozona H4 Fascia a protezione dell'abitato o di salvaguardia ambientale e paesaggistica.
  - Sottozona H5 Salvaguardia archeologica.
  - Sottozona H6 Fascia di tutela paesaggistica sul lago

#### **Art. 6 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI.**

Nelle zone residenziali è esclusa l'edificazione di industrie di qualsiasi genere, di stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere, macelli e depositi all'aperto.

E' consentita invece la costruzione di edifici pubblici o di pubblico interesse quali banche, uffici, studi professionali, alberghi, ristoranti, locali cinematografici e di spettacolo, luoghi di divertimento e svago, negozi, pubblici esercizi, supermercati e simili.

E' altresì consentita l'edificazione di autorimesse e magazzini; saranno ammessi i locali per lo svolgimento dell'attività artigianale purchè contenuti entro il limite di mq. 100 di superficie netta quando questa risulti non molesta e tale da non recare pregiudizio all'igiene ed al decoro delle abitazioni circostanti.

La nuova edificazione, di superfici nette superiori ai mq. 60, è però subordinata alla dotazione di aree sufficienti, anche di proprietà privata ma accessibili al pubblico, per parcheggi nella misura del 30% dell'area coperta da realizzare e comunque non inferiore a quella prevista dalle vigenti disposizioni in materia.

Per quanto riguarda i negozi e gli esercizi pubblici in genere l'Amministrazione Comunale si riserva di regolarne il numero e le categorie, in base al piano della rete di vendita comunale istituito ai sensi della legge 11 giugno 1971, n°426.

#### **Art. 7 - ZONA A - CENTRO STORICO**

Sono comprese in questa zona le parti dell' agglomerato urbano che rivestono interesse storico, artistico e documentario, di particolare valore ambientale e di pregio architettonico. Nell'elaborato grafico allegato relativo alla zonizzazione del centro urbano, tali parti sono comprese nelle aree perimetrate individuate con "A".

La normativa relativa a questa zona è finalizzata alla tutela e, ove occorre, alla restituzione dei valori storico-artistici e ambientali del patrimonio edilizio nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto rappresentativi della storia e della cultura del centro storico stesso.

Il tessuto urbano è caratterizzato da una viabilità spontaneamente irregolare su cui si attesta prevalentemente il tipo edilizio della casa-corte nelle sue differenti varianti di posizione rispetto ai percorsi e nelle sue diverse espressioni del processo evolutivo. Più raramente, lungo i percorsi principali o su quelli di ristrutturazione è presente la tipologia della casa in linea. Di notevole entità sono gli interventi di sostituzione edilizia, da una parte comprensibili per la prevalente precarietà strutturale del patrimonio edilizio data la povera tecnologia costruttiva utilizzata, ma talvolta non omogenei ai caratteri tipologici e stilistici ricorrenti.

Interventi ammessi:

Nella zona A sono ammessi i seguenti interventi come specificati nel Regolamento Edilizio Comunale:

- Interventi minori.
- Interventi di manutenzione ordinaria e opere interne.
- Interventi di manutenzione straordinaria.
- Interventi di adeguamento, consolidamento, risanamento, restauro e ristrutturazione. Per tali interventi la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico, salvo disposizioni diverse del piano particolareggiato o del piano di recupero. Nell'esecuzione di detti interventi è consentito realizzare volumi superiori rispetto ai preesistenti solo ove sia indispensabile per motivi igienici e non sia tecnicamente possibile reperire detti volumi all'interno della costruzione.
- Interventi di conversione d'uso e di trasformazione tipologica per l'utilizzo ai fini residenziali di strutture edilizie, senza variarne la sagoma e l'aspetto, destinate ad altri usi. E' ammessa la conversione d'uso di strutture esistenti per la realizzazione di servizi (uffici pubblici e privati, studi professionali ecc.). La conversione d'uso è anche ammessa per la realizzazione di superfici commerciali con un limite massimo di mq. 200 di superficie netta e per superfici artigianali con un limite massimo di mq. 60 quando non producano liquami ed esalazioni nocive e non siano di disturbo alla quiete pubblica.
- Interventi di demolizione quando sia accertato dall'ufficio tecnico comunale, anche a seguito di richiesta di autorizzazione alla demolizione, pericolo per l'incolumità pubblica.
- Interventi di urbanizzazione.

Gli interventi di:

- Ampliamento;
- Ricostruzione;
- Nuova costruzione;
- Demolizione nei casi non previsti nel comma precedente,

sono ammessi solo ed esclusivamente a seguito di approvazione, e se in essi previsti, di apposito piano particolareggiato di attuazione o di piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Non è ammessa la costruzione di depositi all'aperto.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, che dovranno essere omogenee e in sintonia con la tipologia edilizia ricorrente, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

L'altezza degli edifici, sia nel caso di risanamento, sia nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, non può superare le altezze degli edifici circostanti, computate senza tener conto di sovrastrutture aggiuntive a quelle tipiche del tipo edilizio che ha completato il processo evolutivo di crescita e occupazione del lotto. Per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le sopraelevazioni non si deve mai superare l'altezza degli edifici circostanti.

Le distanze degli edifici, nel caso di interventi di risanamento e ristrutturazione non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoche recenti e prive di valore storico o ambientale. Per le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato e comunque mai inferiore a mt. 4,00. La distanza tra le pareti finestrate che non siano prospicienti su spazi pubblici, non potrà essere inferiore a mt.8,00, solo in caso di tessuto edilizio già definito o quando sia altrimenti impossibile la razionale utilizzazione del lotto o nel caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti, costruiti nel rispetto delle norme vigenti all'atto dell'edificazione sono consentite distanze minori purchè permesse dal Codice civile.

E' ammessa la costruzione di locali per servizi generali, locali commerciali e artigianali, nei limiti stabiliti in precedenza relativamente alla possibilità di conversione d'uso delle strutture esistenti.

#### **Art. 8 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.**

La zona B di completamento residenziale si divide in due sottozone:

- Sottozona B1 – tessuto urbano storico;
- Sottozona B2 – tessuto urbano recente.
- 
- 

**SOTTOZONA B1 – TESSUTO URBANO STORICO**

Sono comprese in questa zona sia le parti di territorio che pur essendo definite da percorsi storici risultando limitrofe al vecchio nucleo urbano non hanno le caratteristiche della zona A in quanto sono state edificate in tempi più recenti o addirittura risultano solo parzialmente edificate. Le aree interessate sono quelle comprese fra la Via Regina, la Via San Nicolò, la Via Chiesa, la Via Martino Nieddu, la Via Mazzini a sud –ovest e la Via Cucchesi Lixius, la Via Stazione, la Via Pinnattu a nord- est. Una piccola parte della sottozona B1 interessa anche le aree comprese fra la Via Roma e la Via Garibaldi e la zona agricola E a sud – ovest dell’abitato. Per il discreto valore paesaggistico e ambientale della sottozona, per la continuità visiva con l’antico nucleo urbano, sarà consentita una edificazione che ripropone nella tipologia edilizia e nei caratteri degli edifici quelli presenti nella zona A. Valgono ancora per tale sottozona, relativamente alle destinazioni d’uso degli edifici le limitazioni imposte per la zona A.

Nella sottozona omogenea B1 è consentito un indice di fabbricabilità fondiario massimo di mc/mq. 3,00; nel caso di trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori al predetto limite quando non eccedano il 70% dei volumi preesistenti. Il rapporto di copertura tra superficie coperta e area del lotto non deve essere superiore a mq/mq.0,50. Nel caso di edifici ricadenti in lotti di superficie complessiva inferiore ai mq. 200 l'indice di utilizzazione può essere aumentato fino a mq/mq 0,70 semprechè il lotto non sia proveniente da frazionamenti successivi alla data di adozione del presente piano.

Ai fini dell'edificazione, con eccezione di quelli già definiti, non è consentita la formazione di lotti, a seguito di frazionamento, di superficie inferiore a mq. 300.

E' preferibile il tipo edilizio a corte, gli edifici possono sorgere in aderenza con la conservazione degli allineamenti e a filo strada, fatte salve le rettifiche del filo stradale che eventualmente dovesse imporre l'ufficio tecnico comunale; è ammesso il tipo edilizio a schiera e quello in linea. La distanza dai confini, quando non si verifichi la costruzione in aderenza, dovrà essere di mt. 4,00 e quella fra pareti antistanti, di cui almeno una finestrata, di mt. 8,00. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze 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 a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice civile.

Nelle costruzioni in aderenza va rispettato, per quanto possibile, l'allineamento dei fili di gronda; in ogni caso l'altezza dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non può superare i mt. 7,50 calcolata secondo lo schema contenuto nella Circolare dell'Assessore agli Enti locali, Finanze e Urbanistica del 20.3.1978 n. 2-A.

Ogni edificio sarà dotato di una superficie per la sosta privata pari a mq.1,00 per ogni 10,00 mc. di costruzione, che potrà essere sistemata anche nel cortile retrostante purchè di facile accesso.

Nella eventuale apertura di nuove strade si dovrà evitare di avere percorsi ciechi; la larghezza stradale dovrà essere almeno di mt. 6,00.

#### SOTTOZONA B2 – TESSUTO URBANO RECENTE

La sottozona omogenea B2 comprende le parti di territorio di recente urbanizzazione in cui sono presenti aree completamente edificate. La tipologia edilizia in esse presente è varia; i tipi più frequenti sono quelli della casa isolata, il tipo in linea e, più raramente, il tipo a corte e la palazzina isolata.

Calcolata secondo lo schema contenuto nella Circolare dell'Assessore agli Enti locali, Finanze e Urbanistica del 20.3.1978 n. 2-A.

E' consentita, nei limiti dei seguenti indici edilizi, la realizzazione di tutti i tipi edilizi ricercando, negli interventi dove il tessuto edilizio e i caratteri degli edifici sono già definiti, il migliore inserimento ambientale, unificando le altezze delle costruzioni, utilizzando materiale e tecniche costruttive similari, scegliendo colori intonati a quelle circostanti. In tal senso la Commissione edilizia, davanti a proposte inopportune, può imporre soluzioni diverse per il migliore decoro urbano.

Nella sottozona B2 valgono, ad eccezione delle norme di salvaguardia e delle limitazioni sull'uso non residenziale degli edifici imposte nella sottozona B1 e degli edifici in contrasto con quelli appresso riportati, tutte le prescrizioni previste per la sottozona B1.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è di mc/mq 2,00; nel caso di trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori al predetto limite quando non eccedono il 70% dei volumi preesistenti. L'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non deve superare i mt 9,20 calcolata secondo lo schema contenuto nella Circolare dell'Assessore agli Enti locali, Finanze e Urbanistica del 20.03.1978 n. 2-a. Nella eventuale apertura di nuove strade si dovrà evitare di avere percorsi ciechi; la larghezza della sede stradale dovrà essere almeno di mt 7,50.

### **Art. 9 - ZONE C - ESPANSIONE RESIDENZIALE.**

Appartengono a queste zone le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le Zone B. Appartengono ancora alle zone C le parti di territorio che risultano già edificate o da edificare sulla base di piani attuativi approvati per le quali valgono le norme specifiche di ogni piano approvato. E' però consentito modificare la pianificazione attuativa già approvata utilizzando le norme contenute nel presente piano secondo la procedure occorrenti per le nuove pianificazioni.

La zona è destinata esclusivamente ad insediamenti residenziali unitari, per servizi strettamente connessi alla residenza, per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali negozi, bar, studi professionali, locali commerciali nei limiti previsti nel precedente art. 6, per servizi pubblici per i quali sono necessari interventi coordinati.

Gli interventi potranno essere attuati esclusivamente attraverso preliminari piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, in particolare attraverso:

- Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP);
- Piani di lottizzazione convenzionati (PdL).

Al fine di garantire il coordinamento degli interventi di urbanizzazione e di definizione del nuovo tessuto urbano con la relativa maglia stradale, il comparto minimo di lottizzazione deve coincidere con unità minime territoriali corrispondenti alle aree definite, nella cartografia di zonizzazione, dalla viabilità esistente la quale, previo adeguamento dimensionale, dovrà essere conservata.

Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso dell'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

La superficie minima del Piano di lottizzazione è di mq. 10.000; sono escluse le porzioni residuali dei comparti di edificazione inferiori a tale limite di superficie.

Il Piano deve definire le aree per i lotti edificabili (superfici fondiari), quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per i servizi ed il verde.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo ammissibile nella zona C è di 0,80 mc/mq e la densità territoriale di popolazione non deve superare i 100 abitanti per ettaro.

In ogni singolo piano attuativo la ripartizione della superficie di lottizzazione deve essere così effettuata:

- Superficie fondiaria residenziale max. il 65%

- Aree per il verde, servizi e parcheggi pubblici min. il 25%
- Aree per la viabilità nella misura sufficiente a garantire l'agevole accesso ad ogni lotto edificabile.

La rete viaria dovrà essere costituita da strade con percorsi gerarchizzati; la sede stradale minimale dovrà avere una larghezza complessiva minima di mt.8,00 (Carreggiata mt.6,00 e marciapiedi laterali da mt.1,00).

Nella definizione della rete stradale, con eccezione delle situazioni di limite del piano attuativo in cui la viabilità sarà semplicemente interrotta, si dovrà evitare, per quanto possibile, la realizzazione di strade cieche o cul de sac.

Le altezze massime degli edifici saranno fissate dai piani attuativi e comunque non dovranno mai essere superiori a mt. 7,50.

Il rapporto di copertura tra l'area coperta dell'edificio e l'area del lotto deve essere non superiore al 50 % (0,50 mq/mq.) per case a corte, a schiera, abbinata o in linea e al 40% (0,40 mq/mq) per case e palazzine isolate nel lotto.

La distanza minima assoluta tra pareti finestrate deve essere di almeno 8,00 metri. E' altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La distanza delle costruzioni dai confini privati è minimo 4,00 mt. per edifici alti fino a 8,00 mt., mentre per edifici di altezza superiore è minimo la metà dell'altezza dell'edificio stesso, fatte salve le costruzioni che sorgono su confine con muro in comune o in aderenza e quindi per le tipologie di case a schiera, abbinata e in linea.

La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt. 2,50. Nelle tipologie della casa a corte (anche con costruzione prospiciente la strada), della casa a schiera e della casa in linea, è consentita la costruzione a filo strada. In ogni caso la distanza del fabbricato dalla strada deve realizzare una situazione tale che l'altezza massima dell'edificio sia inferiore alla misura della larghezza stradale sommata alla distanza del fabbricato dal confine pubblico. E' comunque obbligatorio il rispetto del D.M. 01.04.1968.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissato in mq. 300 per la tipologia della casa a schiera e in mq. 450 per le altre tipologie edilizie.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purchè in luogo accessibile, pari a mq. 1,00 per ogni 10 mc. di costruzione.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

**Art. 10 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE.**

Sono comprese in questa zona le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali e di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

In questa zona l'edificazione è consentita solo se inquadrata in un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto. L'Amministrazione può comunque consentire l'attuazione del piano per stralci funzionali, convenzionabili separatamente purchè la superficie lorda di lottizzazione non sia inferiore a mq. 10.000.

Nella suddetta ipotesi gli interessati dovranno predisporre uno studio di massima riguardante l'intero comparto ed uno studio particolareggiato (Piano per gli interventi produttivi o Piano di lottizzazione) relativo alle aree incluse nello stralcio funzionale che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, la dotazione degli standard previsti dallo strumento urbanistico.

I successivi piani stralcio dovranno adeguarsi al piano attuativo approvato, ma potranno anche essere proposte varianti a tale strumento purché si coordinino con i programmi stralcio precedentemente assentiti.

Il piano deve definire le aree per i lotti edificabili, quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per gli eventuali servizi e per il verde.

Il rapporto di copertura tra superficie edificata e superficie del lotto non deve essere superiore al 50 %.

L'indice di utilizzazione (o di sfruttamento), rappresentato dal rapporto tra l'area di calpestio lorda costruita, anche su diversi piani, e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0,70 mq/mq.

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 12 % dell'intera superficie di zona, di cui almeno il 25 % deve essere destinato a parcheggi.

La viabilità interna deve essere costituita da strade principali con una larghezza utile minima di mt. 8,00 e da strade secondarie con una larghezza utile di mt. 6,00, entrambe al netto di eventuali marciapiedi o parcheggi.

Nei lotti oltre agli edifici ed impianti di interesse produttivo, artigianale e commerciale, è consentita la costruzione di edifici per rivendite, magazzini, uffici, mense e attrezzature di servizio; è inoltre consentita la costruzione dei locali per il personale di sorveglianza e di custodia per una superficie utile massima di mq. 12.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori all'altezza massima del fabbricato e in ogni caso non inferiori a mt.6,00; il distacco dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt.10,00. E' obbligatorio il rispetto del DPR 495/92 - Nuovo

codice della strada. E' consentita la costruzione di locali accessori in aderenza sui confini del lotto purché la superficie degli stessi non superi la superficie lorda di mq. 100 e l'altezza di mt. 3,50.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissato in metri 800; l'altezza massima degli edifici non può superare i mt. 10,00 fatta eccezione per accessori tecnici quali camini, prese d'aria, antenne ecc.

All'interno dei lotti dovranno essere lasciati adeguati spazi per consentire la manovra di tutti gli automezzi che saranno interessati all'attività produttiva o commerciale, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e degli autoveicoli degli addetti.

Nella superficie del lotto degli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

#### **Art. 11 - ZONA E - AGRICOLA.**

La zona agricola, ai sensi delle “Direttive per le zone agricole” di cui al DPG 3 agosto 1994 n. 228, comprende, per il Comune di Nuragus, 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 del legno industriale.

La zona omogenea E è divisa, ai sensi dell'art. 8 del DPG 228/94 citato, nelle seguenti sottozone:

- Sottozona E1 - Caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata destinata prevalentemente all'agricoltura intensiva, estensiva e a pascolo.
- Sottozona E2 - Con funzione agricola produttiva destinata prevalentemente a sistemazioni idraulico agrarie, a pascolo controllato e al bosco produttivo.
- Sottozona E4 - Centro agricolo di Lixius.
- Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Oltre alle norme e limitazioni specifiche di ciascuna, per tutte e tre le sottozone valgono le seguenti norme generali.

Per quanto riguarda l'uso agricolo del suolo, valgono le indicazioni derivate dalle informazioni delle indagini geologico ambientali e in particolare sullo studio dell'uso del suolo e dei fattori di rischio e dalle limitazioni d'uso imposte negli ambiti di cui al DPG n. 277/93 del P.T.P n. 12.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 32 del P.T.P. n 12, negli ambiti di tutela di grado 2 e 3, in ogni caso non è consentito l'intervento edificatorio nelle aree a forte rischio ambientale quali:

- a) Aree a forte pendenza in relazione alla natura geologica, pedologica e morfologica dei terreni;
- b) Aree inondabili di fondo valle;

- c) Aree in erosione o a forte rischio di erosione;
- d) Aree lungo le linee di cresta, falesie

L'Ufficio tecnico comunale per gli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione, ampliamento e nuova costruzione, deve richiedere ai concessionari e annotare quali superfici sono utilizzate ai fini della realizzazione dei nuovi volumi in quanto non riutilizzabili per eventuali successive edificazioni anche se scorporate con frazionamento e cedute ad altra proprietà. La possibilità edificatoria di un terreno agricolo, se la possiede, deve comparire nel suo certificato di destinazione urbanistica. A tal fine il Comune dovrà censire i fondi già utilizzati ai fini edificatori. Per il calcolo dell'indice fondiario e al fine di raggiungere la superficie edificabile minima d'intervento, possono essere considerati anche lotti non contigui all'area dell'intervento edilizio purché facenti parte della stessa azienda.

RESTAURO E AMPLIAMENTO - Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La variazione della destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è consentita purché la nuova destinazione sia ammessa dalle norme e risponda agli indici edilizi della sottozona. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

ANNESI RUSTICI, 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 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

I fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della direttiva di cui al DPG 228/94, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Le serre fisse, senza strutture murane fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del CC. 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 per cento 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, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n. 1497.

EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE - Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- 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 purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale e artistico, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al comma precedente.

SMALTIMENTO DEI RIFIUTI - Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n. 319, 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 entro tre anni dall'entrata in vigore della direttiva di cui al DPG 228/94, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dal regolamento comunale.

PUNTI DI RISTORO - Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative. E' ammessa la costruzione di punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola con indice fondiario di 0,01 mc/mq. incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq.; la loro ubicazione non dovrà essere a distanza

inferiore a 500 metri dal perimetro del centro urbano. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha. 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha. 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha. 3 relativa al fondo agricolo.

AGRITURISMO - E consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria 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 agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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

Per gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, serbatoi e ripartitori di acquedotti, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, costruibili dietro autorizzazione e previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare 1,00 mc/mq.

Oltre alle norme sopra riportate si prescrive quanto segue:

- la costruzione di nuove strade o il rifacimento di quelle esistenti deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale;

- la viabilità secondaria interna alla zona deve avere una carreggiata della larghezza di ml. 3,50 con due banchine laterali di ml. 1,00; le nuove strade o quelle ricostruite devono essere piantumate ai bordi per tutta la loro lunghezza;

- l'autorizzazione ad eseguire miglioramenti fondiari di qualsiasi tipo in terreni seminativi completamente privi di piante dovrà essere rilasciata a condizione che i confini dell'azienda interessata al miglioramento siano contornati da frangivento realizzati con almeno un filare di alberi; nel caso i terreni siano a pascolo cespugliato in luogo del frangivento si dovrà garantire un numero di piante di tipo mediterraneo (leccio, roverella, ulivo, quercia e simili) non inferiore a 20 per ettaro;

- qualunque lavoro di ricerca idrica, di costruzione di pozzi o comunque che possa interessare le falde deve essere preventivamente autorizzato dal Sindaco;

- nelle recinzioni è assolutamente vietato l'uso del filo spinato; è invece consentito l'uso della rete metallica purchè a maglie larghe; è in ogni caso da preferire le recinzioni di tipo tradizionale.

#### SOTTOZONA E1 - USO PREVALENTE AGRICOLTURA INTENSIVA, ESTENSIVA E PASCOLO.

La sottozona omogenea E1 comprende il territorio che si trova a nord a cavallo della strada comunale Gutturu Figu, a nord-ovest lungo il rio Aruni e le aree che si incanalano in direzione sud-est attraversate dalla strada comunale Sant'Elia. Vi appartengono i terreni agrari più propriamente produttivi del Comune, infatti la maggior parte di essa è inclusa nel Piano di Sviluppo Agro-pastorale regionale.

In questa zona sono consentite costruzioni di interesse agricolo e zootecnico ed eventuali fabbricati di residenza per il personale che esplica attività nel settore.

AMBITO 2b – Nella sottozona E1 possono essere eseguiti interventi di bonifica, di rimboschimento e di trasformazione fondiaria ai sensi delle leggi vigenti che regolano la materia; tali interventi, nel rispetto delle norme generali e particolari relative alla zona agricola, potranno essere eseguiti con l'adozione di soluzioni e normative speciali purchè inquadrati in modo organico nel contesto territoriale.

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) Fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) Fabbricati per agriturismo;
- c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)
- d) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, del tossico dipendente, e per il recupero del disagio sociale.

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica de fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 0,01 per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti industriali (forestazione produttive).

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 0,10 per le strutture destinate al recupero terapeutico dei disabili e per il recupero del disagio sociale.

- La superficie minima del lotto per l'edificazione è di mq 10.000 salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e impianti vivaisti, per i quali è stabilita in mq 5.000.

AMBITO 2c – Nell'ambito 2c della sottozona E1 sono ammessi tutti gli interventi e gli usi previsti nell'ambito 2b e per questi valgono le norme precedentemente descritte. E' pure consentito l'utilizzo del territorio ai fini residenziali per il quale valgono le seguenti norme:

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq.
- La superficie minima d'intervento è in via generale stabilita in ha 1,00
- L'altezza massima dei fabbricati mt 4,50.
- Distanza minima dai confini del lotto mt 8,00
- Distanza minima dalle strade mt 10,00

#### SOTTOZONA E2 - USO PREVALENTE SISTEMAZIONI IDRAULICO - AGRARIE, PASCOLO CONTROLLATO E BOSCO PRODUTTIVO.

La sottozona omogenea E2 si compone di due parti di cui una comprende il territorio che si trova a sud dell'ambito comunale che in parte è costituito dalle falde dell'altopiano della Giara, mentre l'altra si attesta a est lungo il confine con il territorio di Nurallao e Isili.. L'area possiede, nel contesto dell'intero territorio comunale, un elevato valore ambientale e paesistico, infatti la maggior parte di essa ricade negli ambiti di maggiore salvaguardia (ambito di conservazione integrale "1" e ambito di trasformazione limitata "2b") del P.T.P. n. 12. L'area, che sotto il profilo morfologico risulta essere abbastanza movimentata, è caratterizzata da una struttura della proprietà più parcellizzata rispetto a quella della sottozona E1.

Al fine quindi della salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici della zona e per i caratteri dell'uso agricolo dei suoli, si consiglia l'edificazione di soli fabbricati residenziali e/o di vani appoggio per la conduzione del fondo come ricoveri attrezzi, depositi di concimi ecc. e/o di ricoveri per animali solamente per stretto uso familiare.

Le costruzioni realizzate in questa sottozona dovranno uniformarsi alla massima semplicità con falde di copertura a capanna o a padiglione evitando gli aggetti sui lati degli edifici paralleli al senso di deflusso delle acque; non è ammesso l'utilizzo di manti di copertura in lastre di fibrocemento. I colori da utilizzarsi dovranno essere quelli dei toni caldi e chiari della terra.

#### SOTTOZONA E4 - CENTRO AGRICOLO DI LIXIUS.

La sottozona E4 comprende le aree del centro rurale di Lixius, realizzato negli anni cinquanta dall'Etfas nel contesto delle attività di pianificazione avviate in Sardegna. L'azienda Lixius, che faceva parte del centro di colonizzazione di Laconi, rappresenta una delle tipologie utilizzate in quegli

anni di localizzare le residenze rispetto ai servizi sociali e ai posti di lavoro. In particolare quello di nucleare gli insediamenti in borghi in modo da favorire i rapporti della vita associata e agevolare l'integrazione del lavoro e delle tecniche agricole fra le famiglie secondo criteri di produttività.

L'area ricade nell'ambito di conservazione integrale "1" del P.T.P. n. 12 in cui sono consentiti gli usi elencati nella tabella di cui al successivo art. 19. Per quanto riguarda le strutture produttive e insediative connesse alla produzione legittimamente insediate ed operanti anteriormente alla data di adozione del P.T.P. n. 12 ai sensi dell'art. 16 del detto P.T.P. previa rigorosa verifica della loro compatibilità paesistico-ambientale, da compiersi secondo le norme di cui all'art. 9 dello stesso P.T.P. n. 12, sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva, di ristrutturazione ed ampliamento delle aziende economico produttive. Per lo studio di compatibilità paesistico ambientale, che costituisce basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti, piani e programmi che costituiscono un rilevante impatto paesistico-ambientale, valgono i seguenti indici:

- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.
- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 0,01 per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi.
- L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 0,10 per le strutture destinate al recupero terapeutico dei disabili e per il recupero del disagio sociale.

In assenza dello studio di compatibilità paesistico-ambientale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria degli edifici, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere e semprechè si tratti di attività ed opere l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio. Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione delle strutture murarie, impianti e prospetti di preesistenti manufatti edilizi che non riguardino modifiche di destinazione d'uso né comportino maggiorazioni delle superfici utili residenziali, salvi gli aumenti superficiali e di volume necessari – nei limiti ed in conformità degli indici edilizi di cui al presente articolo – per la realizzazione di essenziali dotazioni di servizio o l'abbattimento di eventuali barriere architettoniche.

Al fine di dimostrare la preesistenza di attività produttive nell'ambito di tutela "1" di cui all'art. 16 del DPG n. 277/93, è allegata al presente piano l'elaborato A.5 - "Carta dello stato di fatto del Centro Etfas dell'azienda Lixius" con l'individuazione di tutte le attività produttive (poteri) preesistenti all'approvazione del piano.

In questa sottozona sono consentiti la costruzione di punti di ristoro e l'esercizio dell'agriturismo.

**SOTTOZONA E5 – AREE MARGINALI PER ATTIVITÀ AGRICOLA NELLE QUALI VIENE RAVVISATA L'ESIGENZA DI GARANTIRE CONDIZIONI ADEGUATE DI STABILITÀ AMBIENTALE**

La sottozona E5 è localizzata a sud-ovest del territorio urbano e interessa le pendici della Giara. La sottozona ricade interamente nell'ambito di conservazione integrale "1" del P.T.P. n.12; in essa sono consentiti gli usi elencati nella tabella di cui al successivo art. 19 relativamente all'ambito di Tutela "1".

**Art. 12 - ZONE G – SERVIZI GENERALI**

Comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici o privati, riservati a servizi di interesse generale. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq. Previa predisposizione di apposito Piano attuato di iniziativa pubblica sono ammessi interventi edilizi che dovranno unificarsi alle seguenti disposizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,00;
- altezza massima delle costruzioni mt. 12,00;
- gli interventi devono prevedere tutte le opere di urbanizzazione primaria e la dotazione di parcheggi commisurata alle esigenze dell'attività svolta.

**Art. 13 - ZONE H - SALVAGUARDIA.**

Comprende le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o sono di particolare interesse per la collettività.

In tali zone è previsto, fatte salve le ulteriori restrizioni delle singole sottozone, un indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq. che può essere superato solo con la procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967 n. 765, limitata agli edifici, attrezzature e impianti pubblici, con esclusione pertanto degli edifici, attrezzature e impianti d'interesse pubblico. Per la distinzione tra iniziative pubbliche e quelle di pubblico interesse occorre far riferimento alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28.10.1967.

**SOTTOZONA H1 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.**

Comprende l'area cimiteriale e una fascia al contorno di rispetto della profondità di 200 mt.; è vietata l'edificazione di costruzioni a qualunque uso adibite, tranne quelle a carattere funerario. Gli spazi liberi devono essere considerati vincolati a verde permanente.

#### **SOTTOZONA H2 - FASCIA DI RISPETTO DAI DEPURATORI.**

Comprende una fascia di rispetto al contorno dei depuratori di mt. 60; è vietata la edificazione di qualunque tipo di costruzione ad eccezione di quelle relative all'impianto di depurazione.

#### **SOTTOZONA H3 - FASCE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE.**

Comprende le fasce di rispetto stradale a norma del DPR 16.12.92 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"; è vietata l'edificazione di qualunque fabbricato con eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e dei caselli stradali.

#### **SOTTOZONA H4 - SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA.**

Comprende le aree di tutela archeologica e monumentale al contorno delle emergenze in tutto il territorio comunale. Oltre alle aree specifiche indicate in cartografia (mt. 100 dal monumento) e alle aree o mappali catastali già vincolati dalla Soprintendenza archeologica, la fascia di rispetto per le altre emergenze presenti o rinvenute è indicata in via cautelativa con una distanza dal monumento di mt. 100 che potrà essere ridotta o eventualmente aumentata dietro parere della Soprintendenza archeologica competente per territorio. In queste zone è vietata qualunque tipo di costruzione anche a carattere temporaneo e sono anche vietate le operazioni agricole (arature) in profondità nel terreno; sono però ammessi gli interventi di restauro e di recupero e le eventuali strutture di servizio al monumento, autorizzate dalla competente Soprintendenza.

#### **SOTTOZONA H5 - SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESISTICA.**

Comprende alcune porzioni di territorio di particolare valore ambientale e paesaggistico in cui non è consentito nessun tipo di intervento edilizio e gli usi compatibili con l'ambito di tutela 1 di conservazione integrale a seguito di autorizzazione preventiva ai sensi della legge 8.8.1985, n. 431.

Sono comprese in questa zona l'area a ridosso della Giara individuata geologicamente come detrito di versante e l'area in località Cuccuru Tuvullao di particolare interesse geologico, paleontologico e stratigrafico.

### **Art.14 - AREE S - SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI.**

Comprende le aree ubicate sia all'interno delle zone omogenee A, B e C sia all'esterno di esse, ma nelle loro immediate vicinanze, da destinare a servizi pubblici.

Tali aree sono così suddivise:

- S1 Aree per l'istruzione, che comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- S2 Aree per attrezzature d'interesse comune, che comprende le zone per le attrezzature di interesse comune, come gli edifici di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative ed altre;
- S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, che comprende le zone effettivamente utilizzate per tali impianti con l'esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- S4 Aree per parcheggi pubblici.

In tali aree è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature e impianti pubblici e la costruzione di edifici pubblici o di pubblico interesse con gli indici edilizi e le caratteristiche costruttive degli edifici previsti nelle zone omogenee di appartenenza.

#### **Art. 15 - VIABILITA' NEL TERRITORIO.**

Per la viabilità principale si propongono per varianti a strade statali, strade del tipo V e per strade provinciali, strade del tipo VI previste dalle norme tecniche emanate dal CNR in data 28.07.1980 n. 78.

Per la viabilità secondaria e di penetrazione agraria si propongono sezioni stradali minime della larghezza di mt. 6,00, con carreggiata di mt. 5,00 e banchine laterali di mt. 0,50 ciascuna; tale larghezza può ridursi a metri 4,50 (mt.3,50 + 0,50 + 0,50) per le strade interpoderali con fondo non bitumato.

#### **Art. 16 – FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE**

Valgono le norme contenute nel DPR 16.12.92 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”.

#### **Art. 17 – ACCORDO DI PROGRAMMA**

L'Amministrazione Comunale, nel caso lo ritenesse opportuno per un più organico sviluppo del territorio e per iniziative atte a favorire o potenziare la crescita socio-economica e produttiva ed in particolare ad incrementare la base occupativi diretta ed indiretta, può stipulare con soggetti pubblici o privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.

L'accordo di programma è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica e viene regolato dall'art.28 della legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e dalle direttive in proposito impartite dall'Assessorato Regionale EE.LL. Finanze e Urbanistica con Circolare n. 6 del 25.10.1990.

#### **Art. 18 – CONDOTTA URBANISTICA**

Ai sensi dell'art.29 della legge regionale 22dicembre 1989 n. 45, l'amministrazione Comunale può istituire la CONDOTTA URBANISTICA quale Organo tecnico del Comune con funzioni di consulenza e predisposizioni di elaborati tecnici necessaria per la pratica attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

La Condotta Urbanistica svolge le funzioni di servizio e supporto informativo per le utenze interessate alle attività di trasformazione urbanistica del territorio e da il parere preventivo sui piani urbanistici generali e attuativi.

La condotta Urbanistica è composta da:

- a) il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) un esperto in materia di pianificazione urbanistica e territoriale;
- c) un impiegato del Comune con funzioni di segretario

L'esperto di cui al punto b) dovrà essere eletto dal Consiglio Comunale tra i laureati in ingegneria civile o ambientale, in architettura e in legislazione urbanistica. Per l'espletamento dell'incarico l'esperto nominato stipulerà col Comune apposita convenzione; egli non potrà esercitare nel territorio comunale attività professionale in materia urbanistica per conto di soggetti privati per tutta la durata della convenzione, che non potrà essere superiore a cinque anni.

### **PARTE III – ADEGUAMENTO DEL PUC AL P.T.P. n . 12**

#### **Art. 19 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TUTELA DEL P.T.P.**

Tutto il territorio del Comune di Nuragus è interessato dal Piano territoriale paesistico n. 12 della Giara di Gesturi, Genoni e Monte Arci di cui al DPG 277/93.

Nello studio del P.T.P. sono stati individuati i seguenti ambiti di tutela paesistica:

- **AMBITO 1** - Aree che costituiscono sistemi ambientali eccezionali, sia singoli che di insieme, di conservazione integrale. In tali ambiti deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi. Essi determinano quelle aree che,

presentano eccezionali caratteristiche dal punto di vista naturalistico, storico, archeologico e scientifico, non ammettono alterazioni dello stato attuale dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

- **AMBITO 2b** - Aree che, pur costituendo sistemi naturali e semi-naturali di rilevante valore paesistico, ambientale, archeologico e scientifico, ammettono limitate modifiche dello stato dei luoghi, anche al fine di una loro migliore utilizzazione.
- **AMBITO 2c** – Aree che, al di fuori delle eccezionalità e rarità della risorsa e pur presentando qualità ambientali o particolari ambiti meritevoli di tutela, possono essere oggetto di trasformazione.

- 

Lo studio del PUC e quello relativo alla compatibilità paesistico-ambientale conferma le delimitazioni e gli usi consentiti negli ambiti individuati in sede di P.T.P. con la sola aggiunta di una piccola area di particolare interesse geologico, paleontologico e stratigrafico posta a nord-est dell'abitato sul confine con Nurallao a cui viene attribuito l'ambito "1" di conservazione integrale. Gli stessi studi hanno accertato che gli effetti sul territorio che deriveranno dalla realizzazione dei nuovi insediamenti previsti (solo l'ampliamento della zona C in contiguità con quella esistente) sono del tutto compatibili con le disposizioni del P.T.P. in quanto non interferiscono, neanche visivamente, con le aree di maggiore tutela, né producono un impatto negativo nell'ambiente in cui sono localizzati.

Gli interventi di qualsiasi tipo sul territorio, saranno ammessi solo se congiuntamente ammessi dalle prescrizioni delle diverse zone omogenee del presente P.U.C. e compatibili con gli usi previsti negli ambiti del P.T.P. in cui è suddiviso il territorio comunale.

Di seguito sono riportati in una tabella di facile lettura gli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica del P.T.P. n. 12 relativamente agli ambiti "1", "2b" e "2c" che interessano il territorio comunale di Nuragus. Sono anche riportati gli usi non consentiti per la migliore identificazione degli interventi ammessi.

**A. - USO DI AREA PROTETTA**

E' la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico-culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale. Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art 7 della legge n. 1497/1939

**Tabella 1**

<b>A</b>	<b>ATTIVITA' E INTERVENTI COMPATIBILI CON LA CONSERVAZIONE DELLA RISORSA</b>	<b>1</b>	<b>2b</b>	<b>2c</b>
A.a	Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;	*	*	*
A.b	Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri di natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione ect.)	*	*	*
A.c	Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali un genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene	*	*	*
A.d	Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica	*	*	*
A.e	Pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in genere, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi	*	*	*
A.f	Il recupero di strutture esistenti con tipologie originarie	*	*	*
A.g	L'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene	*	*	*
A.h	L'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali	*	*	*
A.i	Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico	*	*	*
A.l	Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali: opere stradali, aeroportuali e ferroviarie, opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico ed altre opere di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico	*	*	*

**B- USO RICREATIVO CULTURALE**

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

**Tabella 2**

<b>B</b>	<b>ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE RICREATIVO E CULTURALE</b>	<b>1</b>	<b>2b</b>	<b>2c</b>
<b>B.a</b>	Opere di accesso al mare, di supporto della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautica; posti di pronto soccorso e servizi igienici	*	*	*

**C. - USO SILVO-FORESTALE**

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

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

**Tabella 3**

<b>C</b>	<b>ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE SILVO-FORESTALE</b>	<b>1</b>	<b>2b</b>	<b>2c</b>
<b>C.a</b>	Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio forestale e ricostruzione boschiva, ambientale naturale;	*	*	*
<b>C.b</b>	Opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;	*	*	*
<b>C.c</b>	Il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a coltura agricole;		*	*
<b>C.d</b>	interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;		*	*
<b>C. e</b>	interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;		*	*
<b>C. f</b>	opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc...;	*	*	*

C. g	le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.		*	*

## D. - USO TECNOLOGICO

E' l'utilizzazione del territorio per i fini tecnologico e infrastrutturali.

Tabella 4

D	ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE TECNOLOGICO	1	2b	2c
D.a	opere antincendio e protezione civile;	*	*	*
D. b	- impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;		*	*
D. c	- strade, ferrovie, impianti a rete;		*	*
D. d	traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;	*	*	*
D. e	- reti elettriche telefoniche, cabine e simili.	*	*	*

## E. - USO AGRICOLO

Tabella 5

E	ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE AGRICOLO	1	2b	2c
E. a	- interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;	*	*	*
E. b	- interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interponderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc...);		*	*
E. c	interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;		*	*
E. d	nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla costruzione del fondo e all'agriturismo.		*	*

--	--	--	--	--

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

#### F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

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

**Tabella 6**

<b>F</b>	<b>ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE PASCOLATIVO E ZOOTECNICO</b>	<b>1</b>	<b>2b</b>	<b>2c</b>
F. a	pascolamento controllato e non;	*	*	*
F. b	- mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;	*	*	*
F. c	- miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;		*	*
F. d	- ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovini;		*	*
F. e	- interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;		*	*
F. f	- nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;		*	*

#### G. - USO ESTRATTIVO

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

**Tabella 7**

<b>G</b>	<b>ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE ESTRATTIVO</b>	<b>1</b>	<b>2b</b>	<b>2c</b>
<b>G.a</b>	escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi		*	*

	in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale;			
<b>G.b</b>	- stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;		*	*
<b>G.c</b>	- cave da prestito;		*	*
<b>G.d</b>	- ricerche minerarie.		*	*

#### H. - USO TURISTICO

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

**Tabella 8**

H	ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE TURISTICO	1	2b	2c
H. a	- infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;		*	*
H. b	- infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;		*	*
H. c	- recupero del patrimonio edilizio esistente;		*	*
H. d	- strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;		*	*
H. e	- strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;		*	*
H. f	- strutture residenziali stagionali;		*	*
H. g	- punti di ristoro di cui al D.A. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitatissima volumetria.		*	*

#### I. - USO PRODUTTIVO E DIVERSI

**Tabella 9**

I	ALTRE ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE PRODUTTIVO	1	2b	2c
I. a	- acquacoltura intensiva;		*	*
I. b	- impianti artigianali;		*	*
I.c	impianti industriali;			

## L. - USO INSEDIATIVO

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

Tabella 10

L	ALTRE ATTIVITA' E INTERVENTI DI CARATTERE INSEDIATIVO	1	2b	2c
L.a	- opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico ambientale;	*	*	*
L. b	- interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione dei processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);			*
L. c	- interventi di integrazione (sono gli interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio);			*
L. d	- interventi a carattere residenziale e di attività terziarie e produttive legate alla residenza.			*

**PARTE IV – NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE.**

**Art. 20 – NORME PER LE ZONE A E B1**

Al fine di migliorare il grado di inserimento ambientale degli interventi edilizi nelle zone omogenee A e B1, oltre le più precise indicazioni della pianificazione particolareggiata, valgono le seguenti norme di salvaguardia.

- Qualunque intervento edilizio deve garantire la conservazione dell'equilibrio volumetrico esistente nella zona senza tenere conto di eventuali nuove costruzioni e deve uniformarsi alle caratteristiche tipiche e tradizionali in essa prevalenti.
- Qualunque intervento edilizio deve garantire la conservazione del tipo edilizio e dell'area di pertinenza e di tutti gli elementi particolarmente significativi che la caratterizzano quali pozzi, pavimentazioni tradizionali, loggiati, balconi, etc.
- Qualunque intervento edilizio deve garantire la conservazione di tutti gli elementi decorativi e architettonici quali cornicioni, cornici in pietra, ghiera d'arco in mattoni o in pietra, portali di accesso alle corti, lesene, fasce marca – piano, o marca – davanzale, stucchi e decorazioni e qualsiasi altro elemento di facciata realizzato con materiali e tecniche tradizionali.
- Nel rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature si impone l'uso di materiali tradizionali con tinteggiature a calce, pitture sintetiche date a pennello, intonaci colorati in pasta; è vietato l'uso di rivestimenti ceramici, di marmi lucidati e di rivestimenti plastici quali graffiati e bucciati. La tonalità di colore dovrà essere dedotta dalla valutazione materiale di quelle del tratto di strada o dell'area nella quale è inserito l'edificio.
- Nella realizzazione o rifacimento delle coperture degli edifici, è consentito l'uso di strutture portanti costruite con tecniche e materiali moderni; gli aggetti di gronda dovranno essere contenuti nella misura massima di cm. 40 mentre non sono consentite sporgenze lungo le fasce laterali delle pendenze dei tetti. Il manto dovrà essere realizzato con materiali quali le tegole tipo coppo e tipo portoghese. E' ammesso l'uso di manti in rame o in lamiera ramata. Non è consentito l'uso di lastre di fibrocemento o materiali simili e delle tegole marsigliesi.
- Nella sostituzione degli infissi e nella eventuale realizzazione di nuove aperture, le finestre e le porte dovranno avere forma allungata ( si consiglia un rapporto fra lato orizzontale e lato verticale di 2/3 con dimensione massima del lato orizzontale di mt. 1,00 per le finestre e ½,5 per le porte). Queste dovranno essere preferibilmente a due ante, realizzate in legno e tinteggiate con vernici trasparenti o coprenti nei colori e tonalità tradizionali. E' ammesso l'uso di serramenti in lamiera metalliche o alluminio elettrocolorato nei colori tradizionali, mentre non è ammesso

l'uso dell'alluminio anodizzato. I sistemi di oscuramento potranno essere realizzati con tradizionali scurini interni, con portelloni e persiane, con persiane esterne, con per persiane avvolgibili in legno o in materie plastiche nei colori tradizionali.

- La recinzioni dei lotti edificati dovranno uniformarsi a quelle ricorrenti cioè con cortili chiusi o prevalentemente chiusi alla vista pubblica, eseguite in muratura e solo in parte realizzate con elementi in ferro lavorato; l'altezza minima consentita è di mt. 1,80 da terra calcolata sul fronte pubblico.

#### **Art.21 – NORME PER LE ZONE B2 E C.**

Nelle zone residenziali di completamento e di espansione si consiglia di utilizzare di massima nelle ristrutturazioni, negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni, le norme previste all'art. 20 per le zone A e B1 cercando in ogni caso di uniformare i nuovi volumi ai tipi edilizi ricorrenti nell'area culturale.

E' vietato realizzare nuove costruzioni con tipologie edilizie o utilizzare elementi architettonici o decorativi importati da culture esterne (baite alpine, archi arabeschi, coperture thailandesi, etc.).

Nella finitura esterna delle costruzioni è vietato l'uso di rivestimenti ceramici e di marmi lucidati.

#### **Art. 22 – NORME PER LE ZONE D.**

Nelle zone produttive non sono indicate norme particolari sulle costruzioni se non la raccomandazione di essere improntate alla semplicità e al decoro.

I lotti dovranno essere sempre recintati con tipologie e materiali adeguati alle diverse situazioni in dipendenza della necessità di mostrare o nascondere gli spazi interni. Le aree libere da costruzioni, con esplosione della viabilità interna, dovranno essere curate a verde con adeguata alberatura in particolare lungo i confini del lotto.

Gli antiestetici depositi all'aperto di materiali dovranno possibilmente essere collocati in spazi non visibili dalla pubblica via o dovranno essere opportunamente schermati con siepi o filari di alberi.

#### **Art. 23 – NORME PER LE ZONE E.**

Non sono dettate norme particolari per le costruzioni rurali e per gli impianti connessi alla produzione se non la raccomandazione di improntare le costruzioni alla semplicità tipica della cultura contadina utilizzando materiali e rivestimenti di finitura con colori rilevati dalle tonalità ricorrenti nell'ambiente circostante in particolare quelli chiari e caldi della terra.

Le costruzioni aziendali, soprattutto quelle relative agli impianti, dovranno essere schermate con alberature (essenze locali) su tutti i lati anche disposte casualmente in particolare schermanto gli spazi visibili dalle strade pubbliche.

**Art.24 – PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE.**

L'UTC e la Commissione edilizia rispettivamente dovranno verificare nell'istruzione e nell'esame dei singoli progetti edilizi la rispondenza dell'aspetto formale delle costruzioni, dei materiali e colori impiegati, dell'adeguatezza delle recinzioni dei lotti, dell'utilizzo degli spazi liberi alle norme e raccomandazioni dettate negli articoli precedenti.

L'UTC dovrà accertare, sia nei controlli durante l'esecuzione dei lavori, sia in sede di rilascio di licenza di abitabilità, che i lavori siano stati eseguiti secondo le indicazioni del progetto approvato non trascurando di appurare la effettiva realizzazione delle schermature a verde degli spazi antiestetici destinati a depositi di materiali all'aperto o simili.

Redatto da:  
arch. Franco Galdieri

**ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO  
COMUNALE AL PIANO STRALCIO PER  
L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)**

*Interventi sulla rete idrografica e sui versanti  
Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter  
D.L. 180/98 e successive modifiche ed integrazioni*

**NORME DI ATTUAZIONE**

*AGGIORNATO ALLA DELIBERAZIONE N. 13/22 DEL 4.3.2008*

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **ARTICOLO 1 Finalità e contenuti del PAI**

**1.** Il Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino unico della Regione Sardegna (in seguito denominato PAI) è redatto, adottato e approvato ai sensi:

- a.** della legge 18.5.1989, n. 183, "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo", ed in particolare dei suoi articoli 3, 17, 18, 20, 21 e 22;
- b.** dell'articolo 1, commi 1, 4, 5 e 5-bis, del decreto legge 11.6.1998, n. 180, "Misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi nella regione Campania", convertito con modificazioni dalla legge 3.8.1998, n. 267;
- c.** dell'articolo 1-bis, commi 1-4, del decreto legge 12.10.2000, n. 279, "Interventi urgenti per le aree a rischio idrogeologico molto elevato e in materia di protezione civile, nonché a favore di zone colpite da calamità naturali", convertito con modificazioni dalla legge 11.12.2000, n. 365;
- d.** del D.P.C.M. 29 settembre 1998, "Atto di indirizzo e coordinamento per l'individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del decreto-legge 11 giugno 1998, n. 180";
- e.** della legge della Regione Sardegna 22.12.1989, n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", e successive modifiche e integrazioni, tra cui quelle della legge regionale 15.2.1996, n.9.

**2.** Le disposizioni e le leggi indicate nel precedente comma e le altre citate nei seguenti articoli si intendono richiamate insieme alle relative modifiche ed integrazioni.

**3.** Nelle aree di pericolosità idraulica e di pericolosità da frana il PAI ha le finalità di:

- a.** garantire nel territorio della Regione Sardegna adeguati livelli di sicurezza di fronte al verificarsi di eventi idrogeologici e tutelare quindi le attività umane, i beni economici ed il patrimonio ambientale e culturale esposti a potenziali danni;
- b.** inibire attività ed interventi capaci di ostacolare il processo verso un adeguato assetto idrogeologico di tutti i sottobacini oggetto del piano;
- c.** costituire condizioni di base per avviare azioni di riqualificazione degli ambienti fluviali e di riqualificazione naturalistica o strutturale dei versanti in dissesto;
- d.** stabilire disposizioni generali per il controllo della pericolosità idrogeologica diffusa in aree non perimetrate direttamente dal piano;
- e.** impedire l'aumento delle situazioni di pericolo e delle condizioni di rischio idrogeologico esistenti alla data di approvazione del piano;
- f.** evitare la creazione di nuove situazioni di rischio attraverso prescrizioni finalizzate a prevenire effetti negativi di attività antropiche sull'equilibrio idrogeologico dato, rendendo compatibili gli usi attuali o programmati del territorio e delle risorse con le situazioni di pericolosità idraulica e da frana individuate dal piano;
- g.** rendere armonico l'inserimento del PAI nel quadro della legislazione, della programmazione e della pianificazione della Regione Sardegna attraverso opportune previsioni di coordinamento;
- h.** offrire alla pianificazione regionale di protezione civile le informazioni necessarie sulle condizioni di rischio esistenti;
- i.** individuare e sviluppare il sistema degli interventi per ridurre o eliminare le situazioni di pericolo e le condizioni di rischio, anche allo scopo di costituire il riferimento per i programmi triennali di attuazione del PAI;
- l.** creare la base informativa indispensabile per le politiche e le iniziative regionali in materia di delocalizzazioni e di verifiche tecniche da condurre sul rischio specifico esistente a carico di infrastrutture, impianti o insediamenti.

**4.** Sono quindi contenuti nel PAI:

- a.** l'individuazione e la delimitazione delle aree con pericolosità idraulica e con pericolosità da frana molto elevata, elevata, media e moderata;

- b. la rilevazione degli insediamenti, dei beni, degli interessi e delle attività vulnerabili nelle aree pericolose allo scopo di valutarne le specifiche condizioni di rischio;*
- c. l'individuazione e la delimitazione delle aree a rischio idraulico e a rischio da frana molto elevato, elevato, medio e moderato;*
- d. le norme di attuazione orientate sia verso la disciplina di politiche di prevenzione nelle aree di pericolosità idrogeologica allo scopo di bloccare la nascita di nuove situazioni di rischio sia verso la disciplina del controllo delle situazioni di rischio esistenti nelle stesse aree pericolose allo scopo di non consentire l'incremento del rischio specifico fino all'eliminazione o alla riduzione delle condizioni di rischio attuali;*
- e. lo sviluppo tipologico, la programmazione e la specificazione degli interventi di mitigazione dei rischi accertati o di motivata inevitabile rilocalizzazione di elementi a rischio più alto;*
- f. nuove opere e misure non strutturali per la regolazione dei corsi d'acqua del reticolo principale e secondario, per il controllo delle piene, per la migliore gestione degli invasi, puntando contestualmente alla valorizzazione della naturalità delle regioni fluviali;*
- g. nuove opere e misure non strutturali per la sistemazione dei versanti dissestati e instabili privilegiando modalità di intervento finalizzate alla conservazione e al recupero delle caratteristiche naturali dei terreni;*
- h. il tracciamento di programmi di manutenzione dei sistemi di difesa esistenti e di monitoraggio per controllare l'evoluzione dei dissesti.*

**5.** *La Regione Sardegna fino all'istituzione dell'Autorità di bacino regionale ed esercita le competenze di pianificazione di bacino idrografico attraverso i propri organi ed uffici.*

## **ARTICOLO 2 Ambito territoriale di applicazione del PAI**

**1.** *Il PAI si applica nel bacino idrografico unico regionale della Regione Sardegna, corrispondente all'intero territorio regionale, comprese le isole minori, che ai sensi della Deliberazione della Giunta regionale n. 45/57 del 30.10.1990 è suddiviso nei seguenti sette sottobacini: sub-bacino n.1 Sulcis, sub-bacino n.2 Tirso, sub-bacino n.3 Coghinas-Mannu-Temo, sub-bacino n.4 Liscia, sub-bacino n.5 Posada-Cedrino, sub-bacino n.6 Sud-Orientale, sub-bacino n.7 Flumendosa-Campidano-Cixerri.*

**2.** *Il PAI:*

- a. prevede nel Titolo II delle presenti norme linee guida, indirizzi, azioni settoriali, norme tecniche e prescrizioni generali per la prevenzione dei pericoli e dei rischi idrogeologici nel bacino idrografico unico regionale e nelle aree di pericolosità idrogeologica;*
- b. disciplina le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1) perimetrate nei territori dei Comuni indicati nell'Allegato A;*
- c. disciplina le aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1) perimetrate nei territori dei Comuni indicati nell'Allegato B.*

**3.** *Con l'esclusiva finalità di identificare ambiti e criteri di priorità tra gli interventi di mitigazione dei rischi idrogeologici nonché di raccogliere e segnalare informazioni necessarie sulle aree oggetto di pianificazione di protezione civile il PAI delimita le seguenti tipologie di aree a rischio idrogeologico ricomprese nelle aree di pericolosità idrogeologica di cui al precedente comma:*

- a. le aree a rischio idraulico molto elevato (Ri4), elevato (Ri3), medio (Ri2) e moderato (Ri1) perimetrate nei territori dei Comuni rispettivamente indicati nell'Allegato C;*
- b. le aree a rischio da frana molto elevato (Rg4), elevato (Rg3), medio (Rg2) e moderato (Rg1) perimetrate nei territori dei Comuni rispettivamente indicati nell'Allegato D;*

**4.** *Il PAI disciplina inoltre zone non delimitate nella cartografia di piano ma caratterizzate da pericolosità idrogeologica significativa ed individuate tipologicamente nell'articolo 26.*

**5.** *Il PAI contiene nel Titolo II delle presenti norme disposizioni generali di indirizzo per il controllo degli usi del territorio nelle aree di pericolosità idrogeologica potenziale non delimitate nella cartografia di piano.*

### **ARTICOLO 3 Elaborati del PAI**

1. Il PAI per il bacino idrografico unico della Regione Sardegna è costituito dai seguenti elaborati:

- relazione generale e linee guida allegata, in cui sono presentate le informazioni disponibili, le metodologie di formazione, le definizioni tecniche impiegate nel piano;
- cartografia delle aree di pericolosità idrogeologica e di rischio idrogeologico;
- Tavole della perimetrazione delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1) alla scala 1:10.000;
- Tavole della perimetrazione delle aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1) alla scala 1:10.000; tavola sinottica a scala di bacino;
- Tavole della perimetrazione delle aree a rischio idraulico molto elevato (Ri4), elevato Ri3), medio (Ri2) e moderato (Ri1) alla scala 1:10.000;
- Tavole della perimetrazione delle aree a rischio da frana molto elevato (Rg4), elevato Rg3), medio (Rg2) e moderato (Rg1) alla scala 1:10.000;
- Tavole degli elementi a rischio E alla scala 1:10.000;
- schede degli interventi per ciascun sottobacino oggetto del piano;
- norme di attuazione.

### **ARTICOLO 4 Effetti del PAI**

1. Il PAI per il bacino idrografico unico della Sardegna è adottato in via definitiva dalla Giunta Regionale ed è approvato con decreto del Presidente della Regione.

2. Per effetto dell'art. 17, comma 6bis, della legge 183/89 nelle more dell'approvazione ai sensi del comma che precede il PAI è approvato, ai fini della salvaguardia dei territori da eventuali dissesti, con Delibera della Giunta Regionale in qualità di Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, relativamente alla perimetrazione delle aree pericolose H4, H3, H2 e a rischio R4, R3, R2, agli interventi di mitigazione e alle norme di salvaguardia di cui agli articoli 27, 28, 29, 31, 32, 33 delle presenti norme.

3. Dalla data di pubblicazione della Delibera di cui al comma 2 diventano efficaci le disposizioni del Titolo III delle Norme di attuazione che regolamentano la disciplina degli interventi nelle aree a pericolosità idrogeologica secondo quanto disposto dagli articoli 27, 28, 29, 31, 32, 33. Diventano altresì efficaci le disposizioni del presente art. 4, commi da 2 a 15 e artt. 23, 24, 25, 37. Cessa pertanto di produrre effetti il Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico più alto approvato con Decreto Interassessoriale n. 548 del 04.08.2000 e le relative norme di salvaguardia.

4. Il PAI ha valore di piano territoriale di settore e, in quanto dispone con finalità di salvaguardia di persone, beni, ed attività dai pericoli e dai rischi idrogeologici, prevale sui piani e programmi di settore di livello regionale.

5. I Comuni e le altre Amministrazioni interessate nel termine di 90 giorni dalla data di pubblicazione sul BURAS del provvedimento di cui al comma 2 provvedono a riportare alla scala grafica della strumentazione urbanistica vigente i perimetri delle a rischio R4, R3, R2 e delle aree pericolose H4, H3, H2 e ad adeguare **contestualmente** le norme dello strumento urbanistico. Qualora in sede di traslazione delle indicazioni del PAI sugli strumenti urbanistici esistenti vengano evidenziati, attraverso analisi di maggiore dettaglio ovvero accertamenti tecnici condotti in sede locale, situazioni indefinite o per le quali si renda necessaria una definizione di scala non presente negli elaborati del PAI, i Comuni acquisiscono apposito parere da parte dell'Autorità idraulica competente per provincia che, nel rendere il parere valuterà se la richiesta si configuri una variante al PAI per la quale si procederà ai sensi dell'art. 37 delle presenti norme.

6. In sede di redazione **e/o di adeguamento** dei PUC e degli altri strumenti urbanistici, le Amministrazioni interessate introducono nelle norme dello strumento urbanistico le limitazioni d'uso prescritte dal PAI per gli ambiti a pericolosità idraulica o da frana ed effettuano la verifica della programmazione urbanistica con le condizioni di dissesto idrogeologico presenti o potenziali evidenziati dal PAI.

**7.** *In relazione alle esigenze di adeguamento degli strumenti urbanistici territoriali al Piano stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico la Regione fornisce agli Enti locali il necessario supporto tecnico attraverso gli uffici centrali e periferici, operanti in materia, dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ovvero, in relazione alle specifiche disponibilità del bilancio regionale, attraverso l'istituzione di apposito ufficio di consulenza a servizio degli Enti locali.*

**8.** *I Comuni sono tenuti ad inserire nei certificati di destinazione urbanistica riguardanti i terreni ricadenti all'interno delle aree con pericolosità idraulica e di frana l'esistenza delle limitazioni edificatorie prescritte dal PAI per le stesse aree. In sede di rilascio di concessione edilizia per le opere ricadenti nelle aree perimetrare dal PAI il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.*

**9.** *Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A.S. del provvedimento di approvazione di cui al comma 2 che precede i Comuni, gli altri enti locali e territoriali e tutti i soggetti pubblici interessati dall'ordinamento regionale sospendono i procedimenti amministrativi in materia di interventi ed opere che risultano in contrasto o non compatibili con il contenuto del PAI e delle norme di attuazione, restando anche eventualmente obbligati a notificare ai controinteressati gli elementi utili per impedire la formazione del silenzio-assenso nei casi previsti dalla legge.*

**10.** *Nelle aree di pericolosità idrogeologica delimitate dal PAI non è consentita sanatoria:*

**a.** *delle opere abusive realizzate dopo l'approvazione del PAI nelle aree in cui il Piano prevede il divieto di edificare, conformemente con quanto stabilito dall'art. 33 della legge n. 47/1985;*

**b.** *delle opere abusive precedenti all'approvazione del PAI e contrastanti con le prescrizioni entrate in vigore nelle aree di pericolosità idrogeologica, conformemente a quanto stabilito dall'art. 32 della legge n. 47/1985.*

**11.** *Per gli interventi di pubblica utilità che rivestono particolare rilevanza sotto il profilo economico e sociale e per i quali siano state rilasciate concessioni, autorizzazioni, nulla osta o altri equivalenti provvedimenti di assenso, che risultino in contrasto o che rendano più onerosa la sua attuazione, l'Ente competente al rilascio della concessione può subordinarne l'attuazione alla valutazione positiva dello studio di compatibilità idraulica e/o geologico – geotecnico, di cui agli articoli 24 e 25 delle presenti Norme di Attuazione, predisposto a cura dell'attuatore, dal quale risulti la coerenza delle iniziative con le misure di mitigazione del rischio previste dal PAI medesimo ovvero le opere di mitigazione necessarie.*

*Le stesse iniziative non devono, in ogni caso, costituire un fattore di aumento della pericolosità né localmente, nè a monte, o a valle e non devono pregiudicare le opere di mitigazione del rischio. In sede di conferenza di Servizi saranno definiti attraverso apposito accordo di programma, gli adempimenti delle amministrazioni interessate e del soggetto attuatore in ordine ai provvedimenti da assumere ed alle condizioni da rispettare per la realizzazione dell'intervento e delle opere di mitigazione da porre a carico del richiedente.*

**12.** *Sono fatti salvi gli interventi già muniti di concessione edilizia e quelli per i quali sia stata presentata la denuncia di inizio attività di cui all'art. 6 comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398 convertito in legge 4 Dicembre 1993 n. 493, a condizione che vengano completati nel termine di tre anni dalla data di inizio.*

*I comuni interessati per territorio verificano che gli interventi in corso o da avviare non compromettano o rendano più onerosa la realizzazione delle opere di mitigazione previste dal PAI. Per gli interventi che compromettono o rendono più onerosa la realizzazione delle opere di mitigazione i comuni sono tenuti a richiedere le modifiche progettuali necessarie per superare le incongruenze rilevate, disponendo contestualmente la sospensione dei lavori, ovvero a richiedere la predisposizione a cura del soggetto attuatore di apposito studio di compatibilità idraulica e/o geologico - geotecnica di cui agli artt. 24 e 25 delle presenti Norme di Attuazione da cui risultino le modifiche progettuali possibili o le ulteriori opere di mitigazione necessarie.*

**13.** *L'eventuale assenso alla realizzazione delle opere, da parte dell'Autorità Idraulica non equivale a dichiarazione di messa in sicurezza e pertanto eventuali oneri dovuti a danni, alle opere realizzate, per*

*effetto del dissesto idrogeologico o in occasione di fenomeni alluvionali o gravitativi restano in capo al proprietario delle opere o all'avente titolo che ne assume la piena responsabilità.*

*14 Restano salve le norme di legge o di strumenti di programmazione e di pianificazione territoriale o di settore in vigore nella Regione Sardegna che direttamente o indirettamente stabiliscano per aree con pericolosità idrogeologica anche potenziale prescrizioni più restrittive di quelle stabilite dal PAI.*

*15 I vincoli posti dal PAI a carico di soggetti pubblici e privati rispondono all'interesse pubblico generale di salvaguardia dai pericoli e dai rischi idraulici, non hanno contenuto espropriativo e non comportano corresponsione di indennizzi*

#### **ARTICOLO 5 - Interrelazioni del PAI con strumenti di piano e programma di livello nazionale**

1. Per le infrastrutture pubbliche e private e per gli insediamenti produttivi strategici e di preminente interesse nazionale disciplinati dalla legge 21.12.2001, n. 443, dal decreto legislativo 20.8.2002, n.190 e dalla Deliberazione del CIPE 21.12.2001, n. 121/2001, che risultano localizzabili nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrata dal PAI, le valutazioni di compatibilità idrogeologica sono condotte attraverso gli strumenti individuati dalla normativa di settore citata.

2. I vincoli di tutela e le prescrizioni d'uso del PAI sono normalmente compatibili con la disciplina stabilita dalle direttive europee 79/409/CEE del 2.4.1979, 92/43/CEE del 22.5.1992, 97/62/CEE del 27.10.1997 e dal D.P.R. 8.9.1997, n. 357 (come modificato ed integrato dal D.P.R. 12.3.2003, n. 120), per le zone di protezione speciale, per i siti di importanza comunitaria e per le zone speciali di conservazione. Nei casi in cui tali zone siano comprese in tutto o in parte in aree di pericolosità idrogeologica le opere previste dal PAI o dai programmi triennali di intervento sono assoggettate a valutazione di incidenza ove possiedano i caratteri indicati nell'articolo 5, comma 3, del DPR n. 357/1997, come sostituito dall'articolo 6, comma 3, del D.P.R. 12.3.2003, n. 120. Le opere previste dal PAI o dai programmi triennali di intervento, di cui al successivo articolo 35, dirette alla tutela dell'incolumità pubblica o di attività e beni di importanza strategica, in assenza di alternative tecniche, sono realizzate ai sensi dell'articolo 5, commi 8 e 9, del DPR n. 357/1997 (come sostituiti dall'articolo 6, commi 9 e 10, del D.P.R. 12.3.2003, n. 120) anche in caso di conclusione negativa della valutazione di incidenza.

3. Nei casi in cui aree di pericolosità idrogeologica molto elevata ed elevata si sovrappongano a parchi e riserve naturali di livello nazionale ed il PAI o il programma triennale di intervento vi localizzino interventi privi di alternative tecniche, irrinunciabili per la tutela dell'incolumità pubblica o di attività e beni di importanza strategica nonché del patrimonio ambientale, i potenziali conflitti con i piani o le prescrizioni per le aree protette citate sono composti all'interno di apposite intese raggiunte tra la Regione Sardegna e l'ente di gestione dell'area interessata ovvero negli accordi di programma per l'attuazione del programma triennale di intervento. Le norme d'uso stabilite per i parchi e le riserve naturali nazionali prevalgono sulle prescrizioni del PAI in materia di interventi strutturali e non strutturali nelle aree di pericolosità idrogeologica media e moderata.

4. I meccanismi dell'intesa e dell'accordo di programma per l'attuazione del programma triennale di intervento di cui all'articolo 22, comma 6-bis, della legge n. 183/1989 sono normalmente impiegati per la soluzione dei potenziali conflitti tra le previsioni del PAI e quelle di piani e programmi di livello nazionale ove le leggi che li regolano non dispongano in modo specifico.

#### **ARTICOLO 6 - Coordinamento del PAI con il sistema di piani e programmi regionali ed infra-regionali della Regione Sardegna**

1. Nelle ipotesi in cui i contenuti delle direttive, dei vincoli e degli schemi di assetto territoriale che costituiscono il quadro regionale di coordinamento territoriale risultino in potenziale contrasto con le perimetrazioni e le prescrizioni del PAI per le aree di pericolosità idrogeologica le possibilità di conflitto sono risolte nell'ambito di apposite Conferenze di servizi

2. In applicazione dell'articolo 17, comma 4, della legge n. 183/1989 le previsioni del PAI - in quanto recante prescrizioni d'uso e interventi per ridurre il pericolo ed il rischio idrogeologico e per tutelare l'incolumità pubblica, attività e beni di importanza strategica ed il patrimonio ambientale e culturale -prevalgono:

- a. su quelle dei piani territoriali paesistici, con particolare riferimento alle tipologie degli usi e degli interventi consentiti nei diversi ambiti di tutela;
- b. su quelle dei piani regionali di settore di cui all'articolo 17, comma 4, della legge n. 183/1989;
- c. su quelle degli altri strumenti regionali di settore con effetti sugli usi del territorio e delle risorse naturali, tra cui i piani di bonifica, i piani delle attività estrattive, i piani per i materiali lapidei di pregio, i piani per gli ambiti territoriali ottimali di gestione delle risorse idriche, i piani delle riserve naturali e dei parchi regionali perimetrati ai sensi della legge regionale 7.6.1989, n. 31, i piani per le infrastrutture, il piano regionale di utilizzo delle aree del demanio marittimo per finalità turistico-ricreative di cui alla Delibera della Giunta regionale n. 17/1 del 14.4.1998. Le norme d'uso stabilite per i parchi e le riserve naturali regionali prevalgono tuttavia sulle prescrizioni del PAI in materia di interventi strutturali e non strutturali nelle aree di pericolosità idrogeologica media e moderata.

3. Ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.

4. Ai sensi del precedente comma il PAI approvato prevale di conseguenza tra l'altro:

- a. sulle previsioni dei piani urbanistici provinciali;
- b. sui contenuti degli strumenti attuativi dei piani urbanistici provinciali;
- c. sulle previsioni dei Programmi Integrati d'Area (PIA) disciplinati dalla legge della Regione Sardegna 26.2.1996, n. 14;
- d. sulle previsioni dei Piani Integrati Territoriali (PIT) e. sulle previsioni dei piani urbanistici comunali, dei relativi strumenti di attuazione, dei programmi pluriennali di attuazione e dei regolamenti edilizi comunali;
- f. sui piani di assetto organizzativo dei litorali previsti dall'articolo 4 della legge della Regione Sardegna 8.7.1993, n. 28, "Interventi in materia urbanistica", quali strumenti di coordinamento delle relative previsioni degli enti locali;
- g. sulle previsioni dei piani urbanistici e dei piani di sviluppo socio-economico delle Comunità montane.

5. I meccanismi dell'intesa e dell'accordo di programma per l'attuazione del programma triennale di intervento di cui all'articolo 22, comma 6-bis, della legge n. 183/1989 sono normalmente impiegati per la soluzione dei potenziali conflitti tra le previsioni del PAI e quelle di piani e programmi di livello regionale ove le leggi che li regolano o le presenti norme non dispongano in modo specifico.

## **TITOLO II PREVENZIONE DEI PERICOLI E DEI RISCHI IDROGEOLOGICI NEL BACINO IDROGRAFICO UNICO REGIONALE**

### ***ARTICOLO 7 Finalità ed articolazione delle politiche di prevenzione***

1. Nei seguenti articoli del Titolo II per l'insieme del bacino idrografico unico regionale o per le sole aree di pericolosità idrogeologica sono stabiliti i contenuti e le modalità di approvazione di:

- a. disposizioni generali direttamente applicabili per la prevenzione dei pericoli e dei rischi idrogeologici;
- b. indirizzi, criteri ed azioni settoriali per la prevenzione dei pericoli e dei rischi idrogeologici.

2. Le possibili sovrapposizioni o contraddizioni di indicazioni e politiche settoriali diverse all'interno delle medesime aree sono di volta in volta valutate e risolte secondo razionale applicazione del criterio dello specifico interesse prioritario per l'assetto idrogeologico o per la tutela delle persone e dei beni esposti a danno potenziale. Gli interventi stabiliti nelle schede di cui all'articolo 36 o nel programma triennale di intervento prevalgono, in caso di conflitto, sulle norme del presente Titolo II.

3. Le disposizioni di cui al presente Titolo II sono deliberate dalla Giunta Regionale in conformità a quanto stabilito dai successivi articoli da 8 a 22, a quanto indicato nell'articolo 23, comma 9, hanno valore di norme integrative e specificative del PAI e, pertanto, non costituiscono varianti al PAI.

#### **ARTICOLO 8 Indirizzi per la pianificazione urbanistica e per l'uso di aree di costa**

1. Conformemente a quanto disposto nell'articolo 6, comma 2, nel quadro di una attività continua di verifica, già all'avvio degli studi o delle istruttorie preliminari devono essere resi compatibili con il PAI, con le sue varianti adottate e con le sue norme di attuazione tutti gli atti di pianificazione, di concessione, autorizzazione, nulla osta ed equivalenti di competenza di Province, Comuni, Comunità montane ed altre pubbliche amministrazioni dell'ordinamento regionale della Sardegna relativi ad aree perimetrate con pericolosità idrogeologica.

2. Indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal PAI, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici anche di livello attuativo e di varianti generali agli strumenti urbanistici vigenti i Comuni - tenuto conto delle prescrizioni contenute nei piani urbanistici provinciali e nel piano paesistico regionale relativamente a difesa del suolo, assetto idrogeologico, riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico - assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione. Le conseguenti valutazioni comunali, poste a corredo degli atti di piano costituiscono oggetto delle verifiche di coerenza di cui all'articolo 32 commi 3, 5, della legge regionale 22.4.2002, n. 7 (legge finanziaria 2002). Il presente comma trova applicazione anche nel caso di variazioni agli strumenti urbanistici conseguenti all'approvazione di progetti ai sensi del DPR 18.4.1994, n. 383, "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale".

3. Gli studi di cui al comma 2 analizzano le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti collegate alle nuove previsioni di uso del territorio, con particolare riguardo ai progetti di insediamenti residenziali, produttivi, di servizi, di infrastrutture.

4. Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie a corredo degli atti di pianificazione di cui al comma 2:

- a. contengono norme ed interventi per adeguarsi alle disposizioni delineate nel presente Titolo II;
- b. dettano prescrizioni in ordine alla sicurezza idrogeologica delle attività e degli insediamenti programmati applicando, specificando ed adattando le disposizioni del PAI secondo le situazioni di pericolo esistenti nel rispettivo territorio;
- c. garantiscono il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli esistente adottando eventuali misure ed interventi compensativi;
- d. prevedono che le aree prive di insediamenti siano gradualmente dotate di adeguati sistemi di drenaggio lento delle acque meteoriche.

5. In applicazione dell'articolo 26, comma 3, delle presenti norme negli atti di adeguamento dei piani urbanistici comunali al PAI sono delimitate puntualmente alla scala 1: 2.000 le aree a significativa pericolosità idraulica o geomorfologica non direttamente perimetrate dal PAI.

6. In sede di adozione di piani di settore e di piani territoriali diversi da quelli di cui al comma 2, o di loro varianti, per quanto di rispettiva competenza sono stabiliti interventi, azioni e prescrizioni allo scopo di:

- a. rallentare i deflussi delle acque, incrementare la permeabilità dei suoli, sistemare e riqualificare le reti di drenaggio artificiali e naturali, mantenere il regime idraulico e la qualità ambientale delle spiagge, degli stagni e delle aree lagunari, accrescere il numero e l'ampiezza delle aree libere naturalmente o artificialmente inondabili anche attraverso intese e misure compensative rivolte a soggetti titolari di attività economiche o proprietari e utenti di aree;
- b. ridurre i fenomeni di erosione, di arretramento e di crollo delle pareti rocciose che costituiscono la linea di costa attraverso la regimazione delle acque di deflusso, naturale e non, che recapitano nelle aree pericolose,

attraverso il consolidamento delle pareti pericolanti e il mantenimento della funzione protettiva e stabilizzante della vegetazione naturale.

**7.** In particolare i piani urbanistici provinciali approvano norme di relazione e di compatibilità tra le aree di pericolosità idrogeologica perimetrata dal PAI, le scelte generali di assetto del territorio e le condizioni di vulnerabilità valutate con riferimento agli elementi insediativi, territoriali, ambientali e culturali, alle infrastrutture, agli impianti tecnologici, energetici e produttivi esistenti o programmati al fine di:

- a.** incrementare i livelli di prevenzione stabiliti dal PAI;
- b.** specificare localmente a scala di dettaglio le presenti norme.

**8.** Nelle aree perimetrata dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe gli strumenti di pianificazione di cui ai commi 2 e 6 regolano e istituiscono, ciascuno secondo la propria competenza, fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:

- a.** lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di cinquanta metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b.** lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di venticinque metri dagli argini;
- c.** lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di dieci metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini.

**9.** Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del precedente comma sono vietati.

- a.** nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b.** tutte le nuove edificazioni;
- c.** ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d.** tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
- e.** ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

**10.** Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi dei precedenti commi 8 e 9 integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10 bis della legge della Regione Sardegna 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.

**11.** In applicazione dell'articolo 41 del decreto legislativo 11.5.1999, n. 152, "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole" le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali hanno anche la finalità di:

- a.** conservare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua interessati;
- b.** mantenere la vegetazione spontanea con particolare riferimento a quella capace di rinsaldare gli argini e stabilizzare i terreni limitrofi, fatte salve le esigenze della manutenzione idraulica;
- c.** favorire la creazione di fasce tampone;
- d.** mantenere libero l'accesso ai corsi d'acqua per il migliore svolgimento dei servizi di polizia idraulica, di piena e di protezione civile.

**12.** Nelle aree perimetrata dal PAI come aree di pericolosità da frana di qualunque classe gli strumenti di pianificazione di cui ai commi 2 e 6 possono istituire fasce speciali di tutela regolandone l'uso in funzione delle rispettive competenze.

**13.** Nelle aree di pericolosità idrogeologica che includono le falesie costiere, e limitatamente agli ambiti costieri, sono primari gli interessi di salvaguardia e valorizzazione degli arenili, delle aree umide, di tutela dei tratti interessati da fenomeni erosivi. In tali ambiti la realizzazione di nuovi complessi ricettivi turistici all'aperto, di costruzioni temporanee o precarie per la permanenza o la sosta di persone, di attrezzature leggere amovibili e di servizi anche stagionali a supporto della balneazione, di percorsi pedonali e di aree destinate al tempo libero e alle attività sportive è subordinata alle conclusioni positive di uno studio di

compatibilità geologica e geotecnica predisposto ai sensi dell'articolo 25. I Comuni, d'intesa con la competente autorità marittima, vigilano sulla sicurezza dei siti e dei rispettivi accessi da terra e da mare.

#### **ARTICOLO 9 Gestione delle aree a vincolo idrogeologico**

1. L'organo competente della Regione Sardegna estende il vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto n. 3267/1923, ove non esistente, alle aree delimitate dal PAI come aree di pericolosità da frana.

2. Nelle aree di pericolosità da frana soggette a vincolo idrogeologico:

- a. è sempre negata l'esenzione totale o parziale dal vincolo;
- b. è vietato il pascolo di caprini nei boschi e nei terreni cespugliati con funzioni protettive, nelle aree di pericolosità da frana molto elevata ed elevata;
- c. le prescrizioni di massima e di polizia forestale stabiliscono entro un anno dall'entrata in vigore del PAI ulteriori limitazioni del pascolo sui terreni deteriorati allo scopo di permettere la ricostituzione della copertura erbosa;
- d. i provvedimenti in materia di trasformazione colturale dimostrano espressamente l'assenza di riflessi negativi sulla stabilità dei suoli;
- e. le utilizzazioni e le opere che possano distruggere o deteriorare la vegetazione o comportare modifiche nell'assetto idrogeologico dei terreni, sempre che siano consentite dal PAI, devono essere realizzate contestualmente ad opportune misure compensative;
- f. l'applicazione delle prescrizioni di massima e di polizia forestale è comunque subordinata alla conformità con le presenti norme.

#### **ARTICOLO 10 Gestione delle attività agricole**

1. Entro due anni dall'approvazione del PAI la Regione Sardegna approva per l'intero bacino idrografico regionale disposizioni per il corretto esercizio delle attività agricole a fini di prevenzione verso l'insorgere di pericoli idrogeologici e di nuove situazioni di rischio idrogeologico, accompagnandole con misure per favorire la conclusione di accordi con gli operatori economici, individuando finanziamenti incentivi indennizzi e misure compensative, identificando le opportune modalità di informazione ai destinatari.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma tendono a stabilire principi generali di orientamento soprattutto in materia di assetto delle superfici coltivabili, configurazione e gestione dei sistemi di drenaggio, operazioni colturali con rilevanti movimentazioni di terra, ubicazione di rilevati, collocazione di siepi e alberature ed in generale sono rivolte a:

- a. individuare opportune modalità di lavorazione dei suoli agricoli;
- b. incentivare le colture frutticole e quelle che lasciano libera parte della superficie dei terreni agricoli lungo i versanti collinari;
- c. incentivare le colture ad alto fusto e le colture estensive anche a prato, ove compatibili con l'equilibrio dei terreni e con il regime idrico locale;
- d. trasformare alcuni seminativi in prati permanenti o pascoli;
- e. limitare o inibire nuovi interventi di bonifica su terreni umidi e nuovi interventi di irrigazione di terreni aridi;
- f. individuare e gradualmente sostituire i metodi di irrigazione non compatibili con le esigenze dell'equilibrio idrogeologico dei terreni;
- g. istituire fasce di rispetto sottratte all'intervento dei mezzi meccanici per la lavorazione agricola;
- h. allontanare le coltivazioni dalle scarpate degli argini, dai margini degli alvei, dai cambi di pendenza dei versanti;
- i. aumentare la presenza di fossi naturali, zone contigue a quote differenziate, aree di ristagno di acque, zone golenali libere da coltivazioni.

3. Per quanto attiene in particolare all'esercizio delle attività agricole a fini di prevenzione dei pericoli e dei rischi da frana, le disposizioni di cui al comma 1 si preoccupano di:

- a.** prevedere interventi di manutenzione e di ripristino attenti all'efficacia della rete di deflusso delle acque superficiali, evitando interruzioni o impedimenti al flusso dei fossi e dei canali esistenti ovvero realizzando nuovi percorsi delle acque intercettate;
- b.** favorire sistemi colturali che preservino la stabilità dei versanti, limitino il trasporto solido e preservino le capacità chimico-fisiche e biologiche dei suoli conciliando le esigenze di coltivazione e di produzione con quelle di salvaguardia del territorio;
- c.** evitare per quanto possibile le lavorazioni profonde del terreno per contrastare e ostacolare i movimenti di infiltrazione verticale delle acque ed i connessi fenomeni erosivi;
- d.** favorire sistemi colturali che offrano una duratura copertura dei terreni;
- e.** creare zone di rispetto adiacenti ai collettori e alla viabilità anche minore caratterizzate dall'assenza di lavorazioni agrarie al fine di costituire fasce di filtro vegetale con funzione antierosiva e fitodepurante;
- f.** incentivare a monte e all'esterno di zone potenzialmente instabili o all'esterno di linee di distacco di frane l'esecuzione di affossature di guardia capaci di intercettare e allontanare le acque scolanti dei terreni sovrastanti e circostanti;
- g.** impedire lavorazioni agricole sulle scarpate stradali e fluviali, su cui favorire invece la ricolonizzazione spontanea della vegetazione autoctona locale, l'inserimento di compagini erbaceo-arbustive, il mantenimento della vegetazione d'alto fusto di ampio apparato radicale;
- h.** evitare possibilmente lavorazioni agricole capaci di indurre erosione nelle zone caratterizzate da elevate pendenze;
- i.** favorire l'impiego di macchine agricole che limitino il compattamento del suolo;
- l.** indurre l'abbandono dell'agricoltura e la rinaturalizzazione nelle aree marginali a forte pendenza o difficilmente accessibili;
- m.** limitare la impermeabilizzazione permanente del suolo e garantire il normale deflusso delle acque in relazione agli impianti specializzati di vivaio e serre ad uso ortoflorovivaistico;
- n.** estendere le precedenti indicazioni, ove possibile, a seminativi di carattere intensivo od estensivo, vigneti, frutteti, sughereti, uliveti.

### **ARTICOLO 11 Gestione selvicolturale**

**1.** Entro due anni dall'approvazione del PAI la Regione Sardegna approva per l'intero bacino idrografico regionale disposizioni per il corretto esercizio delle attività selvicolturali a fini di prevenzione verso l'insorgere di pericoli idrogeologici e di nuove situazioni di rischio idrogeologico, accompagnandoli con misure per favorire la conclusione di accordi con gli operatori economici, individuando finanziamenti incentivi indennizzi e misure compensative, identificando le opportune modalità di informazione ai destinatari.

**2.** Le disposizioni di cui al precedente comma tendono a stabilire principi generali con le finalità di:

- a.** evitare normalmente i tagli a raso;
- b.** conservare gli alberi isolati o a gruppi, le siepi e i filari, la vegetazione delle zone umide;
- d.** incrementare l'impianto di specie arboree e arbustive autoctone;
- e.** mantenere e migliorare le funzioni protettive delle coperture vegetali;
- f.** rimuovere la vegetazione infestante esclusivamente con mezzi meccanici;
- g.** confermare ed estendere le iniziative ed i vincoli di cui agli articoli 4 e 10 della legge 21.11.2000, n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi".

**3.** Per quanto attiene in particolare all'esercizio delle attività selvicolturali a fini di prevenzione dei pericoli e dei rischi idraulici le disposizioni di cui al comma 1 dispongono in modo da:

- a.** evitare i tagli in alveo e l'eliminazione della vegetazione ripariale dei corsi d'acqua se non per motivi insuperabili di sistemazione e manutenzione idraulica;
- b.** favorire la ricostituzione di vegetazione elastica resistente agli allagamenti ed adatta ai processi di fitodepurazione;
- c.** disciplinare le concessioni per gli impianti produttivi nelle aree del demanio fluviale secondo i principi di cui alla legge n. 37/1994.

**4.** Per quanto attiene in particolare all'esercizio delle attività selvicolturali a fini di prevenzione dei pericoli e dei rischi da frana le disposizioni di cui al comma 1 dispongono in modo da:

- a.** interdire pratiche e interventi che provochino erosioni non compatibili;
- b.** ammettere il taglio di piante normalmente solo quando concorrono a determinare l'instabilità dei versanti, in particolare nei terreni litoidi e su pareti subverticali;
- c.** disincentivare l'estirpazione di cespugli e di ceppaie appartenenti a specie forestali e alla macchia mediterranea;
- d.** assicurare la manutenzione sistematica dei terreni forestali attraverso il controllo degli arbusti, la ripulitura del sottobosco e degli accessi di servizio;
- e.** favorire la ricostituzione dei boschi degradati e dei boschi di latifoglie accentuandone la funzione produttiva;
- f.** diradare quando necessario gli impianti di conifere;
- g.** eliminare gli individui in soprannumero, eliminare in alcuni casi i palchi inferiori delle conifere, rimuovere dal sottobosco i materiali abbattuti;
- h.** operare potature di formazione su leccio, roverelle, giovani piante di sughera;
- i.** incentivare la decorticazione delle piante di sughera bruciate o affiammate, favorire la demaschiatura, evitare gli accumuli sparsi del sughero estratto trasportandolo nel più breve tempo possibile verso i centri di lavorazione;
- l.** creare vivai specializzati in piante autoctone arboree ed arbustive;
- m.** formare ed approvare i piani di assestamento forestale tenendo conto dei vincoli posti dal PAI;
- n.** incentivare la gestione degli usi civici in modo sinergico alle finalità del PAI.

#### **ARTICOLO 12 Esercizio della pastorizia**

**1.** Entro due anni dall'approvazione del PAI la Regione Sardegna approva per l'intero bacino idrografico regionale disposizioni per l'esercizio delle attività pastorali compatibile con le esigenze di prevenzione verso l'insorgere di pericoli idrogeologici e di nuove situazioni di rischio idrogeologico, accompagnandoli con incentivi indennizzi e misure compensative, identificando le opportune modalità di informazione ai destinatari.

**2.** La pastorizia costituisce un presidio ed un caposaldo del sistema di gestione sostenibile del territorio sardo ed è esercitata senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree interessate. A tal fine le disposizioni di cui al precedente comma dispongono in modo da:

- a.** interdire il pascolo nelle zone percorse da incendio fino a quando non sia stata ristabilita una adeguata copertura erbosa;
- b.** consentire e favorire il pascolamento a condizione che il carico unitario di bestiame permesso per unità di superficie non sia tale da denudare porzioni di territorio o indurre un eccessivo calpestamento soprattutto in corrispondenza dei percorsi preferenziali del bestiame e delle zone di abbeveraggio;
- c.** indurre l'avvicendamento dei pascoli, dei tratturi e dei sentieri dal bestiame.

**3.** Nelle aree di pericolosità idrogeologica delimitate dal PAI non sono consentite le attività non sostenibili di miglioramento anche transitorio del pascolo che possono distruggere le sostanze organiche dello strato superficiale del suolo e quindi compromettere la capacità di ritenuta delle acque, come decespugliamenti, arature lungo linee di massima pendenza, incendi, rimozione di pietrame; è invece ammesso il miglioramento dei pascoli, attraverso infittimenti, trasemine, inserimento di specie arboree o semina di miscugli adatti, realizzazione di prati stabili, polifitici ed asciutti, realizzazione di erbai autunno-vernini, ricostruzione di pascoli arborati.

**4.** Nelle aree di pericolosità idrogeologica delimitate dal PAI le opere e gli interventi a servizio delle attività pastorali come annessi diversi, manufatti rustici, stazzi, impianti tecnologici, strutture fisse o temporanee a supporto degli allevamenti, delle produzioni, della commercializzazione e del trasporto dei prodotti derivati sono consentiti nei limiti stabiliti dalle norme del Titolo III.

### **ARTICOLO 13 Controllo delle attività estrattive**

1. Entro due anni dall'approvazione del PAI la Regione Sardegna approva per l'intero bacino idrografico regionale disposizioni per la gestione ottimale delle attività estrattive in funzione delle esigenze di prevenzione verso l'insorgere di pericoli idrogeologici e di nuove situazioni di rischio idrogeologico.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma stabiliscono principi, criteri e prescrizioni in materia di:

- a. conduzione delle attività estrattive industriali consentite, con particolare riferimento alle regole sull'accumulo anche provvisorio di inerti, alle superfici di suolo utilizzate, al contenimento degli sprechi di materiali estratti;
- b. delocalizzazione delle attività estrattive dai siti più vulnerabili, con particolare riferimento alle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata ed elevata;
- c. condizioni e modalità per la riduzione o la stabilizzazione della produzione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata;
- d. condizioni e modalità per l'estrazione dei materiali litoidi dagli alvei e dalle zone golenali;
- e. modalità di smaltimento e drenaggio delle acque superficiali nelle aree di coltivazione;
- f. tipologie, modalità ed usi delle estrazioni finalizzate a mettere in sicurezza le aree, mantenere e ripristinare le sezioni utili di deflusso, conservare l'efficienza delle opere idrauliche, garantire l'efficienza delle infrastrutture;
- g. corretta regimazione delle acque superficiali attraverso idonee reti scolanti e drenanti per evitare fenomeni di ruscellamento e di erosione;
- h. messa in sicurezza, ripristino e recupero delle aree di cava attive, in corso di dismissione o abbandonate con particolare riguardo alla stabilità del pendio ed agli aspetti naturalistici.

3. Nelle aree di pericolosità idraulica perimetrata dal PAI le attività estrattive di materiali litoidi e sciolti dagli alvei dei corsi d'acqua sono consentite conformemente a quanto disposto dalle norme regionali e dai piani territoriali o di settore vigenti. Anche in applicazione dell'articolo 5, comma 1, della legge 5.1.1994, n. 37, "Norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque pubbliche", le relative autorizzazioni degli organi competenti sono tuttavia subordinate alla verifica che le estrazioni eventualmente assentite non incidano sulle condizioni di pericolosità idraulica o di rischio idraulico esistenti. Tale verifica è assicurata da uno studio di compatibilità idraulica predisposto ai sensi dell'articolo 24 delle presenti norme.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrata dal PAI le nuove attività estrattive sono consentite subordinatamente alla valutazione positiva dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25.

5. Nelle aree di pericolosità idraulica non è consentito rimuovere sedimenti dagli alvei dei corsi d'acqua. Sono fatti salvi gli interventi di riduzione dei pericoli o dei rischi idraulici, di ripristino e mantenimento dei deflussi, di manutenzione delle opere idrauliche e delle infrastrutture, di laminazione. In tali casi il progetto stabilisce i volumi da movimentare e la rispettiva ricollocazione in alveo, nelle sue pertinenze, nella zona di foce ovvero, in mancanza, in altri siti adeguati o sul mercato.

6. Gli studi geologici a corredo dei progetti di apertura di nuove cave o di ampliamento di quelle esistenti devono prevedere la valutazione della pericolosità da processi geomorfologici sull'intero versante modificato dal profilo finale del fronte di scavo e la valutazione dell'eventuale aumento del livello di rischio per gli insediamenti e le infrastrutture presenti sul versante interessato ed in prossimità di esso.

7. Anche ai fini delle disposizioni di cui al comma 2, lettera h., i progetti degli interventi di messa in sicurezza e ripristino ambientale minimizzano le aree denudate o comunque degradate prevedendo il recupero delle zone esaurite. I parametri geometrici e le soluzioni progettuali adottate, in funzione della stabilità del pendio e della vegetazione, devono garantire il successo dell'intervento di rinaturalizzazione e la riduzione o il mantenimento del livello di pericolosità o di rischio esistente. La rimodellazione dei versanti deve tendere a morfologie congruenti con il livello di pericolosità o di rischio presenti oltre che con le destinazioni d'uso previste. L'impianto di specie vegetali deve tenere conto della vegetazione autoctona e delle particolari

condizioni fisico-chimiche e biologiche del substrato privilegiando specie pioniere precoci, robuste e resistenti idonee a vivere in condizioni estreme.

**8.** Nelle zone circoscritte interessate da attività minerarie dismesse o in esercizio che ricadano anche all'interno delle aree a pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI ogni intervento di trasformazione del territorio o di recupero degli insediamenti minerari abbandonati è subordinato alla valutazione positiva dello studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25.

**9.** La Regione Sardegna stabilisce con propria delibera prescrizioni ed interventi per le situazioni di pericolosità idrogeologica anche non perimetrate dal PAI connesse alle attività minerarie dismesse.

**10.** Gli interventi disposti ai sensi del precedente comma:

**a.** sono diretti a mettere in sicurezza situazioni di instabilità dei fronti di scavo a cielo aperto con pareti più o meno inclinate, situazioni di instabilità dei depositi di sterili e laverie lungo i versanti e/o nei compluvi, collassi gravitativi indotti dalla presenza di cavità sotterranee più o meno superficiali (pozzi, cunicoli e gallerie) con richiamo del terreno sovrastante, situazioni di subsidenza dovute ad eccessivo emungimento da pozzi, situazioni di instabilità per fenomeni di assestamento;

**b.** prevedono la riprofilatura dei materiali e la realizzazione di opere di sostegno adeguate, la realizzazione di opere di consolidamento dei versanti, la regimazione idraulica, la ricostruzione dei canali di deflusso superficiale.

**11.** Agli interventi di messa in sicurezza dei siti di attività mineraria dismessa non si applicano le procedure per gli interventi di bonifica dei siti inquinati di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente n. 471/1999.

#### **ARTICOLO 14 Sistemazione della rete idrografica**

**1.** Si definisce per rete idrografica l'insieme del reticolo effemerico e permanente attraverso cui defluiscono le acque a superficie libera.

**2.** Entro due anni dall'approvazione del PAI la Regione Sardegna, anche in preparazione del programma triennale di intervento di cui all'articolo 35, approva per l'intero bacino idrografico regionale disposizioni e norme tecniche per specificare le indicazioni del PAI in materia di interventi strutturali e non strutturali per la sistemazione della rete idrografica in funzione delle esigenze di prevenzione verso i pericoli idraulici e nuove situazioni di rischio idraulico.

**3.** La sistemazione della rete idrografica è finalizzata a:

**a.** smaltire in sicurezza le portate di piena;

**b.** analizzare i profili idraulici della corrente di piena per valori della scabrezza caratteristici dell'alveo;

**c.** garantire la naturalità del corso d'acqua in condizioni di magra;

**d.** garantire l'equilibrio del trasporto solido con particolare riferimento alle zone di litorale;

**e.** creare ove possibile nuove aree di espansione naturale ed aree diverse ad inondabilità programmata, prevedendovi transitoriamente l'applicazione in salvaguardia delle norme per le aree di pericolosità idraulica molto elevata.

**4.** La sistemazione delle rete idrografica è ottenuta normalmente attraverso:

**a.** interventi strutturali dell'idraulica fluviale, quali sistemazioni delle sponde, opere trasversali, opere di laminazione, canali scolmatori;

**b.** controllo del deflusso sui versanti e della relativa erodibilità con tecniche di sistemazione idraulico agraria e idraulico-forestale;

**c.** riqualificazione dei valori ambientali e paesaggistici nelle zone ripariali;

**d.** applicazione puntuale dei divieti di cui al comma seguente.

5. In conformità con quanto disposto nell'articolo 23, comma 10, ed anche ai sensi dell'articolo 5 della legge 5.1.1994, n. 37, nel bacino idrografico unico regionale ed in particolare nelle aree di pericolosità idraulica, fatti salvi gli interventi del PAI e quelli urgenti per la riduzione del pericolo e del rischio idraulico o per la tutela della pubblica incolumità, nessun provvedimento autorizzativo, concessivo o equivalente di competenza regionale o infraregionale tra l'altro in materia di regimazione e manutenzione idraulica, bonifica, uso dei beni del demanio idrico e fluviale, può produrre effetti di:

- a. deterioramento delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico esistenti;
- b. diminuzione di efficienza delle opere idrauliche;
- c. impedimento al deflusso delle acque;
- d. modifica significativa al profilo longitudinale dei corsi d'acqua;
- e. deviazione della corrente verso rilevati e ostacoli;
- f. alterazione significativa della naturalità degli alvei e della biodiversità degli ecosistemi fluviali;
- g. restringimento o modifica dei profili delle sezioni d'alveo dei corsi d'acqua;
- h. instabilità degli argini, anche attraverso abbassamenti dei piani di campagna;
- i. pavimentazione o ricopertura di corsi d'acqua che alterino il regime di subalveo;
- l. occupazione stabile dei piedi degli argini, dei relativi accessi e aree di transito.

6. Nelle aree di pericolosità idraulica perimetrate dal PAI è inibita qualunque sdemanializzazione del demanio fluviale.

7. Gli articoli 6 e 8 della legge 5.1.1994, n. 37, sono applicati nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata con presenza di pertinenze idrauliche demaniali rispettivamente in modo che:

- a. la coltivazione di specie arboree produttive non costituisca ostacolo al deflusso delle acque e non produca accumuli in caso di scalzamento;
- b. le coltivazioni siano consentite anche in base a programmi di gestione predisposti dai produttori e finalizzati al miglioramento del regime idraulico e alla riqualificazione naturalistica degli ambienti fluviali. In mancanza di programmi di gestione approvati le concessioni in scadenza non vengono rinnovate. Tale previsione non si applica alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali di cui all'articolo 8, commi 8 e 9.

### **ARTICOLO 15 Manutenzione della rete idrografica**

1. Entro due anni dall'approvazione del PAI la Regione Sardegna, anche in preparazione del programma triennale di intervento di cui all'articolo 35, approva per l'intero bacino idrografico regionale disposizioni e norme tecniche per specificare le indicazioni del PAI in materia di interventi per la manutenzione della rete idrografica in funzione delle esigenze di prevenzione verso i pericoli idraulici e nuove situazioni di rischio idraulico.

2. La manutenzione della rete idrografica è finalizzata a:

- a. garantire il regolare deflusso delle acque;
- b. assicurare l'efficienza e la sicurezza delle opere idrauliche;
- c. garantire l'efficienza e la sicurezza della rete idrografica;
- d. verificare periodicamente la stabilità delle opere di sistemazione dei corsi d'acqua;
- e. verificare che tutti i nuovi impianti, opere ed infrastrutture pubblici e di interesse pubblico consentiti nelle aree di pericolosità idraulica siano accompagnati dal piano di manutenzione di cui all'articolo 40 del DPR 21.12.1999, n. 554, "Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni".

3. Gli interventi di manutenzione della rete idrografica tengono conto di quanto disposto dal DPR 14.4.1993, "Atto di indirizzo e coordinamento alle regioni recante criteri e modalità per la redazione dei programmi di manutenzione idraulica" e assicurano normalmente:

- a. il taglio della vegetazione che garantisca il mantenimento della capacità di smaltimento delle piene;
- b. il controllo del trasporto di materiali flottanti;

- c. il controllo del trasporto solido;
  - d. il mantenimento della capacità di smaltimento delle sezioni fluviali in corrispondenza degli attraversamenti di infrastrutture;
  - e. il monitoraggio sull'evoluzione delle condizioni di pericolosità e di rischio idraulico;
  - f. il monitoraggio nelle aree di subsidenza.
4. Gli interventi di manutenzione della vegetazione ripariale sono orientati preferibilmente all'impianto e alla conservazione di specie autoctone e comunque garantiscono che le specie compatibili:
- a. possiedano caratteristiche morfomeccaniche e di elasticità tali da resistere allo scalzamento dall'alveo;
  - b. siano preferibilmente mantenute a coltivazione cedua rinnovata continuativamente al primo turno utile, con densità tale da ottenere una distanza reciproca delle ceppaie e con un numero di polloni tale da assicurare il massimo risultato in termini di sicurezza idraulica.
5. Anche in applicazione degli articoli 914 e seguenti del Codice civile e del R.D. n. 523/1904, i proprietari ed i conduttori frontisti dei terreni devono provvedere alla corretta conservazione di sponde ed argini e devono inoltre realizzare una adeguata rete di regimazione secondaria delle acque e mantenerla in efficienza liberandola dai residui di lavorazione dei terreni, da residui di origine vegetale e da rifiuti.
7. Agli interventi di manutenzione dei corsi d'acqua realizzati alla loro foce non si applicano le disposizioni in materia di interventi di dragaggio in ambiti portuali.

#### **ARTICOLO 16 Assetto dei sistemi di drenaggio artificiale**

1. Entro due anni dall'approvazione del PAI la Regione Sardegna approva per l'intero bacino idrografico regionale disposizioni e norme tecniche per l'assetto dei sistemi di drenaggio artificiale in funzione delle esigenze di prevenzione verso l'insorgere di pericoli idrogeologici e di nuove situazioni di rischio idrogeologico.
2. L'assetto dei sistemi di cui al comma 1 è finalizzato a:
- a. raccogliere e smaltire il deflusso superficiale senza generare incrementi significativi del livello di pericolosità nei corpi idrici recettori;
  - b. ottenere che i sistemi di drenaggio degli insediamenti, delle bonifiche e delle infrastrutture viarie possiedano una adeguata sicurezza intrinseca. Tali sistemi devono quindi essere rispettivamente dimensionati o adeguati – compatibilmente con i vincoli tecnici e fisici delle zone attraversate – in modo da smaltire le portate di progetto;
  - c. realizzare reti di fognatura separate per i nuovi insediamenti;
  - d. controllare la qualità delle acque di prima pioggia con particolare riferimento allo scarico in ambienti naturali protetti.
3. L'assetto dei sistemi di cui al comma 1 è diretto normalmente ad assicurare che:
- a. sia individuato il valore soglia della portata massima scaricabile in funzione della capacità ricettiva del corso d'acqua;
  - b. il sistema di drenaggio artificiale sia compatibile con il deflusso dal reticolo naturale e dai versanti con il relativo trasporto solido;
  - c. ai tratti urbani tombati o liberi dei corsi d'acqua, che negli ambiti urbani svolgono anche funzioni di drenaggio, si applichino le norme del PAI per i corsi d'acqua naturali e non si applichino norme e tecniche di gestione proprie dei sistemi di drenaggio artificiale.

#### **ARTICOLO 17 Gestione delle opere per la derivazione di acque pubbliche e delle opere di bonifica**

1. Entro due anni dall'approvazione del PAI la Regione Sardegna approva per l'intero bacino idrografico regionale disposizioni per la gestione delle opere per la derivazione di acque pubbliche e delle opere di

bonifica in funzione delle esigenze di prevenzione verso l'insorgere di pericoli idrogeologici e di nuove situazioni di rischio idrogeologico.

2. La gestione delle opere di cui al comma 1 è finalizzata a:

- a. evitare che le opere derivazione producano incrementi di pericolosità nei corsi d'acqua sui quali insistono;
- b. perseguire la compatibilità idraulica delle concessioni di grandi e piccole derivazioni di acque;
- c. rendere gli interventi necessari per far fronte all'emergenza idrica compatibili con le esigenze di tutela stabilite dal PAI.

3. La gestione delle opere di cui al comma 1 è diretta normalmente ad assicurare che:

- a. gli storni idrici determinati dall'esercizio di sistemi di utilizzazione della risorsa idrica non aggravino in modo significativo il livello di pericolosità nei corpi idrici recettori;
- c. i pozzi di emungimento in tutte le aree di pericolo idrogeologico siano realizzati, attrezzati e mantenuti in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza, intrusione salina o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale.

4. I disciplinari di concessione degli invasi artificiali sono aggiornati se necessario entro un anno dall'entrata in vigore del PAI per garantire che gli invasi funzionino in modo che in condizioni di piena abbiano adeguata capacità di laminazione e le manovre sugli organi di scarico non incrementino il livello di pericolosità e di rischio a valle.

#### **ARTICOLO 18 Sistemazione dei versanti**

1. Entro due anni dall'approvazione del PAI la Regione Sardegna, anche in preparazione del programma triennale di intervento di cui all'articolo 35, approva per l'intero bacino idrografico regionale disposizioni e norme tecniche per specificare le indicazioni del PAI in materia di interventi strutturali per la sistemazione dei versanti in funzione delle esigenze di prevenzione verso i pericoli di frana e nuove situazioni di rischio da frana.

2. La sistemazione dei versanti è finalizzata a garantire condizioni di stabilità tutelando l'equilibrio geostatico e geomorfologico dei terreni, impedendo l'erosione del suolo, riducendo la velocità dei deflussi idrici superficiali.

3. La sistemazione dei versanti è ottenuta normalmente attraverso:

- a. la realizzazione di terrazzamenti e riprofilature;
- b. il consolidamento delle scarpate con opere di modifica della geometria del pendio, sostegno, drenaggio superficiale e profondo, l'installazione di placcaggi, tiranti, reti, micropalificazioni;
- c. la regimazione delle acque di scorrimento superficiale per limitare i tempi di corrivazione o l'infiltrazione sui pendii pericolosi;
- d. il rinverdimento con specie arboree ed arbustive autoctone a rapido attecchimento e crescita;
- e. il ripristino della funzione del bosco per la costruzione del manto vegetale;
- f. l'adozione di tecniche di coltivazione agricola che favoriscano condizioni di stabilità, conformemente alle disposizioni di cui all'articolo 10.

4. Gli interventi di sistemazione dei versanti rispettano le prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988 e della Circolare ministeriale n. 30483 del 24 settembre 1988.

#### **ARTICOLO 19 Manutenzione dei versanti. Criteri generali per i movimenti di terra**

1. Entro due anni dall'approvazione del PAI la Regione Sardegna, anche in preparazione del programma triennale di intervento di cui all'articolo 35, approva per l'intero bacino idrografico regionale disposizioni e

norme tecniche per specificare le indicazioni del PAI in materia di interventi per la manutenzione dei versanti in funzione delle esigenze di prevenzione verso i pericoli di frana e nuove situazioni di rischio da frana.

**2.** La manutenzione dei versanti è finalizzata a ridurre o eliminare la probabilità di frane di piccole dimensioni ed a mitigare gli effetti di fenomeni di più rilevante estensione attraverso interventi sul territorio, sulle infrastrutture e sulle opere di difesa esistenti.

**3.** Gli interventi di manutenzione dei versanti consistono normalmente in:

- a.** rimozione totale o parziale di rocce pericolanti da pareti e costoni;
- b.** estirpazione di radici capaci di produrre progressiva apertura di giunti, fratture e fenomeni equivalenti;
- c.** regimazione delle acque superficiali;
- d.** sgombero e pulizia delle opere di difesa dall'accumulo di detriti;
- e.** riabilitazione delle opere di difesa lesionate o inefficienti.

**4.** Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrata dal PAI gli scavi, gli sbancamenti, i riporti e i movimenti di terra necessari per gli interventi consentiti garantiscono che non venga aumentato il grado di pericolosità o di rischio presente nell'area interessata, con speciale riferimento alle pareti rocciose ed a tutte le opere che comportino importanti variazioni nella geometria del pendio. Tali condizioni sono espressamente verificate nello studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25, ove richiesto. Sono fatte salve le opere urgenti per motivi di protezione civile.

#### **ARTICOLO 20 Discariche di rifiuti**

**1.** In applicazione del decreto legislativo 13.1.2003, n. 36, "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti", ed a specificazione dei divieti di cui agli articoli 27 comma 4, 28 comma 2, 31 comma 4, 32 comma 2, 33 comma 4, nelle aree perimetrata dal PAI come aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media è vietata l'ubicazione di nuove discariche o di depositi sotterranei di rifiuti di qualunque tipologia.

**2.** Per le discariche di rifiuti di qualunque tipologia in esercizio o esaurite alla data di approvazione del PAI ed ubicate nelle aree perimetrata a pericolosità idrogeologica è avviata a cura e a carico dei soggetti gestori una verifica sulla sicurezza delle protezioni in relazione alle finalità di tutela dai pericoli e dai rischi idrogeologici. Le modalità ed i tempi di tale verifica sono stabiliti da una delibera della Giunta Regionale entro tre mesi dall'approvazione del piano.

**3.** Le discariche in esercizio di cui al comma precedente che non risultino o non possano essere idoneamente protette con interventi di messa in sicurezza economicamente sostenibili sono delocalizzate o chiuse. Le discariche chiuse sono quindi oggetto di un progetto speciale di messa in sicurezza e bonifica da parte della Regione.

#### **ARTICOLO 21 Indirizzi per la progettazione, realizzazione e manutenzione delle infrastrutture**

**1.** Entro due anni dall'approvazione del PAI la Regione Sardegna approva per l'intero bacino idrografico regionale disposizioni e norme tecniche per la progettazione, la realizzazione e la manutenzione delle infrastrutture a rete o puntuali a fini di prevenzione verso l'insorgere di pericoli idrogeologici e di nuove situazioni di rischio idrogeologico.

**2.** Le disposizioni e norme tecniche tendono a stabilire principi generali e prescrizioni affinché le attività di progettazione, realizzazione e manutenzione di cui al precedente comma:

- a.** conservino le funzioni e il livello naturale dei corsi d'acqua;
- b.** non creino in aree pianeggianti impedimenti al naturale deflusso delle acque;
- c.** prevedano l'attraversamento degli alvei naturali ed artificiali e delle aree di pertinenza da parte di condotte in sottoterraneo a profondità compatibile con la dinamica fluviale;

- d. garantiscano un franco sul livello della portata di progetto pari al massimo tra l'altezza cinetica della corrente ed un metro;
- e. prevedano eventuali rampe di accesso alle infrastrutture di attraversamento in modo da non ostacolare il naturale deflusso delle acque;
- f. adottino per i nuovi attraversamenti criteri che possibilmente evitino o comunque limitino il numero di pile in alveo;
- g. configurino le spalle dei ponti in modo da non comportare restringimenti della sezione che pregiudichino la sicurezza del tronco d'alveo;
- h. prevedano le pile dei nuovi attraversamenti in modo da offrire la minore resistenza idrodinamica;
- i. garantiscano la protezione dall'erosione delle pile dei ponti preferibilmente evitando plateazioni della sezione di imposta;
- l. minimizzino il rischio di instabilità gravitativa e di alterazione del naturale reticolo drenante indotto dai tagli dei versanti lungo i tracciati;
- m. limitino le modificazioni della morfologia naturale dei pendii impegnati;
- n. prevedano appropriati sistemi di drenaggio, da sottoporre ad adeguata manutenzione;
- o. prevengano l'apporto di suolo nei corsi d'acqua in conseguenza dell'esposizione agli agenti meteorici della superficie interessata dall'opera.

***ARTICOLO 22 Indirizzi per le verifiche su infrastrutture, opere, impianti, costruzioni ed attività soggetti a danno potenziale nelle aree di maggiore pericolosità idraulica. Interventi di delocalizzazione di persone, beni ed attività vulnerabili***

1. Entro due anni dall'approvazione del PAI la Regione Sardegna stabilisce disposizioni, linee guida e criteri per sottoporre a verifiche di sicurezza, nelle sole aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI, categorie espressamente individuate di infrastrutture a rete o puntuali, impianti produttivi, siti di attività estrattive, insediamenti, opere di difesa e di sistemazione idraulica e idrogeologica, opere pubbliche ed edifici civili con presenza rilevante anche discontinua di persone, forme diverse di occupazione dei suoli. La Regione stabilisce anche i casi in cui alle verifiche devono seguire progetti di messa in sicurezza ed adeguamento.
2. Le verifiche e le eventuali progettazioni di cui al precedente comma sono svolte a cura e a carico dei soggetti gestori o proprietari. I dati derivanti dalle verifiche e gli eventuali progetti successivi sono trasmessi all'autorità regionale competente.
3. Nei casi in cui risulti tecnicamente impossibile o economicamente non sostenibile collocare in idonea sicurezza gli elementi vulnerabili oggetto delle verifiche di cui al presente articolo la Regione Sardegna, tenuto conto delle norme del PAI, approva un piano di interventi di delocalizzazione e misure di sostegno ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del decreto legge n.180/1998 convertito nella legge n. 267/1998.
4. I complessi ricettivi all'aperto esistenti, ubicati nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata ed elevata, sono comunque sottoposti entro un anno dall'approvazione del PAI, a cura e a carico dei soggetti proprietari, ad uno studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica ai sensi degli articoli 24 e 25 e sono rilocalizzati in caso di conclusioni negative dello studio. Alla scadenza di tale termine, salvo precedente provvedimento di urgenza, gli organi competenti per le concessioni e le autorizzazioni di esercizio sospendono cautelatamente l'efficacia degli atti di assenso e le attività di tali complessi ricettivi. La Regione Sardegna vigila direttamente sull'applicazione delle norme del presente comma.

## **TITOLO III - IL CONTROLLO DEL RISCHIO NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA**

### **CAPO I NORME COMUNI PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA**

#### **Art. 23 Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica**

1. Nel presente Titolo sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.

2. Le disposizioni del presente Titolo valgono solo nelle aree perimetrare dalla cartografia elencata nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrare e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.

3. Le disposizioni del presente Titolo si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrare dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:

- a. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia;
- e. ristrutturazione urbanistica.

5. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.

6. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:

- a. se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;
- b. subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dagli articoli: 8, comma 9; 13, commi 3, 4 e 8; 19, comma 4; 22, comma 4; 27, comma 6; 28, comma 8; 29, comma 3; 31, comma 6; 32, comma 4; 33, comma 5; Allegato E; Allegato F.

Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto preliminare redatto con i contenuti previsti dal DPR 21.12.1999, n. 544 e s.m.i., ed approvato dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9.

**7.** Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

**8.** Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

**9.** Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal PAI e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:

- a.** migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;
- b.** migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
- c.** non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
- d.** non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate;
- e.** limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
- f.** favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;
- g.** salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;
- h.** non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
- i.** adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;
- l.** non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;
- m.** assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;
- n.** garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente; o garantire coerenza con i piani di protezione civile.

**10.** I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

**11.** In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.

**12.** Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.

**13.** Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

**14.** Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

**15.** Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal PAI. I Comuni indicati negli allegati C e D alle presenti norme predispongono, entro un anno dall'approvazione del PAI, i piani urgenti di emergenza previsti dall'articolo 1, comma 4, del decreto legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998. I piani urgenti devono essere aggiornati al variare delle condizioni di rischio.

#### **ARTICOLO 24 Studi di compatibilità idraulica**

**1.** In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b., nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

**2.** Lo studio di compatibilità idraulica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.

**3.** Lo studio di compatibilità idraulica:

- a.** è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
- b.** valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
- c.** analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;
- d.** verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
- e.** prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

**4.** Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da piena alla formazione di studi equivalenti agli studi di compatibilità idraulica di cui al presente articolo questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici.

**5.** Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E alle presenti norme.

**6.** I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI di cui all'articolo 37, nuove mappature delle aree

pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.

7. Lo studio di compatibilità idraulica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.

#### **ARTICOLO 25 Studi di compatibilità geologica e geotecnica**

1. In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b., nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità molto elevata, elevata e media da frana sono accompagnati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

2. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.

3. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica:

- a. è firmato da un ingegnere esperto in geotecnica e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
- b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
- c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dei dissesti attivi o potenziali dell'area interessata;
- d. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
- e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

4. Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da frana alla formazione di studi geomorfologici equivalenti agli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui al presente articolo questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato F alle presenti norme.

6. I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di *pericolosità da frana e di rischio geomorfologico* sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI di cui all'articolo 37, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.

7. Lo studio di compatibilità geologica geotecnica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.

#### **ARTICOLO 26 Aree pericolose non perimetrate nella cartografia di piano**

1. Possiedono significativa pericolosità idraulica le seguenti tipologie di aree idrografiche appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna:

- a. reticolo minore gravante sui centri edificati;
- b. foci fluviali;
- c. aree lagunari e stagni.

2. Possiedono significativa pericolosità geomorfologica le seguenti tipologie di aree di versante appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna :

- a. aree a franosità diffusa, in cui ogni singolo evento risulta difficilmente cartografabile alla scala del PAI;
- b. aree costiere a falesia;
- c. aree interessate da fenomeni di subsidenza.

3. Per le tipologie di aree indicate nei commi 1 e 2 le prescrizioni applicabili valgono all'interno di porzioni di territorio delimitate dalla pianificazione comunale di adeguamento al PAI, ai sensi dell'articolo 8, comma 5. Il programma triennale di attuazione stabilisce per tutte le aree indicate nei commi 1 e 2 interventi di sistemazione e manutenzione della rete idrografica, dei versanti e di regimazione del deflusso idrico superficiale.

4. Alle aree elencate nei precedenti commi 1 e 2, dopo la delimitazione da parte della pianificazione comunale di adeguamento al PAI, si applicano le prescrizioni individuate dalla stessa pianificazione comunale di adeguamento al PAI tra quelle per le aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media.

## **CAPO II AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

### **ARTICOLO 27 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
- f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica.

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;

- b.** la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c.** le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d.** le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e.** gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
- f.** gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g.** le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h.** i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i.** la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
- l.** le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
- m.** la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

**3.** In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a.** gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b.** gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c.** gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d.** gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e.** gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
- f.** la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
- g.** le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
- h.** allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- i.** i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- l.** nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

**4.** Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:

- a.** strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;

- b.** protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
- c.** cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
- d.** nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- e.** nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- f.** nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
- g.** nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

**5.** Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

- a.** l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b.** la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c.** l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;
- d.** gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

**5 bis.** Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

**6.** Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24:

- a.** è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c ed e.;
- b.** è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;
- c.** è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.
- d.** è richiesto per gli interventi di cui al comma 5bis

**7.** Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

### **ARTICOLO 28 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)**

**1.** Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27.

**2.** Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27, comma 4.

**3.** In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a.** demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

- b.** ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- c.** interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- d.** nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- e.** la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

**4.** In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

**5.** In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiarie previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

**6.** In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

**7.** In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.

**8.** Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.

## **ARTICOLO 29 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)**

**1.** Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.

**2.** Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a.** le nuove costruzioni nei centri edificati;
- b.** i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- c.** i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a

servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;

**d.** gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;

**e.** la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

**f.** le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;

**g.** gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;

**h.** la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";

**i.** l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

**l.** gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;

**m.** la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

**3.** Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.

**4.** Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

### **ARTICOLO 30 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)**

**1.** Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

## **CAPO III AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA**

### **ARTICOLO 31 Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)**

**1.** Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

**a.** le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;

**b.** le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;

- c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

**2.** In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;
- l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
- m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
- n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

**3.** In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;
- g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.
- i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative

tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

**4.** Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque sempre vietato realizzare:

- a.** nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- b.** nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- c.** nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;
- d.** bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;
- e.** scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

**5.** Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a., b., c., d., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

- a.** l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b.** la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c.** l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;
- d.** gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

**5bis.** Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

**6.** Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

- a.** è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera f.;
- b.** è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l. m.;
- c.** è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h, i. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura.
- d.** è richiesto per gli interventi di cui al comma 5bis e del comma 8

**7.** Per gli interventi di cui al comma 2 lettere d. ed h. e al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

**8.** Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione, in materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, e in materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Gli stessi interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle N.A., potranno effettuarsi solo a seguito dell'approvazione, da parte del Comitato istituzionale su proposta dell'autorità idraulica dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio.

### **ARTICOLO 32 Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31.
2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31, comma 4.
3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
  - b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;
  - c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
  - d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle; e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.

### **ARTICOLO 33 Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.
2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
  - b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;
  - c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;
  - d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
  - e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;
  - f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;
  - g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
  - h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
  - i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.
3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;
- b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
- c. gli interventi di edilizia cimiteriale.

4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

- a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., b, c, e., g., h., i.; per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.

6. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

#### **ARTICOLO 34 Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

### **TITOLO IV ATTUAZIONE ED AGGIORNAMENTI DEL PAI**

#### **ARTICOLO 35 Strumenti di attuazione del PAI**

1. Sono strumenti di attuazione del PAI:

- a. i programmi triennali di intervento approvati dalla Giunta della Regione Sardegna ai sensi, con le procedure e per gli effetti dell'articolo 21 e dell'articolo 22, in quanto applicabili, della legge n.183/1989;
- b. gli accordi di programma per l'esecuzione dei programmi triennali di intervento, perfezionati in applicazione dell'articolo 34 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", che sostituisce l'articolo 27 della legge 8.6.1990, n. 142;
- c. la realizzazione, il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione degli interventi individuati nelle schede di cui all'articolo 36;
- d. gli ulteriori interventi, le azioni ed i provvedimenti della Regione Sardegna e degli enti territoriali e locali regionali diretti a conseguire risultati conformi a quelli del PAI;
- e. i piani di intervento e rilocalizzazione approvati dalla Regione Sardegna ai sensi dell'articolo 1, commi 5 e 5 bis, del decreto legge n. 180/1998 convertito con modificazioni dalla legge n. 267/1998;

- f. gli interventi diretti al riassetto idrogeologico all'interno di quelli realizzati in base a quanto definito dal POR Sardegna 2000-2006 e precisato nei Complementi di programmazione Misura 1.3 - Difesa del suolo e Misura 1.3. - Tutela dell'ambiente;
- g. i programmi di interventi urgenti per il riassetto territoriale previsti dall'articolo 16 della legge 31.7.2002, n. 179, "Disposizioni in materia ambientale", per le aree in cui vige o sarà eventualmente dichiarato lo stato di emergenza;
- h. gli interventi con valenze e contenuti di riassetto idrogeologico realizzati nell'ambito di programmi d'azione stabiliti dall'Unione Europea.

2. I programmi triennali di intervento stabiliscono e valutano l'ordine di priorità, il piano finanziario di massima le risorse disponibili, i tempi di realizzazione, i costi ed i benefici degli interventi da realizzare basandosi sulla perimetrazione delle aree a rischio stabilita dal PAI ai sensi dell'articolo 2, comma 3, e sul grado di rischio a ciascuna attribuito. I programmi triennali riconoscono quali ambiti primari di azione i siti in cui sussista la possibilità di perdita di vite umane e privilegiano gli interventi economicamente e socialmente sostenibili che siano contemporaneamente capaci di risolvere situazioni locali e ridurre lo stato generale di rischio alla scala territoriale prescelta. La riduzione delle singole condizioni di rischio è prioritaria rispetto agli interventi di mitigazione nelle aree pericolose.

3. In caso di inadeguatezza accertata e realizzazione anticipata di opere previste il quadro di azione stabilito dal programma triennale di intervento può essere variato dalla Giunta Regionale anche nel corso del triennio di riferimento senza modificare l'accordo di programma di cui al comma 1, lettera b.

4. Costituisce attuazione del PAI l'attività di monitoraggio e vigilanza svolta dai competenti organi della Regione per verificare l'evoluzione delle situazioni di pericolo e di rischio idrogeologico poste a base delle singole previsioni di piano.

### ***ARTICOLO 36 Schede degli interventi di piano. Priorità degli interventi nelle aree a rischio***

1. Le schede degli interventi nei sottobacini oggetto PAI individuano le seguenti categorie di interventi di tipo strutturale definiti attraverso una fase progettuale schematica sviluppata assumendo tipologie di opere e manufatti compatibili e rivolgendo particolare attenzione all'uso, ove possibile, di tecniche a basso impatto ambientale:

- a. interventi di adeguamento e/o nuova realizzazione di opere di difesa spondale;
- b. interventi di adeguamento e/o nuova realizzazione di rilevati arginali;
- c. interventi di ripristino della stabilità del fondo;
- d. interventi di ricalibratura e/o potenziamento della capacità di portata della sezione d'alveo;
- e. interventi di protezione dei versanti da fenomeni di ruscellamento diffuso e dilavamento;
- f. interventi di protezione da crollo di blocchi e massi;
- g. opere di sostegno;
- h. opere di drenaggio;
- i. interventi di ricostituzione della copertura vegetale;
- l. bacini o casse di laminazione.

2. Gli interventi elencati nel comma 1 sono diretti alla riduzione diffusa o localizzata della pericolosità intrinseca delle aree perimetrate dal PAI ovvero alla riduzione o all'eliminazione della vulnerabilità specifica degli elementi a rischio.

### ***ARTICOLO 37 Varianti ed aggiornamenti del PAI***

1. Il PAI possiede efficacia a tempo indeterminato. E' comunque sottoposto a variante generale di revisione ogni cinque anni.

**2.** Nei casi in cui sia necessario procedere alla modifica dei perimetri o delle classi di pericolosità di singole aree di pericolosità idrogeologica del PAI sono adottate e successivamente approvate singole varianti del PAI con le stesse procedure esistenti per l'adozione e l'approvazione del PAI.

**3.** Sono tra gli altri motivi di eventuali varianti del PAI:

**a.** diminuzioni o aumenti significativi delle condizioni di rischio derivanti dalla realizzazione di interventi debitamente collaudati o muniti di certificato di regolare esecuzione ovvero da fatti che producono incrementi di danno potenziale;

**b.** studi a scala di maggior dettaglio eseguiti da enti territoriali ed enti locali;

**c.** nuovi eventi idrogeologici o emergenze ambientali;

**d.** dichiarazioni di stato di emergenza ai sensi dell'articolo 5 della legge 24.2.1992, n. 225, "Istituzione del Servizio nazionale della protezione civile";

**e.** istanze motivate e puntuali di amministrazioni pubbliche supportate da adeguata documentazione; f. nuove informazioni derivanti da attività di monitoraggio e studi di settore

**4.** La Regione Sardegna non è comunque tenuta ad avviare gli studi e le valutazioni preliminari per una variante al PAI se non nei casi indicati alle lettere c., e d. del comma precedente.

**5.** Sono approvati dalla Giunta Regionale senza ricorrere alla procedura di variante del PAI le correzioni di errori materiali degli elaborati del piano.

**6.** I richiami delle norme del PAI a leggi, provvedimenti, disposizioni e protocolli tecnici, linee guida di carattere scientifico in materia di assetto idrogeologico emanati da pubbliche amministrazioni o da soggetti diversi incaricati da pubbliche amministrazioni si intendono estesi alle relative modifiche ed integrazioni successive.

**7.** In deroga a quanto disposto dal comma 2, nuove perimetrazioni o ridefinizioni dei livelli di pericolosità delle aree delimitate dal PAI possono essere deliberate dalla Giunta Regionale senza procedura di variante esclusivamente dopo la realizzazione ed il collaudo o l'accertamento di regolare esecuzione di interventi strutturali o non strutturali per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli idrogeologici rilevati dal PAI.

## ALLEGATO E

### CRITERI PER LA PREDISPOSIZIONE DEGLI STUDI DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA DI CUI ALL'ARTICOLO 24 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PAI

Nei casi in cui è espressamente richiesto dalle norme di attuazione del PAI, i progetti preliminari, ai sensi della Legge n. 109 del 11 febbraio 1994, degli interventi da realizzarsi nelle aree di pericolosità idraulica sono corredati da uno studio di compatibilità idraulica in cui si dimostri la coerenza con le finalità indicate nell'articolo 23, comma 6, e nell'articolo 24 delle norme di attuazione del PAI e si dimostri in particolare che l'intervento sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non aumentare il livello di pericolosità e di rischio esistente - fatto salvo quello eventuale intrinsecamente connesso all'intervento ammissibile - e di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di pericolosità e rischio.

La compatibilità idraulica dell'intervento proposto:

- a)** è verificata in funzione degli effetti dell'intervento sui i livelli di pericolosità rilevati dal PAI;
- b)** è valutata in base agli effetti sull'ambiente tenendo conto dell'evoluzione della rete idrografica complessiva e del trasferimento della pericolosità a monte e a valle.

Lo studio di compatibilità idraulica non sostituisce ma integra tra l'altro i criteri e gli strumenti di valutazione previsti dalla Legge n. 64 del 2 febbraio 1974, dal D.M. 12 dicembre 1985, dal D.M. LL.PP 11 marzo 1988 e dalla Circolare esplicativa n. 30483 del 24 settembre 1988, dalla Legge n. 109 del 11 febbraio 1994 (Norme urgenti in materia di lavori pubblici) e s.m.i., dalle norme nazionali in materia di valutazione di impatto ambientale e di valutazioni di incidenza, dalle disposizioni dell'ordinamento della Regione Sardegna.

Lo studio di compatibilità idraulica deve contenere e illustrare:

- l'analisi idrologica finalizzata alla definizione della piena di riferimento completa di caratterizzazione geopedologica del bacino sotteso dalla sezione di controllo. La stima della piena di riferimento va condotta per i tempi di ritorno relativi al livello di pericolosità dell'area interessata dall'intervento e per i tempi di ritorno superiori tra quelli indicati dalla relazione del PAI;
- l'analisi idraulica dell'asta fluviale e dell'area di allagamento compresa tra due sezioni caratterizzate da condizioni al contorno definibili;
- l'analisi dei processi erosivi in alveo e nelle aree di allagamento;
- l'analisi dei processi erosivi e delle sollecitazioni nei manufatti.

Per quanto attiene le metodologie di analisi idrologica e idraulica si applicano almeno i criteri indicati nelle Linee Guida allegate alla Relazione del PAI.

Lo studio deve essere corredato da

- relazione tecnica illustrativa ed esplicativa delle procedure adottate e delle analisi svolte;
- risultati delle elaborazioni numeriche;
- elaborati grafici di dettaglio almeno alla scala della cartografia del PAI consegnati anche su supporto informatico; i relativi dati devono essere georeferenziati secondo standard opportuni per consentire l'aggiornamento del SIT della Regione Sardegna;

- . documentazione grafica con apposite sezioni e profili idraulici a scala adeguata atti ad identificare i livelli di piena;
- . piano di manutenzione degli interventi;
- . piano di monitoraggio per il controllo della efficacia degli interventi.

## ALLEGATO F

### CRITERI PER LA PREDISPOSIZIONE DEGLI STUDI DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA E GEOTECNICA DI CUI ALL'ARTICOLO 25 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PAI

Nei casi in cui è espressamente richiesto dalle norme di attuazione del PAI, i progetti preliminari degli interventi da realizzarsi nelle aree di pericolosità da frana sono corredati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica in cui si dimostri la coerenza con le finalità indicate nell'articolo 23, comma 6, e nell'articolo 25 delle norme di attuazione del PAI e si dimostri in particolare che l'intervento sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non aumentare il livello di pericolosità e di rischio esistente - fatto salvo quello eventuale intrinsecamente connesso all'intervento ammissibile - e di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di pericolosità e rischio. La compatibilità geologica e geotecnica dell'intervento proposto:

**a)** è verificata in funzione dei dissesti in atto o potenziali che definiscono la pericolosità dell'area interessata in relazione alle destinazioni e alle trasformazioni d'uso del suolo collegate alla realizzazione dell'intervento stesso;

**b)** è valutata anche in base agli effetti dell'intervento sull'ambiente, tenendo conto della dinamica evolutiva dei dissesti che interessano il contesto territoriale coinvolto in funzione delle condizioni al contorno (comune confinante)

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica non sostituisce ma integra tra l'altro i criteri e gli strumenti di valutazione previsti dalla Legge n. 64 del 2 febbraio 1974, dal D.M. 12 dicembre 1985, dal D.M. LL.PP 11 marzo 1988 e dalla Circolare esplicativa n. 30483 del 24 settembre 1988, dalla Legge n. 109 del 11 febbraio 1994 (Norme urgenti in materia di lavori pubblici) e s.m.i., dalle norme nazionali in materia di valutazione di impatto ambientale e di valutazioni di incidenza, dalle disposizioni dell'ordinamento della Regione Sardegna. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica deve contenere la relazione geologica e la relazione geotecnica sull'intervento proposto con le relative indagini, insieme a tutti gli altri atti progettuali, secondo quanto prescritto dal D.M. 11 marzo 1988. La relazione geologica che integra lo studio di compatibilità geologica e geotecnica deve comprendere e illustrare (sezione B del D.M. 11 marzo 1988):

- l'assetto geologico di inquadramento;
- la situazione litostratigrafica locale;
- la definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità;
- i lineamenti geomorfologici della zona, gli eventuali processi morfologici nonché i dissesti in atto e potenziali che possono interferire con l'opera da realizzare e la loro tendenza evolutiva;
- i caratteri geostrutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità;
- lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

La relazione geotecnica che integra lo studio di compatibilità geologica e geotecnica deve comprendere e illustrare (sezione B del D.M. 11 marzo 1988):

- la localizzazione dell'area interessata dall'intervento;
- i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e di laboratorio e le tecniche adottate con motivato giudizio sulla affidabilità dei risultati ottenuti;
- la scelta dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche dell'opera;
- la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo in relazione alle finalità da raggiungere con il progetto, effettuata sulla base dei dati raccolti con le indagini eseguite;
- il dimensionamento del manufatto o dell'intervento;
- i risultati dei calcoli geotecnici (determinazione del carico ammissibile e, se necessario, dei cedimenti) realizzati sulla base dei procedimenti della meccanica delle terre e della Ingegneria delle fondazioni;
- le verifiche di stabilità del pendio in assenza ed in presenza degli interventi di stabilizzazione dall'intervento (condizioni ex-ante ed ex-post), con descrizione dei metodi di calcolo adottati;
- le eventuali interazioni con altre opere;
- le conclusioni tecniche;
- le diverse tipologie delle opere di consolidamento e le finalità di ognuna di esse con valutazione di tipo analitico che ne evidenzino l'efficacia in riferimento alle condizioni pre-intervento;
- il piano di manutenzione degli interventi;
- il piano di monitoraggio per il controllo della efficacia degli interventi di consolidamento ed il programma delle misure sperimentali.

Le relazioni e tutti gli elaborati grafici (compresa adeguata documentazione fotografica):

- devono essere consegnati anche su supporto informatico ed i relativi dati devono essere georeferenziati secondo standard opportuni per consentire l'aggiornamento del SIT della Regione Sardegna;
- devono essere corredati dalla documentazione delle indagini in sito e in laboratorio.

Gli elaborati grafici tassativamente richiesti in ogni caso e le relative scale per la documentazione allegata alle relazioni riferite a progetti di opere edilizie, pubbliche e private, e di interventi sul suolo e nel sottosuolo, sono i seguenti:

- documentazione cartografica di dettaglio aggiornata dell'area in studio e nel suo intorno significativo dell'assetto geomorfologico ed idrogeologico riferito al substrato roccioso e a tutte le coperture incoerenti e semicoerenti, con relazione illustrativa, previo rilevamento tematico diretto e aereofotointerpretazione, alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguatamente quotata per punti;
- documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico e geotecnico riferito al substrato roccioso ed alle coltri incoerenti o semicoerenti alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguatamente quotata per punti;
- documentazione grafica con apposite sezioni geologiche e geologico tecniche alla scala dei progetti;

- . documentazione delle risultanze delle indagini effettuate comprendente tutti i risultati delle indagini geotecniche e geomeccaniche in sito e/o in laboratorio, seguite in base ad apposito progetto redatto secondo quanto prescritto al punto alla sezione B del D.M. 11 marzo 1988;
- . stralcio della cartografia geologica e geotecnica eventualmente realizzata per il Piano Urbanistico Comunale, relativo all'area interessata dal progetto.