

- biogas ●
- biometano ●
- eolico ●
- fotovoltaico ●
- efficienza energetica ●
- waste to chemical ●

Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici

Progetto definitivo

Impianto eolico di "SERRAS"

Comuni di Sardara, Villanovaforru, Sanluri, Lunamatrona (SU)



Località "Serras"



N. REV.	DESCRIZIONE	ELABORATO	CONTROLLATO	APPROVATO	IT/EOL/E-SERRA/PDF/C/RT/023-a
0	Emissione	I.A.T.	Asja Serra s.r.l.	GF – IAT s.r.l.	06/03/2023 Via Ivrea, 70 (To) Italia T +39 011.9579211 F +39 011.9579241 info@asja.energy

asja | Serra

iat CONSULENZA
E PROGETTI

COMMITTENTE 	OGGETTO IMPIANTO EOLICO "SERRAS" PROGETTO DEFINITIVO	COD. ELABORATO IT/EOL/E-SERRA/PDF/C/RT/023-a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI	PAGINA 2 di 5

PROGETTAZIONE:

I.A.T. Consulenza e progetti S.r.l.

Ing. Giuseppe Frongia (Direttore tecnico)

Gruppo di progettazione:

Ing. Giuseppe Frongia (Coordinatore e responsabile)

Ing. Marianna Barbarino

Ing. Enrica Batzella

Pian. Terr. Andrea Cappai

Ing. Paolo Desogus

Pian. Terr. Veronica Fais

Ing. Gianluca Melis

Ing. Andrea Onnis

Pian. Terr. Eleonora Re

Ing. Elisa Roych

Collaborazioni specialistiche:

Verifiche strutturali: Ing. Gianfranco Corda

Aspetti geologici e geotecnici: Dott. Geol. Maria Francesca Lobina e Dott. Geol. Mauro Pompei



Aspetti faunistici: Dott. Nat. Maurizio Medda

Caratterizzazione pedologica: Agr. Dott. Nat. Nicola Manis

Acustica: Ing. Antonio Dedoni

Aspetti floristico-vegetazionali: Agr. Dott. Nat. Fabio Schirru

Aspetti archeologici: Dott. Matteo Tatti – Dott.ssa Alice Nozza

COMMITTENTE 	OGGETTO IMPIANTO EOLICO "SERRAS" PROGETTO DEFINITIVO	COD. ELABORATO IT/EOL/E-SERRA/PDF/C/RT/023-a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI	PAGINA 3 di 5

PUC SARDARA

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

CAPO I - MODALITA' DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

ART.1 - ZONIZZAZIONE

Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U del 20 dicembre 1983, nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZONA A - CENTRO STORICO-ARTISTICO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

sono 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.

ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti.

ZONA E - AGRICOLA

sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

ZONA F - TURISTICA

sono le parti del territorio d'interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

ZONA G - SERVIZI GENERALI

sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.

ZONA H - SALVAGUARDIA

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

ART. 2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Le previsioni del Piano urbanistico comunale si attuano attraverso concessioni edilizie dirette nelle zone B ed E ovvero mediante la formazione ed approvazione, nelle forme di legge, di appositi piani attuativi (piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati) nelle zone di espansione territoriale (zone C), nelle zone artigianali ed industriali (zone D), nelle zone turistiche (zone F), nelle zone di servizi di interesse generale (zone G).

ART. 3 - LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA

Chi intende utilizzare a scopo edilizio i terreni compresi nelle zone C, D, G, F deve presentare un piano attuativo corredato di tutti gli elaborati richiesti dall'art. 5.

Qualora uno o più proprietari di terreni inclusi nelle zone omogenee citate dimostrino che non esiste la possibilità di predisporre un piano attuativo a causa del mancato assenso degli altri proprietari, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera area. In tale ipotesi, ai sensi dell'art.3 della L.R. n. 20 del 1.07.1991, il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

L'autorizzazione comunale al rilascio di concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario o dei proprietari o dai loro rappresentanti autorizzati, che prevede:

- 1- la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nel Piano di lottizzazione;
- 2- la realizzazione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
- 3- i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4- congrue 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 subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

ART. 4 - LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di trenta giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di centoventi giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione.

Se essi non aderiscono, il Comune provvede alla lottizzazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modificazioni che l'Amministrazione Comunale riterrà di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con invito a dichiarare entro trenta giorni se lo accettano, oppure in che modo propongono che sia modificato.

In questo caso, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree, per l'ordinata attuazione del PIANO URBANISTICO COMUNALE.

ART. 5- ELABORATI RICHIESTI PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il progetto del piano di lottizzazione, sia esso di iniziativa pubblica che privata, deve essere redatto da un tecnico abilitato, regolarmente iscritto al rispettivo Albo professionale, ed è composto da tutti gli atti richiesti dalla Circolare dell'Assessore ai LL.PP. n. 6854 del 20.4.1970:

- a- estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione delle località;
- b- planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000, con indicazioni delle proprietà confinanti, rilievo altimetrico con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari, quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c- stralcio del Piano urbanistico comunale, con la zonizzazione del Piano urbanistico e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d- planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento, nel rapporto almeno di 1:1000, indicante:
- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili;
 - la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 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 a 1:1000, con l'inserimento delle volumetrie esistenti e di quelle in progetto;
- f - tabella riassuntiva delle superfici e delle volumetrie previste e relativi indici urbanistici (superficie coperta, cubatura, altezza, superficie utile e caratteristiche degli alloggi);
- g - tipi edilizi e sezioni stradali tipo in scala 1:200;
- h - planimetria in scala non inferiore a 1:1000, con lo schema degli impianti tecnologici (rete elettrica di bassa tensione, illuminazione pubblica, rete telefonica, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione;
- i - una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e alle opere di urbanizzazione;
 - le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna e alle coperture;
 - le particolari norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, ecc.;
- l - computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione previste e percentuali di incidenza per singole categorie di opere;
- m - quadro economico riassuntivo;
- n - schema di convenzione (per i piani di lottizzazione di iniziativa privata).

Saranno a carico dei lottizzanti le spese e gli oneri di cui al comma 2 dell'art. 20 della Legge regionale n. 45 del 22.12.1989.

L'autorizzazione per la lottizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale da sottoporre a controllo di legittimità da parte dei competenti organi di controllo e secondo l'iter previsto dalla Legge regionale n. 45 del 22.12.1989.

La lottizzazione ha validità massima di dieci anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

CAPO II - NORME DI ZONA

ART. 6- ZONA OMOGENEA A: CENTRO STORICO

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

Per le nuove costruzioni e sopraelevazioni e per le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Si rimanda alle norme del vigente P.P.

ART. 7- ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Interessa le parti più recenti, esterne al vecchio nucleo urbano, definite in base all'Art. 3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario di mc/mq 2,8 ed un rapporto di copertura di 1/2 purchè siano rispettati i distacchi stabiliti dall'Art. 5 del sopraccitato decreto, per i Comuni di Classe III. Qualora il lotto da edificare sia inferiore a metri quadri 200, il rapporto di copertura potrà raggiungere il 60%.

La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:

a-non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori;

b-inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano;

c-Distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto, non inferiore a m. 4,00, mentre nei casi di edifici in linea o a schiera, il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura di m. 4,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio. E' possibile realizzare la costruzione nel confine secondo il cosiddetto "principio di prevenzione": chi costruisce per primo può realizzare il proprio fabbricato sul confine costringendo chi costruisce per secondo a farsi carico dell'integrale rispetto della distanza o a costruire in aderenza.

d-Distanza tra pareti finestrate metri 8,00. Qualora si tratti di fabbricati non posti sul confine, la medesima distanza si dovrà avere anche nel caso che una sola parete sia finestrata. Viceversa, se un fabbricato è posto sul confine, il confinante potrà realizzare edifici con aperture a distanza inferiore esclusivamente per dare luce a bagni, disimpegni e simili.

e- E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Per soluzione tecnica inaccettabile deve intendersi quella soluzione che comporterebbe, rispettando le norme, un corpo di fabbrica di larghezza inferiore a metri 6,00, ovvero una soluzione che non consenta lo sfruttamento degli indici.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

In particolare, in conformità all'art. 54 del Regolamento Edilizio, si dovrà evitare di snaturare le sequenze delle aperture esistenti realizzando vani fuori scala per dimensioni, specie in larghezza.

All'uopo, si prescrive che vengano prodotte, all'atto della presentazione dell'istanza per la concessione edilizia, un congruo numero di fotografie interessanti le costruzioni adiacenti il fronte dell'area interessata dal progetto, per consentire una corretta valutazione da parte della Commissione edilizia.

ART. 10 - ERRORI NELLA CARTOGRAFIA

Tenuto conto che la rappresentazione grafica è rappresentata su carte areofotogrammetriche in scala 1:2.000, nei casi in cui non sia evidente se il limite delle varie zone omogenee coincide con i confini catastali dei terreni, per un criterio di logicità, il limite dovrà essere identificato con il confine catastale medesimo.

ART. 11 - FRAZIONAMENTO DI LOTTI GIÀ COSTRUITI

Per l'utilizzazione dei terreni edificabili che risultino tali in seguito al frazionamento di aree già costruite, occorre che sia verificato l'indice fondiario ed il rapporto di copertura, rapportando tutti i volumi proposti già costruiti alla superficie del lotto originario.

ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

ART. 12 - GENERALITÀ

Sono zone destinate ai nuovi insediamenti residenziali, i quali dovranno essere realizzati attraverso interventi coordinati nei modi previsti dall'Art. 3 delle presenti Norme.

L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a 1 ettaro, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità ed i servizi primari.

Sarà possibile lottizzare superfici inferiori ad un ettaro solo nel caso di un'area compromessa che non possa essere accorpata ad un'altra adiacente.

Ogni intervento coordinato deve inoltre indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi e alla sosta pubblica, alla viabilità, secondo i parametri indicati nell'Art. 14.

ART. 13 - STANDARDS URBANISTICI

Per la zona C si adottano i seguenti parametri:

- indice massimo di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq.
- dotazione minima per spazi pubblici S riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con l'esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie: 12 mq/ab.
- viene assunto il parametro di 100 mc ad abitante, al fine di dedurre il numero degli abitanti insediabili.

ART. 14 - TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA ZONA C

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

E' tuttavia necessario rispettare.

- altezze massime di m. 7,50; gli stacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici come stabilito dal D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/83, per i comuni della 3^a classe;
 - rapporto minimo tra area coperta e area del lotto di pertinenza e dell'edificio di 1/3;
 - distacchi dall'asse stradale non inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a m. 6,00; tale distacco vale anche per le recinzioni dei lotti;
 - è inoltre fatto divieto di cortili chiusi, chiostrine;

- è obbligatoria, la copertura a tetto con tegole; è consentita la parziale copertura piana o a terrazzo nei limiti di 1/10 del rapporto di copertura utilizzato.

- è proibito l'uso di manti di copertura in cemento amianto lamiere o simili;

- è necessario, infine, predisporre nel lotto idonee aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e sistemazione a verde delle parti del lotto non utilizzate dall'edificazione.

ART. 15- ZONA D: ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE

SOTTOZONA ZONA D1: ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE

Interessa aree immediatamente attigue all'aggregato urbano e prevalentemente disposte lungo le direttrici principali di penetrazione all'abitato.

E' consentita esclusivamente l'edificazione di costruzioni attinenti i caratteri di zona con un rapporto di copertura del lotto non superiore al 40%. L'altezza massima viene stabilita in m. 10,50. Tale altezza, esclusivamente per gli insediamenti produttivi e solo in caso di dimostrata necessità aziendale, può essere portata a mt. 12,00. Nel caso di particolari strutture produttive, quali silos, è ammessa una deroga sull'altezza deliberata dal Consiglio comunale

La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- per i distacchi dalla strada si osservi il **CODICE DELLA STRADA**

- distacco minimo dai confini del lotto: m. 6,00;

- divieto assoluto di costruzioni a carattere residenziale, fatta eccezione per i locali strettamente indispensabili per il personale di custodia;

- la superficie minima di intervento è di mq. 5000;

- la superficie da destinare a spazi pubblici e parcheggi non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie escludendo l'area destinata alla viabilità;

- in zone compromesse da precedenti edificazioni, il limite di 5000 mq. può essere ridotto, mantenendo però inalterata la quota di area da cedere;

- la sezione minima della sede stradale dovrà essere di 12 ml., senza computare eventuali marciapiedi.

SOTTOZONA ZONA D2: ATTIVITA' DI CAVA

Interessa le attività di cava. Per questa zona non è consentita alcuna costruzione.

ART. 16 - ZONA E: AGRICOLA

16. 1

La presente normativa, in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n°45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del comune di Sardara e persegue le presenti finalità:

a) Valorizzare le vocazioni produttive della zona agricola garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;

b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;

c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

16. 2

Ai fini della presente Normativa sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

e- non superare l'altezza massima di m. 7,50 all'intradosso dell'ultimo solaio e metri 9,50 all'intradosso del colmo;

f- garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 10 metri cubi di costruzione.

La concessione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione dell'area per le strade necessarie.

Potranno essere realizzati fabbricati accessori sul confine a condizione che l'altezza all'estradosso della copertura non sia superiore a metri 3,00.

Sono vietate tutte le attività moleste che comportino inquinamento acustico ed ambientale.

ART. 8 - ZONA B* DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Interessa le zone di completamento, disciplinate da piani attuativi convenzionati. Le norme saranno da applicare saranno pertanto quelle stabilite dalla convenzione in atto.

ART. 9 - VINCOLO DI PROSPETTO

Per le zone A e B è prescritto il mantenimento delle murature in pietra a faccia a vista quando queste risultino possedere quelle caratteristiche qualificanti tipiche delle architetture locali. Tali superfici non potranno essere intonacate, tuttavia, allo scopo di preservare la costruzione dall'umidità, è consentita la chiusura dei giunti con boiaccia di cemento applicata in modo che il medesimo sia il meno visibile possibile al fine di lasciar bene evidenziati gli elementi lapidei. Ove necessario, dovranno essere realizzate opere di "scuci e cucì" alla muratura degradata e successive iniezioni di boiaccia di cemento a bassa pressione, dall'alto.

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

Gli archi in pietra dovranno essere esclusivamente ripuliti ed eventualmente impregnati con resine epossidiche, sostituendo esclusivamente le pietre soggette a fenomeni irreversibili di schiacciamento.

In caso di crollo, parziale o totale, il proprietario dell'immobile ha l'obbligo di ricostruire con gli stessi materiali, nella stessa forma, dimensione e posizione originaria il portale.

Qualora il proprietario non provveda entro 60 giorni dalla data dell'evento, il Sindaco ha l'obbligo di ordinare la ricostruzione, concedendo per l'ultimazione della stessa non più di 180 giorni a decorrere dalla data dell'ordinanza. Trascorso inutilmente tale termine, il Sindaco ha l'obbligo di provvedere alla ricostruzione mediante intervento di iniziativa pubblica, rivalendosi poi sul proprietario inadempiente, per quanto attiene il recupero delle spese.

Eventuali demolizioni o modifiche piano altimetriche saranno possibili solo in presenza di apposito Piano particolareggiato dei portali.

Nei casi in cui è prevista la realizzazione di un portale, la costruzione dello stesso è subordinata al parere della Commissione Edilizia Comunale. Il portone potrà essere realizzato in ferro o in legno. In quest'ultimo caso potrà essere del tipo a "Jecca".

Nelle zone A e B è fatto obbligo di rispettare le sequenze dinamiche delle architetture caratterizzanti l'ambiente urbano complessivo, per cui, in caso di nuova costruzione o ricostruzione, la stessa dovrà rispettare le tipologie delle costruzioni contigue, quando queste risultino possedere quelle caratteristiche qualificanti tipiche delle architetture locali (portali, coperture, ecc.). In questi casi dovranno anche essere rispettati gli allineamenti consolidati originari.

Nelle zone A e B è obbligatoria la copertura a tetto, con manto di copertura in tegole. Non è consentito l'utilizzo di lamiere o di cemento amianto.

Nelle sole zone B, qualora gli edifici non hanno le caratteristiche dei commi precedenti, è consentita la parziale copertura piana o a terrazzo nei limiti di 1/10 del rapporto di copertura utilizzato.

Tali volumetrie possono essere concentrate in lotti di almeno **5.000 mq** compresi nella fascia di km. 1.00 intorno all'abitato solo se oltre il 50% della superficie dei terreni interessati è compresa in tale fascia di km. 1.00

I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, ad appropriate servitù.

Le serre non sono soggette a concessione, ma solo ad autorizzazione. Conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione.

Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio e di larghezza non inferiore a m. 3.00.

Quando il fabbricato non è costruito sul confine, il distacco da esso dovrà essere di almeno m. 6,00 e dal filo della strada di m. 10,00, salvo quanto predisposto dal Codice della strada.

5) I fabbricati di cui al punto 1 lettere a e c dovranno essere realizzati su un unico piano di altezza non superiore a metri 5,00. Altezze maggiori potranno essere concesse solo in presenza di dimostrate esigenze aziendali. I volumi residenziali potranno essere distribuiti su 2 piani per un'altezza massima di metri 7.50.- E' concessa la possibilità di realizzare porticati e tettoie aperte. In tal caso la superficie lorda dei loggiati e tettoie non potrà superare il 20% della superficie coperta dei fabbricati principali.

Qualora il richiedente la concessione intenda realizzare sia fabbricati per la residenza, sia fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, l'edificazione è sottoposta alle seguenti regole:

1- La verifica dell'indice fondiario deve essere fatta deducendo la quota parte di superficie del lotto impegnata da una delle due volumetrie di cui sopra.

2- Le volumetrie ad uso residenziale dovranno essere realizzate, in un unico fabbricato, separato dagli altri ad uso non residenziale, nel rispetto delle distanze previste per i Comuni di terza classe qualora i fabbricati siano connessi con la conduzione zootecnica ovvero comportino la lavorazione o lo stoccaggio di materie nocive.

Per i fabbricati non residenziali è vietato l'uso di locali scantinati e sottotetti praticabili.

Per tutti i fabbricati è obbligatoria la copertura a tetto.

3- Il concessionario deve impegnarsi con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a vincolare al fondo le strutture edilizie progettate e a non frazionare la superficie impegnata individuata dal progetto. A tal fine l'Ufficio Tecnico si doterà di opportuno registro dove verranno riportati gli estremi dell'impegno e i lotti interessati.

Nelle aziende inferiori ad 1 ha si potrà realizzare un locale appoggio di altezza massima m 3,50 e superficie lorda mq 20, previa verifica dell'indice fondiario 0,20 mc/mq.

16. 5 Restauro e ampliamento

1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli Strumenti Urbanistici nonché, 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.

2) La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, potrà essere mutata a condizione che venga verificato l'indice fondiario di cui all'art. 16. 4

3) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo e a condizione che venga verificato l'indice fondiario di cui all'art. 16. 4.

16. 6 Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

1) 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, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G.

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

3) Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

4) I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale saranno ubicati in aree a tale scopo destinate nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore della presente Normativa, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli. Potranno essere viceversa ubicati in zona agricola gli insediamenti di trasformazione per i quali non vi sia la necessità di usufruire di servizi attrezzati di depurazione.

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

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

7) 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 1939, n° 1497.

16.7 Edifici in fregio alle strade.

1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al codice della strada e in quelle di rispetto vincolate come inedificabili dal P.U.C. 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.

2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non portino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

3) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art.16.4.

16.8 Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n° 319 e circolare di attuazione, nonché quelle di cui al D.A.D.A. n° 34/1997, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate alle fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore del D.P.G.R. N° 228/94, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.

Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

16. 9 Agriturismo

1- E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.

2- 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 le zone E.

3- 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.

16. 10 Punti di ristoro

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative ai posti letto nel numero massimo di venti ed altre attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m: 500.

1- Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

2- Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.

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

ZONA S: RAPPORTI MASSIMI FRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E AGLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO

ART. 17 - SOTTOZONA S1

Nella sottozona S1 sono previste le aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Per la Normativa si rimanda al D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica".

L'indice fondiario previsto è 2,0 mc/mq.

ART. 18 - SOTTOZONA S2

Nella sottozona S2 sono previste le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

L'indice fondiario massimo previsto è 3,0 mc/mq. Il rapporto di copertura è 0,5.

ART. 19 - SOTTOZONA S3

Sono compresi gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo. L'intervento sarà possibile previo studio coordinato esteso all'intera sottozona, che ne de-

finisca gli standards di utilizzazione. Nella sottozona S3 l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0.3 mc/mq.

ART. 20 - SOTTOZONA S4

Individua le aree di parcheggio.

ART. 21 - ZONE G: SERVIZI GENERALI

Vi sono comprese le parti di territorio riservate a servizi d'interesse generale.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0.01 mc/mq con possibilità di incremento, previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale che dovessero sorgere nella zona G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento dovrà essere corrisposta la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Nella sottozona G1 è consentita la realizzazione di edifici di carattere funerario

Nella sottozona G2 è consentita la realizzazione di edifici per servizi generali cittadini

Nella sottozona G3 è consentita la realizzazione di edifici per servizi generali extraurbani

ZONA H: DI RISPETTO

ART. 22 - SOTTOZONA H1: CIMITERIALE -

Nella sottozona H1 è consentita solo la realizzazione di aree destinate a parcheggio al servizio cimiteriale.

Gli altri spazi liberi interni e quelli esterni di minimo limite per la zona H devono essere considerati soggetti a verde permanente.

ART. 23 - SOTTOZONA H2: PAESAGGISTICA -

Nella sottozona H2 non è consentita alcuna nuova costruzione. E' possibile la deroga, ai sensi dell'art. 16 della l. 6 agosto 1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, nei terreni attualmente coltivati, che non comportino aratura profonda, la conservazione dei boschi e alberature esistenti o la realizzazione di nuove piantumazioni costituite da essenze indigene, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti ed il completamento degli impianti e opere pubbliche esistenti.

Ad eccezione delle aree irrigue comprese nelle carte del Consorzio di bonifica della Sardegna meridionale, è vietato il taglio della macchia mediterranea che non sia funzionale alla valorizzazione ed al miglioramento vegetativo delle essenze arboree pregiate.

E' altresì vietato lo spietramento nei terreni attualmente non coltivati.

Nei terreni attualmente utilizzati per l'agricoltura è vietato qualunque miglioramento fondiario che preveda la modifica dell'orografia dei terreni.

Qualunque proposta di modificazione dell'ambiente, nelle aree ricadenti in zona H2, ancorchè rientrante nella fattispecie di cui al comma 1 del presente articolo, dovrà essere comunque autorizzato dal Sindaco.

Alla domanda dovrà essere allegata una relazione di un tecnico abilitato e fotografie a colori di formato non inferiore a cm 10x15 in numero sufficiente ad individuare compiutamente l'area dell'intervento.

Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere:

a- Modifiche interne e ai prospetti che non modifichino la sagoma dell'edificio, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457;

16. 3 Sottozone agricole

La zona agricola del territorio di Sardara è suddivisa nelle seguenti sottozone:

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

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

E5a) aree marginali per attività agricola nelle quali può essere esercitata attività di cava.

16. 4 Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

Sarà possibile l'edificazione nella sola zona E2 ed E5. L'edificazione è totalmente preclusa nella zona E5a.

1) Nelle zone E2 ed E5 sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) fabbricati per agriturismo, così come disciplinati dal successivo art. 16. 9;

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

2) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

a) **residenze:** 0,03 mc/mq nella zona E2, 0,02 mc/mq nella zona E5;

b) **per i fabbricati di cui alla lett. a) del precedente comma** 0,20 mc/mq nella zona E2, 0,10 mc/mq nella zona E5.

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.**

3) **Ai fini edificatori la superficie minima di intervento** è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli per i quali saranno sufficienti ha 0,50.

4) **per le residenze, la superficie minima di intervento** è di ha 2,00.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto a del comma 2 del presente articolo potrà essere elevato fino a:

- **0.10 mc/mq**, oltre che per i punti di ristoro, anche per attrezzature ed impianti di carattere particolare, che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- **1.00 mc/mq** per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b del comma 2 del presente articolo potrà essere elevato fino a **0.50 mc/mq** in presenza di particolari esigenze, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli sopra indicati o, comunque, con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiori a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL., sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui ma che siano al servizio dell'azienda.

- nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

ART. 29- SEZIONI STRADALI

a) Per le zone B la sezione minima stradale sarà, di norma, m. 8.00, compresi i marciapiedi. Tuttavia, a discrezione dell'Amministrazione, potranno essere realizzate strade con sezioni inferiori nel caso di tessuto viario già consolidato o nel caso di strade interne a piccole lottizzazioni o Piani particolareggiati.

b) Per le zone C si propongono sezioni stradali minime di m. 10,00 per la viabilità principale e di m. 8,00 per la secondaria.

c) Per le zone D si rimanda alle norme tecniche CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane.

ARTICOLO 30- STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE

Nel territorio comunale di Sardara sono obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico-ambientale le seguenti categorie di opere:

a) Gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C. ;

b) Tutti gli interventi previsti nelle sottozone H2 ed H3.

d) le seguenti opere agricole :

d1) infrastrutture idrauliche agricole di rilevante entità;

d2) impianti di allevamenti zootecnici intensivi;

d3) opere di canalizzazione e regolazione dei corsi d'acqua;

f) le seguenti opere di infrastrutturazione urbana:

f1) villaggi di vacanza e complessi alberghieri;

f2) impianti di eliminazione di rifiuti industriali e domestici;

f3) impianti di depurazione;

f4) depositi di fanghi;

f5) stoccaggio di rottami di ferro;

f6) piste permanenti per corse e prove di automobili e motociclette.

Per gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C., lo studio di compatibilità ambientale da presentare all'Amministrazione Comunale, a cura dei proponenti sia pubblici che privati, contestualmente agli elaborati dei Piani, conterrà i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

1 - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano;

2 - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

3 - indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con definizione della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali oggetto di studio attraverso l'analisi comparata dei tematismi contenuti nel P.U.C. e ricondotti ad una scala di maggior dettaglio (1:1000);

4 - simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;

5 - documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni d'intervento;

6 - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

In tutti gli altri casi in cui è prescritto lo studio di compatibilità paesistico-ambientale, i soggetti proponenti, sia pubblici che privati, debbono inviare all'Amministrazione Comunale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare o approvare, i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

1 - quadro di riferimento progettuale:

1.1 - le caratteristiche tecniche del progetto e le aree occupate durante la fase di costruzione e di esercizio;

1.2 - l'insieme dei condizionamenti e dei vincoli di cui si è dovuto tener conto nella redazione del progetto (norme tecniche specifiche, norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici e settoriali, vincoli paesaggistici, naturalistici, archeologici, storico-culturali, demaniali e idrogeologici, servitù, natura e vocazione dei luoghi);

1.3 - le motivazioni tecniche delle scelte progettuali e le eventuali alternative sia di intervento che ubicazionali;

2 - quadro di riferimento ambientale:

2.1 - definizione dell'ambito territoriale sia come sito che come area vasta ed individuazione e descrizione analitica dei sistemi paesistico-ambientali (naturalistici, storico-culturali, insediativi ecc...) interessati direttamente o indirettamente dagli effetti indotti dalla realizzazione del progetto;

2.2 - dimostrazione della suscettività d'uso dei suoli interessati rispetto agli usi proposti nel progetto;

2.3 - stima degli impatti indotti dall'opera sul sistema ambientale;

2.4 - descrizione delle modificazioni delle condizioni d'uso e della fruizione potenziale del territorio in rapporto alla situazione preesistente;

2.5 - individuazione, descrizione e quantificazione delle misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi indotti dalla realizzazione del progetto sia in fase di cantiere che a regime;

3 - quadro di riferimento paesistico:

3.1 - simulazione, con illustrazioni visive e prospettiche, degli effetti dell'opera proposta sul paesaggio;

3.2 - documentazione fotografica su cui riportare la simulazione di cui al precedente punto 3.1.

ART. 31 - LOTTIZZAZIONI E P.P. IN CORSO DI ATTUAZIONE

Sono fatte salve tutte le norme di attuazione contenute nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano urbanistico comunale.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino incrementi volumetrici dell'edificio. Qualora l'edificio abbia copertura piana, sarà possibile la realizzazione di un tetto di pendenza non superiore al 35% e non inferiore al 25%. L'altezza massima, dall'estradosso del solaio piano al colmo non potrà superare metri 2,00.

ART. 24 - ZONA H3 - VINCOLO ARCHEOLOGICO-

Ai fini della salvaguardia e della tutela archeologica sono state individuate nella sottozona H3 tutte le località d'interesse archeologico note ricadenti in aree esterne alla zona edificata o edificabile.

Nell'agro è previsto un vincolo di inedificabilità assoluta nella fascia dei metri 150 dalle emergenze archeologiche.

Nelle zone edificate interne all'abitato e a Piani attuativi a suo tempo approvati, si prescrive che per tutti i lavori che comportino escavazioni o sbancamenti, venga tempestivamente preavvisata la Soprintendenza Archeologica della data di inizio dei lavori contestualmente al ritiro della concessione edilizia.

In tutte le aree ricadenti in zone d'interesse archeologico non potranno essere realizzati volumi interrati.

ART. 25 - ZONA H4 – RISPETTO STRADALE-

Interessa le parti di territorio che costituiscono la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali il cui spessore è determinato dal Codice della strada.

In questo ambito la costruzione sarà disciplinata dalle norme contenute dal predetto Codice.

ART. 26 - ZONA H5 – RISPETTO INTORNO AGLI AGGLOMERATI URBANI-

In tale sottozona è vietato qualsiasi intervento edificatorio ad eccezione di un locale appoggio di altezza massima m 3,50 e superficie lorda mq 20, previa verifica dell'indice fondiario 0,20 mc/mq.

ZONA TURISTICA

ART. 27 - ZONA F: TURISTICA

Interessa la località di S. Maria Is Acquas.

E' prescritto l'indice fondiario massimo di 0.75 mc/mq.

Ai fini di determinare il numero degli abitanti presumibilmente insediabili si assume il parametro di 60 mc ad abitante, dei quali 50 mc per la residenza e 10 mc per servizi pubblici.



Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per il verde attrezzato a parco, gioco, sport e parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

Le norme di attuazione urbanistiche ai fini dell'edificazione, nonché per misurare la compatibilità ambientale dei progetti sono riportate negli allegati relativi all'unità territoriale della zona F.-

ART. 28- RAPPORTI TRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E GLI SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI

I rapporti massimi di cui all'Art. 17 della Legge 6.8.1967 n.765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

COMMITTENTE 	OGGETTO IMPIANTO EOLICO "SERRAS" PROGETTO DEFINITIVO	COD. ELABORATO IT/EOL/E-SERRA/PDF/C/RT/023-a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI	PAGINA 4 di 5

PUC VILLANOVAFORRU

COMUNE DI VILLANOVAFORRU
PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO

allegato

b

NORME TECNICHE
D'ATTUAZIONE



Giugno **2015**

PROGETTO DEFINITIVO

progettazione:

progettista incaricato: dott. ing. **Maurizio Manias**

collaboratori: **Aldo Scintu, Elisa Coni, Luca Cascinu,
Claudio Zucca, Michele Marrocu.**

Responsabile unico del procedimento:
Antonello Rossi



INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI	3
Art.1 - Oggetto del Piano.....	3
Art.2 - Zone interessate dal Piano Particolareggiato.....	3
Art.3 - Elaborati del Piano Particolareggiato	3
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.P.	7
Cap. I - Parametri e classificazioni	7
Art.4 - Grandezze urbanistiche	7
Art.5 - Grandezze edilizie.....	7
Art.6 - Indici.....	8
Cap. II - Modalità di attuazione	8
Art.7 - Modalità di attuazione	8
Art.8 - Unità minima di intervento.....	9
Art.9 - Classificazione delle unità edilizie	9
Cap. III - Modalità di intervento	10
Art.10 - Generalità.....	10
Art.11 - Manutenzione ordinaria.....	10
Art.12 - Opere interne	11
Art.13 - Manutenzione straordinaria.....	11
Art.14 - Restauro e risanamento conservativo.....	12
Art.15 - Ristrutturazione edilizia	14
Art.16 - Demolizione	14
Art.17 - Nuova costruzione.....	15
TITOLO III - NORME TECNICHE ESECUTIVE	16
Cap. I - Normativa tecnica per l'attuazione degli interventi sui fabbricati	16
Art.18 - Generalità.....	16
Art.19 - Norme tecniche esecutive per il recupero dei fabbricati tradizionali	18
Art.20 - Norme tecniche esecutive per interventi di nuova costruzione.....	21
Art.21 - Interventi di incentivo volumetrico del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 30 della L.R. 8/2015	22

Cap. II - Normativa tecnica per la realizzazione dei servizi a rete.....	23
Art.22 - Norme tecniche esecutive per i servizi	23
TITOLO IV - NORMATIVA GRAFICA E DOCUMENTAZIONE PER GLI INTERVENTI EDILIZI	24
Art.23 - Elaborati richiesti per la presentazione dei differenti tipi di progetto	24
TITOLO V - NORME TRANSITORIE FINALI	26
Art.24	26
Art.25	26

Titolo I

NORME GENERALI

Art. 1

Oggetto del Piano

1. Il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione del Comune di Villanovaforru disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale, di rilevanza urbanistica, nel centro matrice.

2. Il Piano si ispira ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nonché ai principi della massima partecipazione, della sostenibilità ambientale nel quadro della legislazione vigente, regionale e statale.

3. Il P.P. è redatto secondo i criteri della legge urbanistica nazionale n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modifiche e integrazioni, del Decreto dell'Assessore Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n. 2266/U del 20 dicembre 1983, della legge regionale n. 45 del 22 dicembre 1989, della legge regionale n. 28 del 12 agosto 1998, della legge regionale n. 29 del 13 ottobre 1998 così come modificata e integrata dalla legge regionale n.23 del 17 novembre 2000, del D.P.R.380/2001 e dell'art. 52 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla legge regionale n.8 del 25 novembre 2004, della legge regionale n. 4/2009.

Art. 2

Zone interessate dal Piano Particolareggiato

1. Il P.P. di Villanovaforru interessa le seguenti aree (confrontare con gli elaborati grafici):
- Aree interne e limitrofe al seguente perimetro di strade: via Tirso, via Sardegna, via Sanluri, via Vittorio Emanuele III, via San Sebastiano, via Argiolas, via Marmilla.

Art. 3

Elaborati del Piano Particolareggiato

Allegato a:
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Allegato b:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato c
RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

Allegato d
TABELLE PARAMETRICHE

Allegato e
TABELLA DEI COLORI

Allegato 1
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 1

Allegato 2
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 2

Allegato 3
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 3

Allegato 4
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 4

Allegato 5
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 5

Allegato 6
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 6

Allegato 7
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 7

Allegato 8
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 8

Allegato 9
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 9

Allegato 10
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 10

Allegato 11
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 11

Allegato 12
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 12

Allegato 13
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 13

Allegato 14
SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE - ISOLATO 14

TAV.01
QUADRO GEOGRAFICO STORICO AL 1844

TAV.02
QUADRO GEOGRAFICO STORICO AL 1900-20

TAV.03
QUADRO GEOGRAFICO: OROGRAFIA, IDROGRAFIA, RAPPORTO CON GLI ELEMENTI NATURALI, GIACITURE

TAV.04
FUNZIONI E RUOLI NELLE RETI INSEDIATIVE TERRITORIALI: RETI CULTURALI, PROGETTUALITA' E SERVIZI

TAV.05
COMPLESSI E MANUFATTI DI CARATTERE EMERGENTE E AREE VERDI

TAV.06
MARGINI

TAV.07
SPAZIO PUBBLICO

TAV.08
ABACHI TIPOLOGICI

TAV.09
ABACO DELLE MURATURE

TAV.10
ABACO DEI PORTALI

TAV.11
ABACO DELLE PORTE

TAV.12
ABACO DELLE FINESTRE

TAV.13
ABACO DELLE COPERTURE

TAV.14
ABACO DELLE SOLUZIONI DI GRONDA

TAV.15
ABACO DEI SOLAI

TAV.16
ISOLATO 1 analisi tipologie edilizie

TAV.17
ISOLATO 2 analisi tipologie edilizie

TAV.18
ISOLATO 3 analisi tipologie edilizie

TAV.19
ISOLATO 4 analisi tipologie edilizie

TAV.20
ISOLATO 5 analisi tipologie edilizie

TAV.21
ISOLATO 6 analisi tipologie edilizie

TAV.22
ISOLATO 7 analisi tipologie edilizie

TAV.23
ISOLATO 8 analisi tipologie edilizie

TAV.24
ISOLATO 9 analisi tipologie edilizie

TAV.25
ISOLATO 10 analisi tipologie edilizie

TAV.26

ISOLATO 11 analisi tipologie edilizie

TAV.27

ISOLATO 12 analisi tipologie edilizie

TAV.28

ISOLATO 13-14 analisi tipologie edilizie

TAV.29

PLANIMETRIA DELLE COPERTURE

TAV.30

STATO DI CONSISTENZA DEGLI EDIFICI

TAV.31

STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

TAV.32

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

TAV.33

SERVIZI

TAV.34

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

TAV.35

INTERVENTI ISOLATO 1

TAV.36

INTERVENTI ISOLATO 2

TAV.37

INTERVENTI ISOLATO 3

TAV.38

INTERVENTI ISOLATO 4

TAV.39

INTERVENTI ISOLATO 5

TAV.40

INTERVENTI ISOLATO 6

TAV.41

INTERVENTI ISOLATO 7

TAV.42

INTERVENTI ISOLATO 8

TAV.43

INTERVENTI ISOLATO 9

TAV.44

INTERVENTI ISOLATO 10

TAV.45

INTERVENTI ISOLATO 11

TAV.46

INTERVENTI ISOLATO 12

TAV.47

INTERVENTI ISOLATO 13-14

Titolo II

ATTUAZIONE DEL P.P.

Cap. I

Parametri e classificazioni

Art. 4

Grandezze urbanistiche

1. *Superficie territoriale* ST: misura in mq la superficie di un'area; essa comprende, oltre alle aree private le aree pubbliche. Alla superficie territoriale si applica *l'Indice di edificabilità territoriale ET*.

2. *Superficie fondiaria* SF: misura in mq la superficie di un'area; essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto. La superficie fondiaria non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal PUC. Alla SF si applica *l'Indice di edificabilità fondiaria EF*.

3. *Superficie coperta* SC: misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici.

4. *Isolato*: costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico.

5. *Unità edilizia*: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

Art. 5

Grandezze edilizie

1. *Superficie utile lorda* SUL: misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

2. *Superficie utile virtuale SUV*: esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuori terra diviso per l'altezza virtuale di 3,20 m.

3. *Altezza degli edifici H*: misura la differenza in ogni punto tra la quota del piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, e la quota della linea di intersezione (linea di gronda) tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata.

4. *Distanza dai confini DC*: rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie e degli elementi decorativi) ed il confine.

5. *Distanza fuori terra tra edifici DE*: rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.

Art. 6 **Indici**

1. *Indice di edificabilità territoriale ET*: rappresenta la *Superficie utile lorda SUL* massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie territoriale ST*. Il rapporto è espresso in mq.

2. *Indice di edificabilità fondiaria EF*: rappresenta la *Superficie utile lorda SU* massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie fondiaria SF*. Il rapporto è espresso in mq.

3. *Indice di copertura IC*: esprime il rapporto percentuale tra la *Superficie coperta SC* e la *Superficie fondiaria SF*, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della *Superficie utile lorda SUL* della costruzione stessa.

Cap. II **Modalità di attuazione**

Art. 7 **Modalità di attuazione**

1. Il PP si attua per *intervento diretto* o *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2. Per *interventi diretti* di attuazione del PP si intendono quelli realizzabili sulla base di Concessione edilizia, Autorizzazione edilizia, Dichiarazione inizio attività.

3. Per *interventi indiretti* di attuazione del PP si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla legislazione statale o regionale (Programmi Integrati, Piani di Recupero, Piano del Colore).

Art. 8

Unità minima di intervento

1. Gli interventi e le azioni di recupero andranno riferite in ogni caso alla dimensione dell'unità minima di intervento (U.M.I.).

2. Le unità minime di intervento sono individuate negli elaborati grafici e fanno riferimento all'organismo edilizio nella sua forma architettonicamente compiuta, autonoma sotto il profilo funzionale, comprensiva delle pertinenze, costituita da una o più unità immobiliari appartenenti ad un unico organismo edilizio.

Art. 9

Classificazione delle unità edilizie

1. Secondo quanto indicato nel Protocollo d'Intesa tra la Regione Autonoma della Sardegna e il Ministero per i Beni e le attività culturali le unità edilizie sono state classificate, in base alle caratteristiche storico - tipologico - ambientali, nelle seguenti quattro categorie:

- edifici di valore storico
- edifici da riqualificare
- edifici alterati o di recente/nuova costruzione
- ruderi

individuando per ciascuna categoria le relative azioni compatibili.

Edifici di valore storico

Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile;
- grado di conservazione;
- valore architettonico;
- individuazione tipologica.

Azioni ammissibili

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro conservativo
- ristrutturazione interna
- modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico

Edifici da riqualificare

Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile
- valore architettonico
- individuazione tipologica

Azioni ammissibili

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro conservativo

- ristrutturazione edilizia
- riqualificazione in coerenza con l'abaco tipologico, anche attraverso completamenti, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.

Edifici alterati o di recente/nuova costruzione

Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile
- coerenza tipologica con il contesto
- presenza di alterazioni irreversibili
- presenza di elementi di pregio

Azioni ammissibili

- ristrutturazione edilizia
- eliminazione degli elementi incongrui con il contesto
- ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni o nuove edificazioni, con misure e regole atte a favorire la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, comunque in coerenza con l'abaco tipologico
- modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico

Ruderi

Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile
- individuazione tipologica, qualora rilevabile

Azioni ammissibili

- ricostruzioni, preferibilmente secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili.

Cap. III **Modalità di intervento**

Art. 10 **Generalità**

1. Per le modalità d'intervento valgono le definizioni contenute nell'art. 3 (definizione degli interventi edilizi) del DPR n.380 del 6 giugno 2001, con le ulteriori precisazioni riportate negli articoli seguenti.

Art. 11 **Manutenzione ordinaria**

1. Sono interventi di *Manutenzione ordinaria* quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono tali i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
- demolizione e ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- rifacimento e sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi se con le stesse caratteristiche;
- manutenzione del manto di copertura e rifacimento con medesimi materiali;
- impianti per servizi accessori (idraulico, fognatizio, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione ed opere inerenti) semprechè non comportino creazione di nuovi volumi tecnici fuori o entro terra;
- intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- riparazione delle recinzioni con materiali, forme e colori con le caratteristiche preesistenti;

2. Tali interventi non sono soggetti né a concessione né ad autorizzazione edilizia, in quanto oggetto di attività edilizia libera subordinati ad una semplice comunicazione al Comune, mentre è richiesta l'autorizzazione paesaggistica solo in caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 12

Opere interne

1. Sono *Opere interne alle singole unità immobiliari* quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliare, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispecchino le originarie caratteristiche costruttive (art. 15, comma 2°, legge regionale n. 23/85). Sono tali i seguenti interventi:

- modifiche distributive all'interno delle singole unità immobiliari con demolizione, ricostruzione e spostamento di tramezzi;
- apertura e chiusura di vani porta nei muri di spina e nelle tramezzature interne;
- consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai interni senza modificarne la quota d'imposta;

2. Ai sensi dell'art. 15, comma 2° della legge regionale n. 23/85 le opere interne, contestualmente all'inizio dei lavori richiedono una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie e delle prescrizioni di cui al comma 1.

Art. 13

Manutenzione straordinaria

1. Sono interventi di *Manutenzione straordinaria* le opere e le modifiche necessarie per rinnovare 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 modifiche delle destinazioni d'uso. Sono tali i seguenti interventi:

- rifacimento o sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse da quelli esistenti;

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

- rifacimento di strutture fatiscenti, solai di calpestio e di copertura, scale con divieto di modificarne la quota di imposta, consolidamento di strutture verticali, tratti di muratura ed archi;
- apertura, chiusura o modifica di attuali porte interne;
- demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, spostamento o costruzione degli stessi per la creazione di servizi (bagni, cucine);
- rivestimenti e coloriture di prospetti esterni con modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali, materiali e colori;
- interventi inerenti a nuovi impianti, lavori, opere e installazioni relative alla conservazione ed al risparmio energetico.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione edilizia, mentre è richiesta l'autorizzazione paesaggistica solo in caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 14

Restauro e risanamento conservativo

1. Sono interventi di *Restauro e risanamento conservativo* gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Resta ferma la definizione di *Restauro* come prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 490 del 1999, quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche, quale intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali.

Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

Detti interventi comprendono:

- 1) il ripristino delle parti alterate quali:
 - il ripristino dei fronti esterni ed interni. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
 - il ripristino degli ambienti interni;
 - il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.
- 2) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia esterne che interne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto;
- 3) la eliminazione delle superfetazioni.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza d'uso.
Gli interventi di restauro sottoposti a vincoli secondo le leggi vigenti devono essere eseguiti nel rispetto delle norme di cui al T.U. BB. CC. AA. D.Lgs. 490/99.

2. Ai sensi dell'art. 13 della legge regionale n. 23/85 gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione.

Per *Risanamento conservativo* si intende l'intervento che riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico, o comunque meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazione o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicurino la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- 2) la conservazione od il ripristino:
 - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
- 3) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia esterne che interne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto;
- 4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;
- 5) la eliminazione delle superfetazioni;
- 6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza d'uso.

3. Ai sensi dell'art. 13 della legge regionale n. 23/85 gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 15

Ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di *Ristrutturazione edilizia* quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia i seguenti:

- interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo delle strutture portanti sia orizzontali che verticali;
- interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, volte, scale, murature, fondazioni;
- riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazioni dei volumi e delle superfici;
- riorganizzazione distributiva interna con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari.

Per gli edifici di costruzione post-1950, incongrui con il tessuto urbano storico per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali, potranno essere previsti interventi di ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione, con volumetria non superiore a 3.00 mc/mq, salvo eventuali eccezioni espressamente indicate nelle tavole e tabelle di progetto. La ricostruzione dovrà fare riferimento nelle scelte delle proposizioni delle caratteristiche architettoniche degli edifici ai tipi edilizi ed al tessuto urbano circostante.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla presentazione di elaborati che verifichino l'inserimento nel tessuto urbano circostante e gli attacchi con gli edifici contermini. In sede di approvazione del progetto da parte dell'Ufficio Tecnico potranno essere definiti eventuali vincoli morfologici.

2. Ai sensi della legge regionale n. 23/85 gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione.

Art. 16

Demolizione

1. Costituisce *Demolizione* senza ricostruzione la demolizione di un corpo di fabbrica. Essa può aver luogo nei casi espressamente previsti dal P.P.

La demolizione, sia essa parziale o totale, non costituisce categoria di intervento autonomo, poiché generalmente è collegata alle altre categorie di intervento.

Si applica alle unità edilizie in cui siano stati realizzati fabbricati e/o superfetazioni incompatibili con le caratteristiche proprie dell'insediamento storico.

I manufatti e gli elementi architettonici che per qualsiasi motivo vengono demoliti o crollano per cause naturali devono essere ricostruiti o riposizionati solo in conformità delle norme del Piano Particolareggiato.

2. Ai sensi dell'art. 13 della legge regionale n. 23/85 gli interventi di demolizione sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 17

Nuova costruzione

1. Sono interventi di *Nuova costruzione* quelli che riguardano opere di nuova costruzione di singoli manufatti.

Per le nuove costruzioni le distanze tra gli edifici, ove non sia opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle degli edifici preesistenti, valutate senza tener conto delle costruzioni aggiuntive recenti prive di valore ambientale.

In ogni caso diverso è consentita la riduzione delle distanze ai limiti stabiliti dal Codice di Procedura Civile. Per quanto riguarda gli indici si fa riferimento a quelli stabiliti per l'isolato in questione. Dovranno essere rispettate le caratteristiche estetiche e di altezza degli edifici confinanti.

2. Gli interventi di *Nuova costruzione* sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, alla conservazione e al ripristino di elementi architettonici, all'uso dei materiali, alle masse volumetriche preesistenti). Le soluzioni architettoniche dovranno essere rispettose dei caratteri del luogo, dovranno assicurare le preesistenti condizioni statiche agli edifici contigui che saranno verificate in sede di progetto.

3. È possibile l'inserimento di nuove volumetrie:

- negli ambiti alterati e privi di contenuti storici;
- negli ambiti che conservino "rilevanti tracce" del costruito storico, in seguito ad apposite valutazioni di coerenza.

4. In particolare nuove volumetrie potranno essere inserite nei seguenti casi:

- realizzazione di nuove costruzioni in lotti vuoti;
- demolizione con ricostruzione di volumetrie in diversa posizione nel lotto, se la volumetria si trova in posizione impropria rispetto ai caratteri originari dell'edificio;
- completamento funzionale all'interno di un'unità edilizia esistente, con l'aggiunta di nuove volumetrie purché queste siano compatibili con le preesistenze e il loro valore storico.

5. Ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 23/85 gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a concessione.

Titolo III NORME TECNICHE ESECUTIVE

Cap. I

Normativa tecnica per l'attuazione degli interventi sui fabbricati

Art. 18 Generalità

1. Con gli elaborati del P.P. in particolare nel planovolumetrico, nei rilievi e nelle schede dei fabbricati, sono stati precisati gli elementi architettonici tradizionali ed ambientali da mantenere, anche in caso di demolizione e ricostruzione che sono di seguito indicati:

- *murature in materiale lapideo;*
- *archi, cornici, portali (archivoltati e architravati), ingressi con cancelli monumentali ed elementi architettonici tradizionali in materiale lapideo o altro;*
- *cortili in selciato;*
- *coperture in coppi sardi;*
- *cornicioni e segna piano;*
- *balconi.*

Analogamente i suggerimenti proposti nelle schede e nelle tavole allegate dovranno essere vagliati e rielaborati dai proprietari, dai progettisti e, in ultima analisi, dai rappresentanti della popolazione con l'aiuto degli organi tecnici e della Commissione Edilizia, anche con l'istituzione del laboratorio di recupero del centro storico (art. 7, LR 45/89 e art. 19 LR 29/98) in modo da garantire un'evoluzione ed una riqualificazione del tessuto urbano da parte della stessa popolazione che in passato ne ha iniziato la costituzione.

Per dissimulare i nuovi fabbricati presenti all'interno del centro storico, oltre a quanto previsto dall'art. 15, si prescrive la costruzione o il rifacimento di recinzioni alte, con caratteristiche dimensionali, di finitura ed aperture, conformi a quelle prevalenti nel contorno che ripristinino la continuità dei murali nelle zone più antiche.

Nel dettaglio sono individuate le seguenti lavorazioni vincolanti nel caso di intervento sugli edifici, oltre a quelle specificate negli articoli seguenti.

2. Coperture

Sono realizzabili solai di copertura in struttura di legno con sovrastante manto di incannucciato o tavolato autoincastrante; sovrastante manto coibente in guaina spessorata e manto di copertura in coppi curvi tipo sardo.

Non sono consentiti solai in latero-cemento, salvo nei casi in cui le condizioni strutturali non consentano l'utilizzo di strutture in legno o per i solai intermedi.

I canali di gronda e i pluviali discendenti, qualora siano a vista dovranno essere in lamiera di rame.

I comignoli dovranno essere realizzati in laterizi intonacati, non sono consentiti cappucci in conglomerato cementizio, ma le forme devono essere riconducibili ad esempi tradizionali.

La forma della copertura potrà essere a padiglione e a capanna per il corpo residenziale principale anche con loggiati anteriori o posteriori, mentre sono consentite anche coperture ad una falda per i corpi accessori.

3. Prospetti

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio fabbricato in condizioni di buona conservazione, nel rispetto della sicurezza, dell'igiene, del decoro urbano e dell'estetica. Il proprietario ha, di conseguenza, l'obbligo di eseguire tutti i lavori di manutenzione, riparazione, ripristino degli elementi della facciata degradati e deteriorati dal tempo o dalla mancanza della necessaria manutenzione.

Le strutture verticali dovranno essere realizzate in laterizi, in pietra e in terra cruda; non è consentito l'utilizzo di blocchi in conglomerato cementizio.

Gli intonaci dovranno essere del tipo rustico con strato di finitura con malta di calce idrata.

Le tinte dovranno prediligere le tonalità del giallo e comunque non potranno discostarsi dal colore delle terre, secondo quanto stabilito nell'allegato *Tabella dei colori*; la colorazione in qualunque caso dovrà essere preventivamente approvata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico e dovrà essere preferibilmente a base di latte di calce.

Le finestre dovranno avere forma esclusivamente rettangolare con rapporto tra larghezza e altezza di 1 a 2 e/o di 2 a 3.

Le aperture in un edificio a due o più piani dovranno essere tra di loro allineate.

Gli infissi dovranno essere in legno, in tinte non eccessivamente scure secondo quanto indicato nell'allegato *Tabella dei colori*, per gli edifici con categorie d'intervento di restauro e risanamento conservativo, negli altri casi possono essere anche in alluminio anodizzato nero elettro colorato; non sono consentiti altri materiali o colorazioni differenti.

Negli interventi sulle facciate dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui e sostituzione con infissi tradizionali. Tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia dovranno inoltre avere la medesima tinta e tonalità. In caso di intervento, ove presenti, gli avvolgibili in legno o PVC dovranno essere sostituite da persiane o scuri lignei di tipo tradizionale.

4. Impianti fotovoltaici

L'installazione di impianti fotovoltaici all'interno di edifici ricadenti all'interno del Centro matrice deve garantire un impatto visivo nullo e una perfetta integrazione architettonica. A tal fine, l'installazione degli impianti fotovoltaici deve adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

- 1) i pannelli fotovoltaici installati sul manto di copertura devono seguire l'inclinazione e l'orientamento della falda stessa, senza l'ausilio di supporti che facciano assumere una pendenza diversa, ed essere collocati su non più di una falda;
- 2) è consentito l'inserimento dei pannelli su elementi di fabbrica diversi dalla copertura solo in caso di coperture piane, per le quali è consentita l'installazione nella parte interna dei parapetti che delimitano la copertura;
- 3) è in ogni caso vietata l'installazione dei pannelli sulle coperture di volumi che si affacciano sulla pubblica via;
- 4) nel caso di edifici prospettanti su piazze e/o punti panoramici, dovrà essere prodotta adeguata documentazione fotografica che certifichi la non percettibilità dei pannelli da tali spazi;
- 5) l'installazione dei pannelli deve essere limitata a una superficie massima pari al 50% della superficie della falda su cui insistono.

È sempre consentito l'utilizzo di tegole fotovoltaiche.

Le prescrizioni sopra riportate si intendono valide sia per gli edifici di nuova costruzione che per quelli esistenti.

L'installazione di impianti fotovoltaici rientra nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria, e come tale è soggetta ad autorizzazione edilizia. È richiesta inoltre l'autorizzazione paesaggistica.

5. Impianti solari

Per l'installazione degli impianti solari valgono le medesime prescrizioni individuate per gli impianti fotovoltaici. È vietata la collocazione dei serbatoi di accumulo sulla copertura o su punti visibili dagli spazi pubblici prospicienti.

I titoli abilitativi richiesti sono i medesimi previsti per gli impianti fotovoltaici (autorizzazione edilizia e autorizzazione paesaggistica).

Art. 19

Norme tecniche esecutive per il recupero dei fabbricati tradizionali

1. La quasi totalità degli edifici tradizionali del centro storico è costruita in muratura di pietrame. La loro tutela, intesa come conservazione dei caratteri costruttivi e dell'organicità tra questi e gli elementi di finitura, è uno dei principali obiettivi della conservazione del Centro matrice.

Le modalità di intervento ammesse sono: il restauro e il risanamento conservativo. Qualora si verifichi il crollo parziale o totale dell'edificio anche nel corso dell'intervento, l'unità edilizia dovrà essere ripristinata facendo uso delle tecnologie e dei materiali originari.

2. Sistema strutturale

a. Prescrizioni di carattere generale

Negli edifici con struttura portante in muratura devono essere osservate le prescrizioni di cui al D.M.LL.PP. n. 103 del 20.11.1987 "*Norme tecniche per la progettazione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento*".

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché il consolidamento o la sostituzione parziale di strutture verticali, orizzontali, scale, coperture o strutture di fondazione dovranno tener conto del comportamento globale dell'organismo e del rapporto con gli edifici circostanti e rendere coerente l'obiettivo di garantire il comportamento scatolare dell'edificio con l'uso di materiali e tecniche che consentano di preservarne i caratteri costruttivi e architettonici secondo principi di massima reversibilità, garantendo allo stesso tempo la conservazione delle prestazioni termoigrometriche e del benessere degli spazi interni. A questo proposito il progetto dovrà essere accompagnato da un rilievo strutturale che documenti:

- le caratteristiche architettoniche, strutturali e le destinazioni d'uso dell'organismo edilizio nella situazione esistente;
- l'evoluzione delle suddette caratteristiche con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modifiche intervenute nel tempo.

I materiali utilizzati dovranno essere compatibili con quelli originali dal punto di vista chimico, fisico e meccanico, evitando, in particolare, l'inserimento di elementi con una rigidità superiore a quelli con i quali collaborano da un punto di vista strutturale.

b. Sopraelevazioni

Le sopraelevazioni, ove ammesse, dovranno essere compatibili con i caratteri costruttivi dell'edificio esistente, non gravare su muri di consistenza e spessore inadeguati, non alterare il comportamento statico globale dell'organismo edilizio.

c. Coperture

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dei prospetti.

Sono vietati i seguenti interventi:

- la modifica dei materiali e degli aggetti di gronda originari;
- l'uso di canali di gronda e pluviali con materiali diversi dalla lamiera di rame e di sezione quadrata o rettangolare;
- l'uso di comignoli prefabbricati in c.a. o altro materiale.

d. Demolizioni

E' sempre ammessa:

- la demolizione di corpi di fabbrica o di elementi estranei all'organismo edilizio (fabbricati bassi, edifici o parti di edifici recenti, ecc.);
- la demolizione di tramezzature recenti per ripristinare lo stato antecedente;

e. Superfetazioni

Sono da intendersi come superfetazioni tutte le aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario. In particolare: i corpi aggiunti (sopraelevazioni, volumi pensili); le occlusioni di logge; i manufatti aggiunti nei cortili e nelle aree di pertinenza:

3. Facciate

a. Manutenzione/ripristino di intonaci e tinteggiature

Gli interventi di manutenzione/ripristino delle finiture esterne dovranno interessare per intero tutte le facciate di un edificio, ivi compresi i prospetti laterali anche se ciechi e quelli retrostanti.

Sono vietati i seguenti interventi:

- la stilatura dei giunti con malta cementizia o idraulica;
- l'evidenziazione e alterazione delle dimensioni dei giunti;
- il mantenimento in vista di elementi strutturali in c.a.;
- l'uso di rivestimenti plastici, di pitture a base di resine sintetiche quali idropitture o quarzo plastico;
- i rivestimenti realizzati con piastrelle ceramiche o con lastre irregolari di pietra ad imitazione di murature portanti in blocchi di pietra;
- l'esecuzione di intonaci falso rustici (graffiati, spatolati, a buccia d'arancia, spruzzati, ecc.) o comunque non afferenti alla tradizione costruttiva locale.

b. Infissi e serramenti esterni

I serramenti originari, in particolare i portoni dei portali antichi, le porte esterne e le finestre in legno di costruzioni tradizionali, devono essere conservate e mantenute, comprese le parti metalliche ed i meccanismi di chiusura. Ove non fosse possibile, in considerazione dell'avanzato stato di degrado, se ne raccomanda la sostituzione con elementi di materiale e forma analoghi a quelli preesistenti.

Sono vietati i seguenti interventi:

- sostituzione e realizzazione di serramenti o sistemi di oscuramento in alluminio anodizzato (finitura dorata o argentata) e in materiali plastici;
- la sostituzione della doppia anta con anta unica;
- l'eliminazione delle traverse che scandiscono verticalmente il disegno delle ante;
- la realizzazione di doppi serramenti a filo esterno di facciata;

- la realizzazione di sistemi di schermatura estranei alla tradizione e ai caratteri architettonici dei tipi edilizi.

c. Opere in ferro

Gli elementi metallici tradizionali realizzati in ferro forgiato o in fusione di ghisa assemblati in vario modo senza saldature, devono essere conservati.

Sono vietati i seguenti interventi:

- la sostituzione delle ringhiere e delle inferriate se non con elementi analoghi per forma e materiale a quelli preesistenti;
- l'uso di materiali plastici e in alluminio, anche elettrocolorato.

d. Interferenza degli impianti con le facciate degli edifici

La sostituzione, la riparazione o l'installazione delle reti dovrà essere eseguita nel rispetto dei caratteri storici dell'edificio, della composizione architettonica delle facciate e dei singoli elementi architettonici presenti, privilegiando quelle soluzioni tecniche che ne occultano la vista sulle fronti.

E' vietata l'installazione di caldaie murali, pompe di calore e antenne satellitari, sulle fronti che affacciano su strade o spazi pubblici, prevedendo inoltre, laddove tale installazione avvenga su terrazzi di copertura, soluzioni tecniche che ne occultino la vista.

4. Riqualificazione energetica

Il Piano Particolareggiato incentiva la gestione sostenibile delle abitazioni ai fini del miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati, nel rispetto delle normative nazionali e comunitarie, sia relativamente al contenimento dei consumi energetici che all'utilizzo di materiali e tecniche costruttive ispirati ai criteri di sostenibilità ambientale.

Al fine di incentivare il recupero delle abitazioni storiche disabitate e in stato di degrado, si riportano di seguito le indicazioni necessarie a realizzare interventi coerenti e non eccessivamente invasivi di riqualificazione energetica delle stesse, per adeguarle alle odierne necessità di comfort bioclimatico, richieste peraltro dalle normative europee e nazionali in materia di risparmio energetico e contenimento dei consumi degli edifici.

Le indicazioni riportate di seguito hanno carattere generale, e richiedono una successiva definizione specifica di ciascun intervento di riqualificazione energetica, che avrà caratteristiche diverse a seconda dell'edificio sul quale si renderà necessario l'intervento.

Adeguamento dell'involucro edilizio, da realizzarsi attraverso:

- coibentazione del solaio di base attraverso la realizzazione di un vespaio aerato (dove questo non comporti la demolizione di pavimentazioni di pregio);
- coibentazione delle murature perimetrali attraverso la realizzazione di un cappotto interno da eseguirsi con materiali isolanti naturali ed ecologici (divieto di utilizzo di materiali isolanti sintetici);
- coibentazione dei solai interpiano con inserimento del materiale isolante all'intradosso o all'estradosso;
- coibentazione del solaio di copertura con l'inserimento di uno strato di materiale isolante (all'intradosso o all'estradosso, a seconda della necessità di rimuovere anche il manto di copertura e il suo eventuale supporto) e/o inserimento di un'intercapedine che consenta la ventilazione;
- realizzazione di intonaci esterni termoisolanti (solo in presenza di paramento murario già intonacato o del quale è prevista l'intonacatura secondo gli elaborati grafici del presente Piano);

- sostituzione degli infissi ammalorati, con posa di infissi analoghi per materiale e disegno del telaio, realizzati con vetrocamera di dimensioni da stabilire caso per caso.

Art. 20

Norme tecniche esecutive per interventi di nuova costruzione

I nuovi fabbricati dovranno conformarsi ai tipi edilizi base ed a quelli da essi derivabili per lotti aventi dimensioni ridotte o forme particolari, come in alcuni esempi riportati.

Per particolari esigenze funzionali e/o progettuali potranno essere introdotte anche tipologie diverse il cui inserimento nell'ambiente risulti positivo.

In ogni caso dovranno adeguarsi alle caratteristiche dei fabbricati limitrofi e rientrare nelle prescrizioni che derivano dagli elaborati grafici di progetto (la volumetria consentita dovrà essere verificata con un preciso rilievo dei fabbricati esistenti.); planimetricamente, con le dovute approssimazioni, nei contorni preferenziali indicati nelle planimetrie, salvo ulteriori proposte dei proprietari che dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale, con spostamenti, rispetto alla campitura definita negli allegati grafici, non sostanziali con tolleranza in percentuale non superiore al 10%.

Inoltre dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- a) indice di edificabilità fondiaria non superiore a quello attuale, pari a 2.73 mc/mq;
 - b) rapporto fondiario di copertura < 0.50 mq/mq;
 - c) superficie minima dei lotti, eccettuati quelli interclusi, pari a mq 150, con la sola eccezione per i lotti esistenti;
 - d) altezza massima non superiore a m. 7.50, né all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico - artistico o ambientale, come precisate, per gli edifici a filo strada; per i corpi tradizionali addossati ai confini interni del lotto l'altezza massima sarà di m.4.50, comprese in essa coperture e tetto, parapetti terrazze e qualsiasi sovrastruttura; per gli altri fabbricati interni, ove consentiti dalla normativa, l'altezza massima non deve essere superiore a m 7,50; altezza minima dei fabbricati lungo le strade non inferiore a m. 3.00, comprendente in essa cornicioni, parapetti, mantovane, ecc.;
 - e) altezza minima del piano terra m. 2.70 da pavimento a soffitto, anche per locali pubblici, bar, negozi, attività artigianali e simili, a condizione che il volume dei vani sia proporzionato all'afflusso del pubblico previsto;
 - f) ove non sia possibile o non si voglia edificare in aderenza ai confini laterali, i distacchi minimi da detti confini e da qualsiasi corpo di fabbrica, anche se facente parte di uno stesso fabbricato, saranno m. 8.00, il distacco minimo dal confine potrà essere ridotto a m. 4.00 se trattasi del confine posteriore del lotto o nel caso o se esista convenzione registrata con il vicino che si impegni a mantenere lo stesso distacco; i corpi tradizionali ubicati all'interno dei cortili e aventi altezza massima m 4,50, potranno essere edificati adiacenti ai confini posteriore e laterali dei lotti; per i lotti d'angolo entrambi i confini interni sono considerati, agli effetti del distacco minimo, come confini posteriori.
- Nei lotti aventi dimensioni dal lato strada ed in profondità minore di m. 20.00, in caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanza tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, i distacchi di dette pareti finestrate dai fabbricati o dai confini dei lotti potranno essere ridotti, nel rispetto dei minimi stabiliti dalle disposizioni del Codice Civile, a metri 3.00; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, anche nei lotti aventi dimensioni superiori a m. 20.00, è consentito l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra descritte, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite dalle disposizioni del Codice Civile, cioè a m. 3.00;
- g) i nuovi corpi di fabbrica paralleli alle pubbliche strade non potranno avere una profondità superiore a metri 8.00;

h) in tutti gli interventi dovranno essere precisati i materiali, le lavorazioni, l'aspetto esteriore, i colori e le partiture dei prospetti e degli infissi, avendo cura che non contrastino con l'abitato circostante e siano intonati ai valori del paesaggio e del tessuto urbano storico anche nei casi in cui si darà un'interpretazione attuale del patrimonio architettonico tradizionale.

In particolare non sono consentiti:

- lastre di cemento amianto, lamiera zincata sprovvista di colori tradizionali e simili per coperture, tegole marsigliesi e portoghesi, infissi in alluminio colorato;
- balconi aventi sporgenze superiori a m.1,20 ed estensioni superiori a m. 1,50 disegni, colori e trattamenti superficiali che rompano la continuità dei murali o degli edifici a filo strada;
- materiali e finiture dei prospetti, delle coperture a tetto e degli infissi che, caso per caso, risultino in contrasto con l'edificazione tradizionale esistente al contorno;
- insegne pubblicitarie, illuminazione e arredi non coerenti con l'impostazione architettonica generale.

Si prescrive l'uso di materiali, lavorazioni, colori dei fabbricati tradizionali del paese, come rilevati nel corso del presente Piano Particolareggiato, a titolo d'esempio, ed anche dei paesi vicini; in particolare si raccomanda il divieto di utilizzo di blocchi in conglomerato cementizio vibro - compresso:

- murature in pietra locale a vista, lavorata secondo gli usi locali e messa in opera senza ricorsi regolari, specie nelle recinzioni;
- murature in mattoni forati con intonaci frattazzati rustici (solo come da esempi tradizionali); intonaci frattazzati rustici a filo del pietrame sottostante, seguendo sempre i magisteri documentati con esempi inoppugnabili;
- colori tradizionali e colori della gamma delle terre, evitando per i campi estesi le tonalità forti (verde scuro, azzurro, rosso scuro, grigio cemento, ecc.);
- finiture in pietra lavorata, lavori in ferro e legno secondo i modelli tradizionali;
- recinzione continua con murali aventi altezza, caratteristiche di finitura ed aperture conformi a quelle prevalenti nel contorno;
- solai di copertura in struttura lignea, salvo situazioni limite da valutare in sede di commissione edilizia, che non consentano l'utilizzo di strutture portanti in legno;
- coperture in tegole curve tipo coppi sardi.

Art. 21

Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 30 L.R. 8/2015

1. Per le unità edilizie classificate come *edifici alterati o di recente/nuova costruzione* (così come individuate nella TAV. 34-CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI), che in quanto tali non conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e sono in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, è prevista la possibilità di realizzare un incremento volumetrico per la realizzazione di interventi che dimostrino una particolare sensibilità nei confronti dell'ambiente urbano, armonizzandosi con esso e salvaguardando le caratteristiche dell'edilizia tradizionale, attraverso la riqualificazione paesaggistica dell'immobile, configurando interventi ispirati al principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto.

2. All'interno della zona urbanistica A gli interventi di ampliamento volumetrico possono determinare, per ciascuna unità edilizia, un incremento massimo del 20% del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 70 metri cubi.

3. Nelle zone urbanistiche B l'incremento volumetrico può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima del 30% del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

120 metri cubi. E' inoltre concesso un ulteriore incremento del 5% del volume urbanistico esistente, con conseguente proporzionale aumento della soglia volumetrica massima, nelle seguenti ipotesi alternative:

- a) l'intervento determini l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di cui al D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.;
- b) l'intervento includa soluzioni finalizzate alla riduzione degli effetti delle "isole di calore", inclusa la realizzazione di tetti verdi e giardini verticali;
- c) l'intervento includa soluzioni per il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue.

4. Nelle zone A e B è inoltre consentito l'incremento volumetrico, non cumulabile con quelli previsti ai punti precedenti, necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, nella misura massima di 120 metri cubi per ciascuna unità immobiliare.

5. Le norme riportate in questo articolo hanno carattere transitorio fino alla scadenza temporale della L.R. 8/2015, fissata alla data del 31 dicembre 2016.

6. Gli interventi di ampliamento volumetrico di cui al presente articolo non sono ammessi negli edifici e nelle unità immobiliari che hanno già usufruito degli ampliamenti volumetrici previsti dal capo I e dall'art. 13, comma, 1 lettera e) della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii., o nei volumi realizzati usufruendo delle disposizioni contenute nella citata legge; è consentito l'utilizzo delle premialità volumetriche fino al raggiungimento delle percentuali massime e soglie previste al presente articolo.

Cap. II

Normativa tecnica per la realizzazione dei servizi a rete

Art. 22

Norme tecniche esecutive per i servizi

1. Negli interventi di qualsiasi tipo (manutenzioni, riparazioni, sostituzioni, nuovi impianti ed allacci ecc.) interessanti i servizi a rete nel centro matrice di Villanovaforru, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni particolari, in aggiunta alle norme vigenti per i singoli servizi; in caso di contrasto prevalgono le disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione del P.P.
2. Tutti i servizi a rete nel centro storico dovranno essere realizzati con canalizzazioni internate; al raggiungimento di questo obiettivo deve uniformarsi qualsiasi intervento.
3. L'apertura di tracce di qualsiasi genere in muri antichi sia a faccia vista che intonacati è vietata. Per i soli lavori che prevedono il rifacimento dell'intonaco è consentito incassare in questo cavi, tubi ecc. che non riducano le murature neppure per raccordi, diramazioni ecc. Le canalizzazioni orizzontali potranno interessare sottofondi di vespai, pavimenti, estradossi di volte solo nel rispetto delle norme di sicurezza e delle caratteristiche e decorazioni architettoniche e di arredo.

Titolo IV

NORMATIVA GRAFICA E DOCUMENTAZIONE PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 23

Elaborati richiesti per la presentazione dei differenti tipi di progetto

1. *Elaborati richiesti per i progetti d'intervento edilizio soggetti a comunicazione o ad autorizzazione.*

Gli elaborati minimi richiesti per la presentazione di domande o comunicazioni per i relativi progetti d'intervento edilizio sono i seguenti:

- a) Piante, nella scala non inferiore a 1:100 con specificazione delle destinazioni d'uso previste ai vari piani, delle nuove sistemazioni interne, del trattamento delle superfici, della sistemazione degli spazi aperti.
- b) Prospetti e sezioni, nella scala non inferiore a 1:100 con indicazioni precise circa le opere di consolidamento, rifiniture murarie, intonaci, infissi, coperture.
- c) Particolari esecutivi, in scala adeguata, delle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino, sostituzioni strutturali.
- d) Dati metrici relativi al progetto.
- e) Relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire per la manutenzione, il consolidamento, il ripristino strutturale, il ripristino tipologico, la sostituzione, l'adeguamento tecnologico ai sensi delle presenti norme.
- f) Ogni altro elaborato aggiuntivo previsto dai regolamenti vigenti.
- g) Per interventi su edifici vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 è richiesto il preventivo parere della competente soprintendenza.

2. *Elaborati richiesti per progetti di interventi per cui è obbligatoria la concessione (non onerosa e onerosa).*

Gli elaborati minimi richiesti per la presentazione di domande per progetti diretti ad ottenere la concessione edilizia sono i seguenti:

- a) Planimetria, nella scala non inferiore a 1:200 con indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento e del contorno urbano in un raggio di almeno 50 metri.
- b) Estratto catastale con esatta individuazione del lotto.
- c) Rilievo dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:100 composto da:
 - rilievo quotato dei vari piani (coperture e sotterranei compresi) con indicazioni precise delle destinazioni d'uso delle superfici e delle altezze di tutti i vani, delle orditure strutturali con i relativi materiali;
 - rilievo quotato di tutti i prospetti esterni e interni con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura. I disegni dei prospetti devono comprendere anche, a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti;
 - sezioni longitudinali e trasversali quotate, riferite alle quote stradali con indicazioni precise sui materiali delle parti strutturali; altezza netta dei piani e spessore dei solai, sporti degli aggetti e colmi sopra la linea di gronda; le sezioni devono essere in numero necessario alla completa identificazione dell'edificio;
 - rilievo dei dettagli costruttivi ed architettonici, comprendente le caratteristiche esecutive e di consistenza, le particolarità architettoniche e decorative, i materiali esistenti: queste indicazioni possono essere riportate nella scala del rilievo generale quando ciò sia graficamente possibile; dovranno formare un elaborato, in scala adeguata, quando sia necessario un dettaglio maggiore.

d) Rilievo degli spazi aperti, comprendente:

- pianta quotata in scala adeguata con indicazione delle pavimentazioni e dello stato di fatto generale;
- rilievo a semplice contorno di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (cancelli, arredo in genere, etc.);
- indicazioni delle specie arboree presenti nelle zone a verde, riportate su una apposita pianta o comprese nel rilievo generale;

e) Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante:

- fotografie d'insieme;
- fotografie degli elementi architettonici;
- fotografie degli spazi aperti;
- fotografie degli elementi strutturali.

Il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su un'apposita serie di piante (di scala ridotta rispetto a quelle del rilievo) mediante numerazione;

f) Piante, prospetti e sezioni del progetto in scala non inferiore a 1:100 che dovrà contenere:

- demolizioni individuate in sezione (con puntinato stretto) ed in vista (con puntinato largo),
- nuove murature individuate in sezione (con rigato stretto) ed in vista (con rigato distanziato);
- opere demolite e ricostruite (i due simboli sovrapposti);
- localizzazione dei consolidamenti e tecniche esecutive;
- rifacimento del manto di copertura, dei comignoli, ecc.;
- rifacimento di intonaci, cornici, ecc.;

g) Piante dello stato finale dell'opera in scala non inferiore a 1:100 con la descrizione ambiente per ambiente, delle previste destinazioni d'uso e dove saranno individuati:

- stato finale dell'opera a demolizioni e ricostruzioni avvenute;
- pavimentazioni esterne, essenze arboree e arbustive, elementi di arredo;

h) Relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire per la manutenzione, il consolidamento, il ripristino strutturale, il ripristino tipologico, la sostituzione, l'adeguamento tecnologico ai sensi delle presenti norme.

i) Ogni altro elaborato aggiuntivo previsto dai regolamenti vigenti.

l) Per interventi su edifici vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 è richiesto il preventivo parere della competente soprintendenza.

3. Elaborati integrativi

È facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere elaborati integrativi e aggiuntivi rispetto a quelli elencati ai paragrafi 1 e 2, interrompendo i termini previsti dalle vigenti leggi urbanistiche per le determinazioni di legge.



Titolo V
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 24

Per gli edifici per i quali esistono progetti già approvati dall'Amministrazione, le modalità di intervento specificate nel presente P.P. non sospendono l'attuazione del progetto e devono intendersi riferite all'edificio che risulterà dalla realizzazione dell'intervento.

Art. 25

Per le aree del centro storico soggette alla disciplina urbanistica del P.P. le presenti norme sostituiscono ogni altra prescrizione.

COMMITTENTE 	OGGETTO IMPIANTO EOLICO "SERRAS" PROGETTO DEFINITIVO	COD. ELABORATO IT/EOL/E-SERRA/PDF/C/RT/023-a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI	PAGINA 5 di 5

PUC SANLURI



CITTÀ DI SANLURI

P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

1. NORME DI ATTUAZIONE.....	5
1.1. DEROGHE	5
1.2. BENI VINCOLATI.....	5
1.3. MISURAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE (ART. 19, LR 45/1989)	6
1.4. FASCE DI RISPETTO.....	6
1.5. PARCHEGGI	6
1.5.1. <i>Parcheggi privati</i>	6
1.5.2. <i>Parcheggi pubblici</i>	6
2. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	8
2.1. ZONA A – CENTRO STORICO	9
2.1.1. <i>Interventi ammissibili in assenza di piano particolareggiato</i>	11
2.2. ZONA B – COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE.....	11
2.3. ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE	13
2.4. ZONE D - PRODUTTIVE	17
2.5. ZONA E - AGRICOLA.....	20
2.5.1. <i>Attività consentite nelle zone agricole</i>	20
2.5.2. <i>Individuazione delle sottozone agricole</i>	20
2.5.3. <i>Criteri per l'edificazione nelle zone agricole</i>	21
2.5.4. <i>Agriturismo e turismo rurale</i>	24
2.5.5. <i>Punti di ristoro</i>	24
2.5.6. <i>Frazionamenti e accorpamenti</i>	25
2.5.7. <i>Restauro e ampliamento</i>	25
2.5.8. <i>Annessi rustici e altri insediamenti produttivi</i>	25
2.5.9. <i>Edifici in fregio alle strade e alle zone umide</i>	25
2.5.10. <i>Smaltimento dei reflui</i>	26
2.6. ZONE G - SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE.	26
2.7. ZONE H – SALVAGUARDIA E RISPETTO.	28
2.8. ZONE S - SERVIZI PUBBLICI	28
2.9. STROVINA SANLURI STATO	28
2.9.1. <i>ZONA Cs - Espansione Residenziale</i>	28
2.9.2. <i>ZONA Ds - Insediamenti produttivi artigianali e commerciali</i>	29
2.9.3. <i>ZONE Gs - Servizi Generali</i>	29
2.9.4. <i>ZONE Hs - Fascia rispetto</i>	29
2.9.5. <i>ZONE S - Servizi pubblici</i>	29

1.3. MISURAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE (ART. 19, LR 45/1989)

Sono oggetto di misurazione della compatibilità ambientale, a norma della LR 45/89 art. 19 lett. i, tutti i progetti attuativi di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale, siano essi di iniziativa pubblica o privata.

I proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre, a corredo delle proposte dei piani attuativi, gli elaborati necessari a illustrare gli effetti sul territorio che derivano dai nuovi insediamenti previsti che abbiano i seguenti contenuti minimi:

- a) relazione di sintesi sulle carte tematiche con l'individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la proposta di piano;
- b) evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e al rischio idrogeologico;
- c) descrizione delle misure previste per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se non eliminabili, per minimizzare e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente;
- d) descrizione dei criteri utilizzati per prevedere e ottimizzare i consumi idrici, energetici e la disponibilità dei servizi;
- e) disposizioni sui fattori ambientali quali: modificazione del paesaggio, scelta dei materiali, delle tipologie, del colore, etc..

1.4. FASCE DI RISPETTO

In tutte le zone omogenee in cui è suddiviso il territorio devono essere rispettate le fasce di rispetto stabilite dal regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada così come previsto nel D.Lgs. 285/1992, nel DPR 495/1992 e le successive modifiche del DPR 147/1993 e DPR 610/1996.

Quando le fasce di rispetto non sono classificate in zona H nel P.U.C. possono essere utilizzate nel calcolo delle superfici che producono volume che deve essere realizzato oltre la fascia di rispetto.

1.5. PARCHEGGI

1.5.1. PARCHEGGI PRIVATI

In tutte le zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione degli edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione da usi residenziali a quelli non residenziali ammessi deve essere assicurata la dotazione di parcheggi così come previsto dall'Art. 41, L. 1150/42, dall'Art. 18 della L. 765/67 e dall'Art. 2 della Legge 122/89.

La dotazione di parcheggi è prevista in misura non inferiore ad un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione.

1.5.2. PARCHEGGI PUBBLICI

Nei piani attuativi delle diverse zone omogenee dovranno essere previsti gli spazi per parcheggi pubblici secondo quanto indicato nelle specifiche norme.

Nelle Zone omogenee A e B, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, che prevedono destinazioni commerciali o direzionali e nei cambi di destinazione d'uso da residenziale ad attività commerciale, con superficie lorda di almeno 50 mq, o direzionali con almeno due addetti, deve

essere prevista una superficie di parcheggi ad uso pubblico pari a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Per gli interventi nelle Zone A relativi ad attività commerciali sino a 100 mq e attività direzionale da 3 a 8 addetti e per gli interventi nelle Zone B per attività commerciali sino a 149 mq e direzionali da 3 a 10 addetti nei casi di impossibilità di reperimento delle previste aree di parcheggio la concessione edilizia può essere rilasciata qualora venga soddisfatta almeno una delle seguenti prescrizioni:

- 1) cessione da parte del richiedente di altra area secondo le seguenti percentuali:
 - a) se trattasi di area ubicata nelle immediate vicinanze dell'edificio interessato e quindi fruibile della stessa utenza dell'attività esercitata, quantità pari al 40% della superficie lorda di pavimento;
 - b) se trattasi di area ubicata in posizione decentrata rispetto all'edificio interessato, ma comunque fruibile oltre che dalla stessa utenza, da quella complessiva della zona, quantità pari al 60% della superficie lorda di pavimento;
 - c) se trattasi di area ubicata in posizione decentrata rispetto all'edificio, ma comunque fruibile da altra utenza, quantità pari all'80% della superficie lorda di pavimento;
- 2) versamento in denaro dell'equivalente valore dell'area che avrebbe dovuto destinarsi a parcheggi pubblici, stimato dall'Ufficio Tecnico comunale con criteri riferiti al prezzo di mercato all'attualità e perciò praticato nei più recenti negoziati di compravendita. I criteri di scelta delle suddette modalità di deroga verranno valutati di volta in volta dall'Amministrazione comunale in sede di esame istruttorio, tenendo conto delle effettive necessità e situazioni. I fondi così introitati, verranno depositati in apposito capitolo di bilancio con destinazione specifica: «Reperimento e acquisizione aree per parcheggi pubblici», alla stregua dei criteri di incameramento dei contributi di cui all'Art. 5 della Legge n°10 del 28/01/1977.

Nei casi diversamente previsti nelle zone A e B e nelle altre zone omogenee per gli uffici e le attività ammesse commerciali, a cento metri quadri di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadri di spazio pubblico o a uso pubblico, escluse le aree viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Le superfici per i parcheggi di uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurata la effettiva utilizzabilità.

2. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale è diviso, ai sensi dell'Art. 34, L. 17 Agosto 1942, n°1150, e successivi, nelle seguenti classi di zone territoriali omogenee secondo i tipi indicati nel Decreto Reg. del 20/12/93, n° 2266/U e secondo le direttive per le Zone agricole.

SANLURI CENTRO E TERRITORIO

- Zona A - Centro storico di pregio storico e ambientale.

- Zona B - Residenziale di ristrutturazione e completamento.
 - Sottozona B1 - Ristrutturazione.
 - Sottozona B2 - Completamento.

- Zona C - Residenziale di espansione.
 - Sottozona C1 - Espansione con piani attuativi in vigore.
 - Sottozona C2 - Espansione non attuata P.di F.
 - Sottozona C3 - Nuova espansione tra Centro abitato e Rio Piras.
 - Sottozona C4 - Nuova espansione periferia Nord.
 - Sottozona C5 - Espansione di interesse paesaggistico e panoramico.
 - Sottozona C6 - Espansione di interesse ambientale e panoramico.
 - Sottozona C7 - Espansione limitrofe Centro storico.
 - Sottozona C8 - Espansione con aree per Piani di Zona.
 - Sottozona C9 - Espansione P. di L. "Rio Ciccu".

- Zona D - Impianti attività produttive e commerciali.
 - Sottozona D1 - Produttiva e commerciale di completamento.
 - Sottozona D2 - Produttiva e commerciale con piani attuativi nel Centro abitato.
 - Sottozona D3 - Produttiva e commerciale con piani attuativi oltre la SS.131.
 - Sottozona D4 - Attività produttive lungo la strada Sanluri Stato.
 - Sottozona D5 - Produttive e commerciali con piani attuativi bivio Villasanta.
 - Sottozona D6 - Attività produttive bivio Villasanta.
 - Sottozona D7 - Attività produttive agro-industriale nel territorio.
 - Sottozona D8 - Attività di rottamazione e recupero materiali ferrosi.
 - Sottozona D9- Nuove aree produttive comprese tra la vecchia s.s. 131 e la nuova s.s. 131, piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica.
 - Sottozona D10 - Nuove aree produttive fuori dal centro urbano per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi.

- Zone E - Agricole.
 - Sottozona E2 - Attività agricola di primaria importanza.
 - Sottozona E5a - Attività agricola marginale di tutela ambientale.
 - Sottozona E5r - Fascia agricola di rispetto.
 - Sottozona E2p - Agricola a destinazione specifica per insediamenti produttivi di tipo agroalimentare.

- Zona G - Servizi pubblici e di interesse pubblico.
 - Sottozona G1 - Impianti e servizi generali.
 - Sottozona G2 - Servizi pubblici.
 - Sottozona G3 - Servizi di interesse pubblico nel centro abitato.
 - Sottozona G4 - Parco pubblico Funtana Noa.

Tipologie di **intervento urbanistico**:

- **restauro urbanistico e ambientale**, consistente in un insieme di opere finalizzate alla ricostituzione della forma urbana originaria e al recupero dei suoi elementi fondamentali quali tracciati viari, assetto planovolumetrico, grandi complessi edilizi;
- **ristrutturazione urbanistica**, consistente in un insieme di opere finalizzate alla ricucitura del tessuto originario con gli interventi più recenti, il cui risultato finale può essere anche una configurazione spaziale diversa da quella originaria, purché tale da realizzare un assetto urbano organico.

Tipologie di **intervento edilizio**:

- interventi di **manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- interventi di **manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare 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 modifiche delle destinazioni d'uso;
- interventi di **risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- interventi di **restauro**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; eventuali interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti limitatamente a opere conformi ai criteri del restauro scientifico, in ogni caso il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica;
- interventi di **ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Gli interventi di restauro riguardano tutti i beni inseriti dalla Soprintendenza di Cagliari per B.A.A.S. nell'elenco di quelli sottoposti a vincolo di tutela, ai sensi della legge 1089/1939, più precisamente: la casa seicentesca Pilloni, con D.M. 04/10/1969 Trascriz. 24/10/1969, il tratto superstite delle mura medioevali, con D.M. 21/11/1969, il castello, con D.M. 15/05/61 Trascriz. 20/07/1961.

Riguardo al parere della Soprintendenza, anche gli immobili che presentano interesse artistico o storico, o con più di cinquanta anni di vita, di proprietà pubblica o di enti e istituti legalmente riconosciuti, sono oggetto di speciale tutela, come i beni già elencati, ai sensi della legge 1089/1939: essi non possono essere demoliti, rimossi, modificati, o restaurati senza l'autorizzazione della Soprintendenza competente.

Oltre quelli già indicati, gli edifici di maggiore rilevanza storico monumentale ricadenti nella zona A sono elencati di seguito:

- a) CHIESA DI SAN LORENZO MARTIRE (edificata presumibilmente agli inizi del XIV secolo, ampliata e restaurata nel XVI e XVII secolo)
- b) CHIESA DI SANT'ANNA (non si conosce la data di erezione, ma è documentata la sua esistenza già al 1599)
- c) CHIESA DI SAN SEBASTIANO (non si conosce la data di edificazione, ma è sicuramente esistente nel 1518; nei secoli successivi ha subito restauri e rifacimenti)
- d) CHIESA DELLA VERGINE DELLE GRAZIE (inizio lavori 1781, ultimazione fine XVIII secolo; il campanile è della chiesa originaria risalente al XVI secolo, tranne la sopraelevazione ottagonale del 1784; la facciata è stata ricostruita dopo il crollo del 1904)
- e) MUNICIPIO VECCHIO
- f) MUNICIPIO (iniziato nel 1874 e terminato 1878)
- g) TESTIMONIANZE DELL'EDILIZIA CINQUE-SEICENTESCA (oltre casa Pilloni):
 - facciata della casa tra Via San Lorenzo e Via N. Villasanta;
 - ingresso della casa al lato della chiesa di San Sebastiano.

2.1.1. INTERVENTI AMMISSIBILI IN ASSENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gli interventi nella zona A si attuano attraverso apposito Piano Particolareggiato. In assenza di piano attuativo gli interventi ammessi, secondo le definizioni date al punto 2.1, sono quelli di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- restauro.

Sono espressamente vietati:

- gli interventi di restauro urbanistico e ambientale e di ristrutturazione urbanistica;
- l'edificazione di nuove costruzioni, anche se identiche a quelle preesistenti;
- gli ampliamenti volumetrici;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Inoltre non possono essere modificate:

- le altezze dei fabbricati esistenti;
- le superfici coperte;
- le coperture;
- le distanze, i distacchi e gli allineamenti esistenti.

2.2. ZONA B – COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

La Zona B si articola in due sottozone:

- B1 - Ristrutturazione;
- B2 - Completamento.

L'edificazione è consentita con concessione diretta per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, cambi di destinazione d'uso e interventi minori. Oltre alle residenze, nelle Zone B, è ammesso l'insediamento di attrezzature urbane connesse con la residenza, uffici pubblici e privati, attività culturali e sociali, servizi sanitari, servizi per il culto, attività artigianali non moleste o pericolose o inquinanti, attività commerciali.

Nei fabbricati di pregio ambientale e tradizionale, presenti nelle zone B, non sono consentite le demolizioni.

DISTANZE DALLA STRADA: I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dovranno obbligatoriamente rispettare l'allineamento prevalente dei fabbricati preesistenti.

Sottozona G5 - Impianti e attrezzature per attività motoristiche.
Sottozona G6 - Impianti sportivi e attrezzature ricettive e ricreative.
Sottozona G7 - Attività ricettiva.
Sottozona G8 - Impianti e attrezzature a servizio della viabilità.
Sottozona G9 - Impianti e servizi generali a esclusiva iniziativa pubblica.

- Zona H - Salvaguardia e rispetto.

- Zona S - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi.
Sottozona S1 - Istruzione.
Sottozona S2 - Servizi interesse comune.
Sottozona S3 - Spazi pubblici per parco, gioco, sport.
Sottozona S4 - Parcheggi.

SANLURI STATO

- Zona CS - Residenziale di espansione.
Sottozona C1S - Espansione con area P.E.E.P.
Sottozona C2S - Nuova espansione.

- Zona DS - Impianti attività artigianali e commerciali.

- Zona GS - Servizi pubblici e di interesse pubblico.
Sottozona G1S - Area cimiteriale.
Sottozona G2S - Stazione ferroviaria e servizi connessi.

- Zona HS - Area di rispetto cimiteriale.

- Zona S - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi.
Sottozona S1 - Istruzione.
Sottozona S2a - Servizi comunali socio-assistenziali.
Sottozona S2b - Servizi di interesse pubblico.
Sottozona S3a - Spazi pubblici attrezzati per sport.
Sottozona S3b - Verde pubblico.
Sottozona S3c - Verde attrezzato per gioco.

2.1. ZONA A – CENTRO STORICO

Il centro storico è individuato nella cartografia alle tavole 3 e 4 di progetto nelle quali è indicata la zonizzazione del centro abitato; i suoi limiti coincidono con quelli indicati nel Piano Particolareggiato vigente.

Oltre alla destinazione residenziale e ai servizi pubblici connessi con la residenza, sono ammessi in tale zona omogenea gli studi professionali, i negozi di prima necessità, le botteghe artigiane non moleste, non pericolose e non inquinanti.

Gli interventi edilizi di qualsiasi tipo nel Centro storico devono essere realizzati in conformità alle prescrizioni del Piano Particolareggiato, in assenza di esso valgono le norme del punto 2.1.1.

Per la tutela, il risanamento e la valorizzazione del centro storico, sono stati individuati gli interventi ammissibili definiti di seguito, nel rispetto della normativa vigente per il recupero del patrimonio edilizio esistente (L.457/78, L.47/85, L.179/92, L.R.45/89, L.R.20/91; restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39 e 1497/39).

Tali fabbricati dovranno essere edificati in aderenza al fabbricato principale (almeno in un punto). Nel caso di provata impossibilità di costruzione in aderenza (presenza di pareti finestrate, particolare ubicazione del fabbricato principale etc.) è consentita l'edificazione a distanza non inferiore a 3 metri.

La costruzione di tali accessori è ammessa per un volume non superiore al 30 % del volume del fabbricato principale. Il volume e la superficie coperta complessiva del lotto non devono superare gli indici di zona.

Sottozona B2

INDICE FABBRICABILITÀ FONDIARIA: È stabilito in 3 metri cubi a metro quadro.

Questo limite può essere superato, con un massimo di 5 mc/mq, con la predisposizione di un Piano Particolareggiato che preveda una dotazione di servizi pubblici pari a 18 metri quadri ogni 100 metri cubi di volumetria maggiore di quella ottenibile utilizzando l'indice di 3 mc/mq.

INDICE DI COPERTURA: La superficie coperta massima è stabilita nel 60 % della superficie del lotto.

LOTTO MINIMO: Non si hanno limitazioni di superficie.

ALTEZZA PROSPETTI: L'altezza massima è stabilita in metri 7,50 ad eccezione dei lotti su strade principali dove l'altezza massima è fissata in m 12.00.

L'altezza massima deve essere rispettata in tutti i prospetti.

DEROGHE ALLE DISTANZE: Nelle zone non edificate o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o a una soluzione tecnica inaccettabile possono essere ridotte tali distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

È consentita la costruzione a confine di fabbricati accessori (garage, locali di sgombero e simili di pertinenza del fabbricato principale) con altezza massima (misurata al colmo in caso di solai non orizzontali) non superiore al muro di confine e comunque non superiore a 3 metri.

Tali fabbricati dovranno essere edificati in aderenza al fabbricato principale (almeno in un punto). Nel caso di provata impossibilità di costruzione in aderenza (presenza di pareti finestrate, particolare ubicazione del fabbricato principale etc.) è consentita l'edificazione a distanza non inferiore a 3 metri.

La costruzione di tali accessori è ammessa per un volume non superiore al 30 % del volume del fabbricato principale. Il volume e la superficie coperta complessiva del lotto non devono superare gli indici di zona.

2.3. ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE

La zona C si articola in 9 sottozone:

- Sottozona C1 - Espansione con piani attuativi in vigore;
- Sottozona C2 - Espansione non attuata P.di F.;
- Sottozona C3 - Nuova espansione tra Centro abitato e Rio Piras;
- Sottozona C4 - Nuova espansione periferia Nord;
- Sottozona C5 - Espansione di interesse paesaggistico e panoramico;
- Sottozona C6 - Espansione di interesse ambientale e panoramico;
- Sottozona C7 - Espansione limitrofe Centro storico;
- Sottozona C8 - Espansione con aree per Piani di Zona;
- Sottozona C9 - Espansione P. di L. "Rio Ciccu".

NORME GENERALI

Sono le aree di espansione destinate alla residenza, ai servizi strettamente connessi con la residenza ed ai servizi pubblici quali: S1 (Aree per l'istruzione), S2 (Aree per attrezzature di interesse comune), S3 (Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport), S4 (Aree per parcheggi pubblici).

Nella zona C è ammesso l'insediamento di uffici, servizi di ristoro e ricettivi, servizi sanitari, servizi per il culto, attività artigianali e attività commerciali.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Le Zone di Espansione, suddivise in 9 sottozone, sono caratterizzate da diversa densità edilizia, volumetria, altezza, tipo edilizio e cessioni.

- Il distacco per edifici non aderenti è stabilito in m10,00.
- Distacco dai confini m 5,00.
- Arretramento fronte strada m 5,00.
- Recinzioni: Altezza massima m 2,50 di cui massimo m 1,00 a parete piena, la restante altezza sarà a giorno.

L'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di Piani di Lottizzazione Convenzionati di iniziativa privata o pubblica.

Il Piano di Lottizzazione dovrà interessare le intere unità territoriali minime o specificate nelle Sottozone.

Quando è prevista una unità minima territoriale di superficie inferiore a quella del comparto, l'intervento va inserito in uno studio relativo all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Così come previsto dall'art. 3 comma 3 della L.R. 01/07/1991 n. 20 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. In tale ipotesi il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Nella formazione dei Piani di Lottizzazione si dovranno individuare le aree per i Servizi primari e secondari e per il parcheggio secondo la dotazione prevista per ciascuna sottozona.

Per i parcheggi pubblici, da realizzare ad opera dei lottizzanti, deve essere prevista una superficie di almeno 2,5 mq. per abitante insediabile.

Il volume realizzabile secondo l'indice territoriale verrà utilizzato nel seguente modo:

- 70 % per la residenza
- 20 % per i servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde.
- 10 % per servizi pubblici.

Gli oneri per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e quota parte delle urbanizzazioni secondarie sono a carico dei lottizzanti.

Possono essere realizzati edifici isolati, mono - plurifamiliari o a schiera con fronte massimo di m 30,00.

Gli spazi non occupati dalla edificazione, da strade o da parcheggi, devono essere sistemati o mantenuti a giardino.

La viabilità individuata nelle planimetrie del P.U.C. rappresentano delle indicazioni di massima per la redazione dei Piani Attuativi, ai quali, in ogni caso, compete la loro definizione.

Sottozona C1

Sono le aree con Piani di Lottizzazione già convenzionati e le aree interessate dai Piani di Edilizia Economica e Popolare già attuati.

L'edificazione è regolata dalle norme dei Piani Attuativi vigenti. La normativa di questi prevale su eventuali norme diverse del P.U.C.

Eventuali modifiche alla distribuzione dei lotti dovranno rispettare la superficie del lotto minimo pari a mq 180.

Sottozona C2

Sono le aree di espansione già previste nel Programma di Fabbricazione e non ancora attuate.

- Indice Territoriale: 1,00 mc/mq
- Indice Fondiario: 2,00 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 7,50 m
- Lotto minimo mq 180.
- Cessioni 22%
- Unità Minima Territoriale: Intero comparto delimitato in cartografia.

Sottozona C3

Aree di espansione tra Centro abitato e Rio Piras.

- Indice Territoriale: 0,80 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,80 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,40 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Lotto minimo mq 200
- Cessioni 20 %
- Unità Minima Territoriale: 25.000 mq

I fabbricati dovranno distare m 15,00 dal ciglio della strada principale di circonvallazione.

Sottozona C4

Area di espansione Nord Centro abitato.

- Indice Territoriale: 0,70 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,50 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,30 mq/mq
- Altezza Massima: 7,50 m
- Lotto minimo mq 250
- Cessioni 18 %
- Unità Minima Territoriale: 25.000 mq

I fabbricati dovranno distare m 7,00 da ciglio della strada principale di collegamento della Sottozona C4.

Nello studio di Lottizzazione per le aree dei Servizi devono essere privilegiate le zone adiacenti al Centro abitato, per le aree destinate a verde pubblico devono essere privilegiate le zone panoramiche del comparto.

Sottozona C5

Area di espansione di interesse paesaggistico e panoramico.

- Indice Territoriale: 0,40 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,00 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,30 mq/mq
- Altezza Massima: 6,50 m
- Lotto minimo mq 400
- Cessioni 50,00%

- Unità Minima Territoriale: Intero comparto.

Particolare cura deve essere riservata al verde studiando i progetti in maniera da rispettare l'esistente.

Dovranno essere messi a dimora almeno 1 (uno) albero di alto fusto ogni 50 mq di Superficie Fondiaria.

Le nuove alberature saranno disposte in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati e alle vedute relative.

Nello studio di lottizzazione per le aree di cessione deve essere privilegiata la parte alta del comparto.

Sottozona C6

Area di espansione di interesse panoramico e ambientale.

- Indice Territoriale: 0,50 mc/mq
- Indice Fondiario: 2,00 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 7,50 m
- Lotto minimo mq 400
- Cessioni 50,0%
- Unità Minima Territoriale: Intero comparto.

Si può costruire in aderenza ai fabbricati della Zona B.

Le volumetrie realizzabili devono essere ubicate nella parte più bassa del comparto.

Sottozona C7

Interessa un comparto limitrofo al Centro Storico.

- Indice Territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice Fondiario: 2,00 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,40 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Lotto minimo mq 180
- Cessioni 50,0%
- Unità Minima Territoriale: Intero comparto.

Le aree da destinare ai servizi pubblici devono essere ubicate in prossimità della via Muraglia.

Sottozona C8

Interessa tre comparti dove è previsto l'obbligo di riservare il 40% delle volumetrie realizzabili per l'Edilizia Economica e Popolare.

- Indice Territoriale: 0,80 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,80 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 8,50 m
- Lotto minimo mq 180
- Lotto minimo mq 140 Zona P.E.E.P.
- Cessioni 16,50%
- Unità Minima Territoriale: 15.000 mq.

Sottozona C9

Interessa le aree di espansione comprese nel P. di L. denominato "Rio Ciccu".

- Indice Territoriale: 1,35 mc/mq
- Indice Fondiario: 2,10 mc/mq

È consentito l'arretramento, per una profondità minima di metri 2 dal filo stradale, quando interessa un fronte di almeno 14 metri. Quando il fronte è inferiore la misura minima può essere raggiunta con una convenzione con i proprietari dei lotti contigui che si impegnano a rispettare l'arretramento previsto. La presente disposizione non trova diretta applicazione nelle aree ricadenti all'interno del Centro Matrice che saranno disciplinate dalla normativa di dettaglio contemplata nel Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione.¹

DAI CONFINI LATERALI: I nuovi edifici possono essere costruiti in aderenza o a confine, oppure a distanza pari a 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 metri.

TRA EDIFICI: Se non in aderenza deve essere rispettata una distanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri. Tra pareti non finestrate nel caso di impossibilità di costruzione in aderenza la distanza può essere ridotta sino a metri 5.

TRA CORPI DELLO STESSO EDIFICIO: Tra pareti finestrate deve essere rispettata la distanza di metri 10. Il rapporto massimo tra profondità e ampiezza delle rientranze deve essere di tre a due.

Sottozona B1

INDICE FABBRICABILITÀ FONDIARIA: È stabilito in 3 metri cubi a metro quadro.

Questo limite può essere superato, con un massimo di 5 mc/mq, con la predisposizione di un Piano Particolareggiato che preveda una dotazione di servizi pubblici pari a 18 metri quadri ogni 100 metri cubi di volumetria maggiore di quella ottenibile utilizzando l'indice di 3 mc/mq.

INDICE DI COPERTURA: La superficie coperta massima è stabilita nel 65 % della superficie del lotto.

ALTEZZA PROSPETTI: L'altezza massima è stabilita in metri 12 per la viabilità principale e in metri 7,50 per la viabilità secondaria.

L'altezza massima deve essere rispettata in tutti i prospetti.

Per gli edifici ad angolo tra strade principali e secondarie l'altezza maggiore può essere utilizzata anche nella strada secondaria per una estensione di metri 12 se la strada secondaria ha una larghezza di almeno metri 8 e per una estensione di metri 9 in caso contrario.

Le strade principali sono la via C. Felice, via Garibaldi, viale Matteotti, viale Trieste, via San Martino, via Gramsci e corso Repubblica.

LOTTO MINIMO: Non si hanno limitazioni di superficie.

DEROGHE ALLE DISTANZE: Nelle zone non edificate o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o a una soluzione tecnica inaccettabile possono essere ridotte tali distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestra nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

È consentita la costruzione a confine di fabbricati accessori (garage, locali di sgombero e simili di pertinenza del fabbricato principale) con altezza massima (misurata al colmo in caso di solai non orizzontali) non superiore al muro di confine e comunque non superiore a 3 metri.

¹ Modifica introdotta con Deliberazione di C.C. n. 55 del 09/10/2020 e definitivamente approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 14/10/2021.

Testo precedente: "È consentito l'arretramento, per una profondità minima di metri 2 dal filo strada, quando interessa un fronte di almeno 20 metri. Quando il fronte è inferiore la misura minima può essere raggiunta con una convenzione con i proprietari dei lotti contigui che si impegnano a rispettare l'arretramento previsto."

unico. Nei lotti di superficie superiore a 1500 mq deve essere predisposto un piano attuativo che preveda la cessione di una quota di aree pari al 10% per servizi pubblici (verde e parcheggi) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprensive del verde e dei parcheggi.

Per i lotti con edificazione già realizzata con allineamento sul fronte strada e conseguente impossibilità di fruibilità delle aree di cessione all'interno del lotto, per spazio pubblico o ad attività collettive, di verde pubblico e parcheggi, in alternativa alla cessione minima del 10% prevista dall'art. 8 comma 1 del D.A. 2266/U del 20/12/1983, è prevista la monetizzazione di tali aree.

Non sono ammesse attività moleste o inquinanti.

Sottozona D2

Aree Produttive tra Centro abitato e S.S.131 con Piani Attuativi approvati.

Valgono le Norme del Piano Attuativo, per gli ampliamenti degli insediamenti esistenti nell'ambito del medesimo Piano Attuativo, si applica la normativa più vantaggiosa tra quella del Piano stesso e quella della zona D1.

Sottozona D3

Aree produttive oltre la S.S.131 con Piani Attuativi già approvati. Tra queste anche l'Area del Piano per gli Insediamenti Produttivi (del. C.C. n. 133 del 30/12/1988) valgono le Norme dei Piani Attuativi, per gli ampliamenti degli insediamenti esistenti nell'ambito del medesimo Piano Attuativo, si applica la normativa più vantaggiosa tra quella del Piano stesso e quella della zona D1.

Sottozona D4

Nuove aree Produttive lungo strada per Sanluri Stato.

Destinazione: Piccole e medie industrie, Attività artigianale, commerciale e di deposito.

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,60 mq/mq - Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.
- Distacco dai confini: 8,00 m
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.
- L'unità minima territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Sottozona D5

Aree produttive al bivio di Villasanta con Piani Attuativi già approvati. Si applicano le norme dei Piani Attuativi, per gli ampliamenti degli insediamenti esistenti nell'ambito del medesimo Piano Attuativo, si applica la normativa più vantaggiosa tra quella del Piano stesso e quella della zona D1.

Sottozona D6

Nuove aree produttive al bivio di Villasanta.

Destinazione: Piccole e medie industrie, attività artigianali, commerciali e di deposito.

Inoltre possono essere insediate:²

- strutture residenziali a carattere comunitario;
- strutture residenziali integrate;

così come definite dal D.P.G.R. n. 4 del 22/07/2008.

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00

² Modifica introdotta con Deliberazione di C.C. n. 26 del 28/03/2017 e definitivamente approvata con Deliberazione di C.C. n. 74 del 20/09/2017.

- Indice Utilizzazione: 0,60 mq/mq - Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.
- Distacco dai confini: 8,00 m
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m
- L'unità minima Territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Sottozona D7

Area produttiva nel territorio.

Destinazione: Insediamenti produttivi di tipo agro-industriale.

- Indice di Copertura: 0,40 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,50 mq/mq - Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.
- Distacco dai confini: 8,00 m
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m
- L'unità minima Territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Sottozona D8

Destinazione: Attività di rottamazione e recupero materiali ferrosi.

- Indice di Copertura: 0,10 mq/mq
- Altezza Massima: 5,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,15 mq/mq - Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.
- Distacco dai confini: 5,00 m
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m
- L'unità minima Territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Sottozona D9

Nuove aree produttive comprese tra la vecchia S.S. 131 e la nuova S.S. 131.

Piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica e privata.³

Destinazione: attività di tipo artigianale, di piccole e medie industrie, di commercio all'ingrosso, di deposito, di commercio al dettaglio con esclusione dei generi alimentari

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,50 mq/mq - Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.
- Possibilità di costruire in aderenza o con distacco dai confini di 8,00 m.
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.
- L'unità minima Territoriale è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia con possibilità di realizzazione degli interventi per stralci funzionali.

Sottozona D10

Nuove aree produttive Fuori dal centro urbano per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi

³ Modifica introdotta con Deliberazione di C.C. n. 16 del 24/02/2020 e definitivamente approvata con Deliberazione di C.C. n. 81 del 21/12/2021.

Testo precedente: "Piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica."

Destinazione: attività di trattamento rifiuti speciali non pericolosi

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,50 mq/mq - Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.
- Costruzione con distacco dai confini di 5,00 m.
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.
- Recinzioni fronte strada con arretramento di m 3,00 dal ciglio stradale;
- L'unità minima Territoriale è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia con possibilità di realizzazione degli interventi per stralci funzionali.

2.5. ZONA E - AGRICOLA

Le norme di attuazione delle zone agricole sono realizzate in conformità con le indicazioni:

- del D.A. 2266/U/83;
- del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, «Direttive per le zone agricole».

Le presenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) perseguendo le seguenti finalità:

- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.;
- porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica e pedologica;
- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale sia per quello abitativo salvaguardando le valenze paesaggistiche ed ambientali caratteristiche del territorio;
- tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Sanluri.

2.5.1. ATTIVITÀ CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE

Entro le zone agricole del Comune di Sanluri (come dalla tavola zonizzazione del territorio comunale) sono consentite le attività agricole previste dall'art. 2135 del C.C. e dalle altre norme vigenti sull'esercizio dell'attività agricola.

2.5.2. INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

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

- Zone E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (buona suscettività all'uso agricolo);
- Zone E5a: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;
- Zone E5r: fascia agricola di rispetto;
- Zona E2p: aree per insediamenti produttivi di tipo agroindustriale.

I confini delle zone E2, E5a, E5r, E2p come determinati dalla zonizzazione sono riportati nella tavola zonizzazione del territorio comunale.

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 7,50 m
- Lotto minimo mq 265.
- Cessioni 24,3% mq/mq
- Unità Minima Territoriale: Intero comparto delimitato in cartografia.

2.4. ZONE D - PRODUTTIVE

La zona D è articolata in 10 sottozone:

- Sottozona D1 - Produttiva e commerciale di completamento;
- Sottozona D2 - Produttiva e commerciale con piani attuativi nel Centro abitato;
- Sottozona D3 - Produttiva e commerciale con piani attuativi oltre la SS.131.;
- Sottozona D4 - Attività produttive lungo la strada Sanluri Stato;
- Sottozona D5 - Produttive e commerciali con piani attuativi bivio Villasanta;
- Sottozona D6 - Attività produttive bivio Villasanta;
- Sottozona D7 - Attività produttive agro-industriali nel territorio;
- Sottozona D8 - Attività di rottamazione e recupero materiali ferrosi;
- Sottozona D9 - Nuove aree produttive comprese tra la vecchia S.S. 131 e la nuova S.S. 131, piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica,
- Sottozona D10 - Nuove aree produttive fuori dal centro urbano per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi.

NORME GENERALI

Oltre a quanto previsto nelle norme specifiche di sottozona è ammissibile l'insediamento di uffici, sale di riunione, mense, sale didattiche, foresterie e altri locali solo se correlati con l'attività produttiva.

Sono anche ammesse le abitazioni per la custodia con un massimo di 150 metri quadri lordi e 450 metri cubi.

Le altezze massime previste sono derogabili solo per motivate esigenze produttive.

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva formazione di Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica. Con tali strumenti la quota di Superficie Territoriale da destinare a spazi per i Servizi dovrà essere pari al 10%. Questa sarà ripartita in Spazi pubblici, Aree per attività collettive, Verde pubblico e Parcheggi.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Sottozona D1

Zona produttiva di completamento. Attività commerciali, di Deposito, Artigianale, Ricreative e Uffici.

- Indice Fondiario: 3,00 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m ad esclusione della viabilità principale dove è consentita l'altezza di 12,00 m per uniformità con le restanti zone omogenee prospicienti tale viabilità
- Distacco dai confini: 5,00 m
- Distacco dei Fabbricati non aderenti: 10,00 m
- Lotto minimo: 500 mq

L'edificazione può essere assentita mediante Concessione diretta per gli interventi nei lotti di superficie non superiore a 1500 mq dotati di opere di urbanizzazione primaria e utilizzati come lotto

Gli indici fondiari previsti per le rispettive zone e sottozone sono quelli indicati ai punti successivi.

2.5.3. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 2,00 per gli interventi di natura agronomica e conduzione aziendale di cui al successivo comma 3 lettera a) e c).

Per i fabbricati destinati alla residenza la superficie minima di intervento è stabilita in ha 3,00. La superficie minima di intervento è ridotta ad ha 2,00 per i coltivatori diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.). Per superficie minima di intervento si intende un comparto, ancorché formato da più particelle, costituente unico appezzamento.

Nelle aree classificate come zone agricole «E2», fatta eccezione per le zone di cui ai successivi commi, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo, e per turismo rurale così come normati al successivo punto 2.5.4;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq. Superficie minima di intervento ha 2,00.
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,01 mc/mq, "per i coltivatori diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) l'indice di edificabilità è stabilito in 0,015 mc/mq". La volumetria dovrà essere edificata separatamente dalla volumetria per la conduzione agricola del fondo con distanza minima tra detti fabbricati di 10 m.
- f) ai fini del solo computo della volumetria, nella zona E2, nel caso di aziende agricole o zootecniche dirette da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui, ma che siano al servizio dell'azienda. I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati a trascrizione nei pubblici registri che ne riportino i vincoli derivanti dall'avvenuta utilizzazione edificatoria mediante stipula di atto unilaterale d'obbligo.
- g) nella zona E2, per superfici fondiari inferiori ad Ha 2,00 e comunque superiori ad Ha 0,50 è ammessa la realizzazione di un deposito attrezzi edificato su di un unico vano e su di un unico livello della superficie lorda massima di mq 15,00 e del volume massimo di mc 50,00. Non è ammessa la realizzazione di verande, loggiati, porticati, ecc..

Nelle aree classificate come zone agricole «E5a», non sono ammessi interventi edilizi di nessuna natura.

Nelle aree classificate come zone agricole «E5r», sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola sono ammessi per un volume massimo di mc. 75;
- b) fabbricati per agriturismo: non ammessi;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva); indice di edificabilità fino a 0,005 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale: non ammesse;
- e) residenze: non ammesse.

Nelle aree classificate come zone agricole «E2p», individuate al foglio 59 mappali 136, 139, 140:

- a) sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:
 - i. fabbricazione ed impianti connessi alle attività agroindustriali, l'indice di edificazione fondiaria è pari a 0,20 mc/mq;
 - ii. fabbricati per agriturismo: non ammessi;
 - iii. residenze: non ammesse.
- b) il rapporto di copertura massimo è il 50% dell'area di pertinenza.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare lo stato dei luoghi.

Gli indici di copertura consentiti sono i seguenti:

- a) per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali: max 10% della superficie fondiaria.
- b) 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. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo di volumetria;
- c) per gli insediamenti di tipo agroindustriale, è previsto un rapporto di copertura pari al 50% dell'area di pertinenza.

Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di cresta e falesie e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione.

Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

- a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
- b) per aziende agrituristiche e turistico-rurali dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo punto 2.5.4.;
- c) elaborati tecnici comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
 - i. relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo;
 - ii. elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, disegni particolari delle opere e relazione illustrativa;
 - iii. piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento.

Gli elaborati previsti al punto 10 lettera c), i e iii, devono essere redatti da dottore agronomo o forestale o da perito agrario (nei limiti delle rispettive competenze).

Su tutte le zone E devono rispettarsi le seguenti norme sui distacchi:

- a) è rigorosamente esclusa la possibilità di edificare sui confini del comparto come definito al precedente art. 2.5.3. punto 2.
- b) il distacco dai confini deve essere non inferiore a 10 metri.

- c) il distacco fra edifici all'interno della stessa proprietà deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 metri.
- d) l'arretramento dal ciglio stradale deve essere di 10 metri se non previsto maggiore dalle norme vigenti.

Su tutte le zone E, salvo diversa indicazione nelle relative sottozone, devono rispettarsi le seguenti norme sulle altezze massime:

- a) l'altezza massima è stabilita in 7,50 metri per tutte le destinazioni connesse alla conduzione del fondo; tale limite può essere incrementato per gli edifici strumentali all'attività agricola e zootecnica per giustificate esigenze produttive.
- b) per le residenze l'altezza massima è stabilita in m 4,00.

Su tutte le zone E, previo nulla osta degli organi competenti, se richiesti dalle normative vigenti:

- a) è consentita la realizzazione di impianti di interesse pubblico, quali cabine, centrali, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;
- b) limitatamente alla zona E2 sono inoltre ammesse le seguenti attività:
 - i. distributori di carburante previa delibera del Consiglio Comunale
 - ii. cliniche veterinarie e strutture connesse alla cura e custodia degli animali

Su tutte le zone E, salvo diversa indicazione nelle relative sottozone, devono rispettarsi le seguenti norme sulle recinzioni:

- a) le recinzioni su qualsiasi strada pubblica possono essere realizzate a una distanza non inferiore a 3,00 m dal limite del ciglio stradale, dove per ciglio stradale si intende la carreggiata, le eventuali banchine e le eventuali cunette e comunque nel rispetto delle maggiori distanze indicate dal codice della strada e relativo regolamento, nonché le eventuali norme previste dagli enti proprietari delle strade non di pertinenza comunale, vedi ANAS, Provincia, strade consortili, ecc..
- b) l'altezza massima delle recinzioni non deve essere superiore a m 2,20.
- c) sono ammesse le seguenti tipologie di recinzione:
 - i. a giorno in rete metallica;
 - ii. a giorno con rete metallica e zoccolo inferiore realizzato con pietrame locale posato ad opus incertum o tradizionale, di altezza massima pari a 80 cm, oltre la rete, per un'altezza complessiva di 220 centimetri;
 - iii. con muratura tradizionale a secco di altezza massima pari a 1,00 metro.
- d) le semplici recinzioni temporanee, non soggette ad autorizzazione né a comunicazione ai sensi dell'art.13 comma 2 della L.R. 23/1985 possono essere realizzate anche sul limite di proprietà prospettante la viabilità pubblica.
- e) per semplici recinzioni devono intendersi le recinzioni temporanee stagionali, ai soli fini della conduzione agricola e zootecnica del fondo, realizzate in rete metallica di altezza non superiore a m 1,50 sorretta da semplici paletti metallici infissi direttamente nel terreno senza alcun tipo di fondazione.

Su tutte le zone E, salvo diversa indicazione nelle relative sottozone, devono rispettarsi le seguenti norme sui pali e tralicci:

- a) i pali e tralicci per linee elettriche, telefoniche e simili devono essere posizionati ad una distanza dal ciglio della strada maggiore dell'altezza fuori terra del palo o del traliccio.
- b) i pali e i tralicci dovranno posizionarsi, per quanto è possibile, nella posizione meno sfavorevole per il paesaggio.

Su tutte le zone E, salvo diversa indicazione nelle relative sottozone, devono rispettarsi le seguenti norme sull'edificazione delle residenze connesse al fondo agricolo:

- a) la tipologia edilizia si deve ispirare ai dettami dell'architettura tradizionale e della grande semplicità, con tetto a doppia falda o a padiglione e con manto in tegole tipo coppi o portoghese;
- b) le tinteggiature devono avere colorazioni rientranti nella gamma delle terre;
- c) la residenza deve essere edificata su un solo livello, oltre al sottotetto e comunque ad un'altezza massima di cm 400;
- d) gli infissi possono essere in legno, pvc o alluminio purché abbiano colorazione simil legno.

Su tutte le zone E, salvo diversa indicazione nelle relative sottozone, devono rispettarsi le seguenti norme sull'edificazione dei fabbricati connessi alla conduzione del fondo:

- a) la tipologia edilizia si deve ispirare alla grande semplicità, con tetto a doppia falda o a padiglione e con manto di copertura in tegole tipo coppi o portoghese o pannelli, di colorazione rosso mattone;
- b) le tinteggiature devono avere colorazioni rientranti nella gamma delle terre;

2.5.4. AGRITURISMO E TURISMO RURALE

È consentito, in tutte le zone E l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi regionali e nazionali sull'agriturismo. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'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.

Sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di strutture per il turismo rurale. I volumi massimi ammissibili sono fissati in 50 mc per posto letto con un massimo di 3 posti letto per ha. La superficie minima di intervento ammissibile è fissata in ha 3,00.

Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

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

2.5.5. PUNTI DI RISTORO

Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.

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

Destinazione: attività di trattamento rifiuti speciali non pericolosi

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,50 mq/mq - Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.
- Costruzione con distacco dai confini di 5,00 m.
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.
- Recinzioni fronte strada con arretramento di m 3,00 dal ciglio stradale;
- L'unità minima Territoriale è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia con possibilità di realizzazione degli interventi per stralci funzionali.

2.5. ZONA E - AGRICOLA

Le norme di attuazione delle zone agricole sono realizzate in conformità con le indicazioni:

- del D.A. 2266/U/83;
- del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, «Direttive per le zone agricole».

Le presenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) perseguendo le seguenti finalità:

- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.;
- porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica e pedologica;
- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale sia per quello abitativo salvaguardando le valenze paesaggistiche ed ambientali caratteristiche del territorio;
- tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Sanluri.

2.5.1. ATTIVITÀ CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE

Entro le zone agricole del Comune di Sanluri (come dalla tavola zonizzazione del territorio comunale) sono consentite le attività agricole previste dall'art. 2135 del C.C. e dalle altre norme vigenti sull'esercizio dell'attività agricola.

2.5.2. INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

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

- Zone E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (buona suscettività all'uso agricolo);
- Zone E5a: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;
- Zone E5r: fascia agricola di rispetto;
- Zona E2p: aree per insediamenti produttivi di tipo agroindustriale.

I confini delle zone E2, E5a, E5r, E2p come determinati dalla zonizzazione sono riportati nella tavola zonizzazione del territorio comunale.

- b) la 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, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2.5.3.

2.5.10. SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976 n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, le scadenze prescritte ex L. 10 maggio 1976 n. 319 e successive modificazioni e integrazioni, 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 già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

2.6. ZONE G - SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE.

La zona G si articola in 7 sottozone:

- Sottozona G1 - Impianti e servizi generali.
- Sottozona G2 - Servizi pubblici.
- Sottozona G3 - Servizi di interesse pubblico nel centro abitato.
- Sottozona G4 - Parco pubblico Funtana Noa.
- Sottozona G5 - Impianti e attrezzature per attività motoristiche.
- Sottozona G6 - Impianti sportivi e attrezzature ricettive e ricreative.
- Sottozona G7 - Attività ricettiva.
- Sottozona G8 - Impianti e attrezzature a servizio della viabilità.
- Sottozona G9 - Impianti e servizi generali a esclusiva iniziativa pubblica.

NORME GENERALI

Le zone G sono le parti del territorio destinate ad edifici ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generali.

Nelle sottozone G1, G2 e G4 gli interventi e gli impianti previsti si attuano con progetti di iniziativa pubblica che definiranno la volumetria realizzabile. Nelle sottozone G3, G5, G6 e G7 è consentito ai privati proporre Piani di attuazione, estesi all'intero comparto perimetrato in cartografia, che l'Amministrazione Pubblica può fare propri integrandoli e modificandoli.

Con il Piano Attuativo si definiranno la viabilità interna, gli impianti, gli spazi pubblici riservati ad attività collettive, a verde e a parcheggio.

Le cessioni e gli adempimenti dei privati verranno regolati da apposita convenzione.

È vietata l'edificazione a scopo residenziale o produttivo.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne senza modifica di destinazione d'uso.

L'indice di fabbricabilità territoriale in assenza di Piano attuativo non può superare 0,01 mc/mq .

In presenza di Piano attuativo di iniziativa pubblica, anche su proposta dei privati, l'indice di fabbricabilità territoriale potrà essere aumentato secondo quanto indicato per le diverse sottozone.

Le tipologie e le sequenze edilizie saranno stabilite con il Piano esecutivo.

I fabbricati dovranno distare dal confine non meno della metà della loro altezza con un minimo di 5 metri.

Il distacco tra edifici non aderenti deve essere non meno della metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri.

Sottozona G1 - Impianti e servizi generali

In questa sottozona G1 sono compresi il Cimitero, l'Impianto di potabilizzazione ed il Deposito Comunale.

Sottozona G2 - Servizi pubblici

In questa sottozona sono compresi i Servizi pubblici di interesse comune e di interesse sovracomunale.

Sottozona G3 - Servizi di interesse pubblico nel centro abitato

Sono le aree destinate ad interventi di iniziativa pubblica o privata per attività di servizio e direzionali, di credito, comunicazione, sanità, istruzione superiore, culto, ricezione, ristoro, sport ed attività ricreative.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 1,5 mc/mq.

Sottozona G4 - Parco pubblico Funtana Noa

Sono ammessi gli interventi per gli impianti e le attrezzature connesse con la destinazione a parco pubblico.

Sottozona G5 - Impianti e attrezzature per attività motoristiche

Nella sottozona G5 possono essere realizzate impianti ed attrezzature destinate ad attività motoristica quali piste per auto, moto, kart e fabbricati connessi con tali attività.

- l'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0.1 mc/mq.
- l'altezza massima è stabilita in 6 metri.

Sottozona G6 - Impianti sportivi e attrezzature ricettive e ricreative

Nella sottozona G6 possono essere realizzate impianti sportivi e attrezzature ricettive e ricreative.

- l'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0.3 mc/mq.
- l'altezza massima è stabilita in 6 metri.

Sottozona G7 - Attività ricettiva

La sottozona G7 è destinata ad attività ricettiva e attrezzature per il tempo libero e ricreative.

- l'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0.5 mc/mq.

Sottozona G8 - Impianti e attrezzature a servizio della viabilità

La sottozona G8 è destinata ad attrezzature di ristoro e commercio connessa con l'attività di impianti di erogazione carburanti.

- l'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0.5 mc/mq.

Sottozona G9 - Impianti e servizi generali a esclusiva iniziativa pubblica

In questa sottozona sono compresi gli interventi finalizzati alla realizzazione di un parcheggio pubblico per mezzi pesanti.

La realizzazione dell'intervento in assenza di Piano Attuativo è consentita interessando l'intero comparto perimetrato in cartografia.

- l'indice territoriale massimo è stabilito in 0,03 mc/mq anche in assenza di Piano Attuativo.

2.7. ZONE H – SALVAGUARDIA E RISPETTO.

Con H è stata individuata la fascia di rispetto cimiteriale e delle aree lungo la SS. 131.

Nella fascia di rispetto sono ammesse solo attività agricole che non comportano l'edificazione di edifici e di impianti fissi.

Per i fabbricati ricadenti nella fascia di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione.

2.8. ZONE S - SERVIZI PUBBLICI

Con S sono stati individuati le aree destinate ai servizi pubblici.

Gli interventi e gli impianti previsti vengono attuati con progetti di iniziativa pubblica o privata. I progetti di iniziativa privata dovranno essere preceduti da delibera del Consiglio Comunale che disponga espressamente l'affidamento dell'area al privato, vincolata alla realizzazione dell'opera, e le modalità e i termini col quale detto affidamento sarà effettuato. I progetti di iniziativa privata sono subordinati alla stipula di apposita convenzione con il Comune che regoli gli usi e la fruibilità.⁴

Le aree per i servizi pubblici sono suddivisi nelle quattro sottozone:

- Sottozona S1 - Istruzione.
- Sottozona S2 - Servizi interesse comune.
- Sottozona S3 - Spazi pubblici per parco, gioco, sport.
- Sottozona S4 - Parcheggi.

2.9. STROVINA SANLURI STATO

2.9.1. ZONA Cs - ESPANSIONE RESIDENZIALE

La zona Cs è suddivisa in due sottozone in cui valgono le norme generali indicate al punto 2.3 per le zone di espansione di Sanluri centro.

Sottozona C1s

È individuata con C1s l'area interessata dal Piano di Edilizia Economica e Popolare già attuato.

L'edificazione è regolata dalle norme del Piano attuativo vigente.

Sottozona C2s

Riguarda l'area confinante con il Piano di Zona.

- Indice Territoriale: 0.60 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,20 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,30 mq/mq
- Altezza Massima: 7,50 m
- Lotto Minimo: 600 mq
- Cessioni Servizi 15%

⁴ Comma modificato con Deliberazione di C.C. n. 73 del 29/07/2016 e definitivamente approvata con Deliberazione di C.C. n. 93 del 24/10/2017.

Testo precedente: "Gli interventi e gli impianti previsti vengono attuati con progetti di iniziativa pubblica."

- Unità Minima Territoriale: 12000 mq.

2.9.2. ZONA Ds - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E COMMERCIALI

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva formazione di Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica. Con tali strumenti la quota di Superficie Territoriale da destinare a spazi per i Servizi dovrà essere pari al 15%. Questa sarà ripartita in Spazi pubblici, Aree per attività collettive, Verde pubblico e Parcheggi (minimo 5%).

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

- Indice di Copertura: 0,40 mq/mq
- Altezza Massima: 8,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,60 mq/mq

Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Distacco dai confini: 8,00 m
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m
- L'unità minima territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

2.9.3. ZONE Gs - SERVIZI GENERALI

La zona Gs è suddivisa in due sottozone in cui in cui valgono le norme generali indicate al punto 2.6 per le analoghe zone.

Sottozona G1s

È classificato con G1s il cimitero dove possono essere effettuati interventi esclusivamente di iniziativa pubblica.

Sottozona G2s

È classificato con G2s la stazione ferroviaria con le attrezzature e gli impianti connessi.

L'unità minima di intervento è pari all'intero comparto con un indice territoriale massimo di 0,4 mc/mq.

2.9.4. ZONE Hs - FASCIA RISPETTO

Con Hs è stata individuata la fascia di rispetto cimiteriale.

Nella fascia di rispetto sono ammesse le attività agricole che non comportano l'edificazione di edifici e di impianti fissi.

Per i fabbricati ricadenti nella fascia di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione.

2.9.5. ZONE S - SERVIZI PUBBLICI

Con S sono state individuate le aree destinate ai servizi pubblici nelle quali gli interventi e gli impianti previsti vengono attuati con progetti di iniziativa pubblica.

Sono state individuate delle sottozone con diversa destinazione che tiene conto del vincolo di destinazione dei fabbricati comunali esistenti:

- Sottozona S1: Istruzione
- Sottozona S2a: Servizi comunali socio-assistenziali

2.5.6. FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI

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

È vietato il frazionamento di corpi catastali di superficie inferiore alla superficie minima di intervento di 1,00 ha.

2.5.7. RESTAURO E AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dalle norme nonché, ed eccezione degli edifici agricoli e connessi realizzati a seguito della bonifica di Sanluri Stato, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Per gli edifici agricoli e connessi realizzati a seguito della bonifica di Sanluri Stato sono consentiti solo interventi di ristrutturazione e restauro conservativo.

È fatto obbligo di restaurare gli elementi costruttivi tipici secondo le caratteristiche originarie.

Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

2.5.8. ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m dal limite delle zone territoriali A, B, C e 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 D, sono fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

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

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

Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/1985).

2.5.9. EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 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 conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

- Sottozona S2b: Servizi di interesse pubblico
- Sottozona S3a: Spazi pubblici attrezzati per sport
- Sottozona S3b: Verde pubblico
- Sottozona S3c: Verde attrezzato per gioco

Gli spazi per i parcheggi pubblici sono individuati all'interno delle singole sottozone.