



Comune di San Sperate

(Provincia di Cagliari)

Via Sassari, 12 cap. 09026 Tel. 070/96040200 FAX 070/96040231

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Approvato con deliberazione del C.C. nr. _____ del _____

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

VALIDITA' DELLE NORME E CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme integrano quelle contenute nel regolamento edilizio per quanto si riferisce a tutte le zone urbanistiche ricadenti nel territorio comunale.

Tutte le opere edilizie o di urbanizzazione, da costruire nel territorio comunale, devono osservare le norme e le prescrizioni relative a ciascuna zona secondo le indicazioni del Piano Urbanistico Comunale.

ART. 2

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Le presenti norme stabiliscono i criteri di attuazione del P.U.C. e ne regolano le modalità.

Il P.U.C. si attua attraverso un complesso di interventi sul territorio che adegui lo stato di fatto alle previsioni dello strumento urbanistico.

Allo scopo saranno predisposti gli strumenti di specificazione e di raccordo tra lo stato di fatto e le previsioni del P.U.C., precisamente costituiti i primi dai piani urbanistici esecutivi (di iniziativa pubblica o privata), i secondi dai programmi pluriennali di attuazione.

Le previsioni del P.U.C. si attuano più precisamente attraverso concessioni edilizie dirette nelle zone A, B ed E o mediante la formazione e approvazione nelle forme di legge di appositi piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionati nelle zone di espansione territoriale (zone C) o nelle zone artigianali e industriali (zone D), nelle zone di servizi di interesse generale (zone G).

ART. 3

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

Il Piano Urbanistico si attua sulla base di programmi pluriennali, (qualora obbligati ai sensi del comma 2 art. 23 L.R. 22.12.1989 n. 45), che delimitano le aree nelle quali devono realizzarsi le previsioni del P.U.C. e le urbanizzazioni relative agli insediamenti.

Nei modi e nei termini previsti per la formazione del bilancio comunale, l'Amministrazione può redigere ed aggiornare ogni anno tale programma, convalidato per una durata di tre anni.

Tale programma determina essenzialmente:

1 gli interventi di risanamento e di riqualificazione negli abitati esistenti e in particolare nelle zone A, e l'utilizzazione degli immobili abbandonati;

2 la ripartizione quantitativa di edificazione residenziale e produttiva, divisa per categorie, ammissibile nell'intero territorio comunale, nei settori urbani e in ogni zona in relazione al fabbisogno prevedibile e al livello minimo ammesso ottenuto dalla comparazione fra grado di utilizzazione e funzione sociale;

3 la determinazione delle aree in cui attuare tale edificazione e i modi dell'attuazione, specificando ove si preveda l'intervento diretto e dove, secondo le indicazioni dei piani esecutivi già formati e vigenti o in corso di formazione;

4 la definizione delle opere di urbanizzazione corrispondenti, con individuazione delle caratteristiche progettuali, la localizzazione delle aree occorrenti e le previsioni di massima delle spese;

5 la ripartizione degli oneri conseguenti tra Comune e operatori pubblici e privati, con la ripartizione delle presumibili spese a carico del Comune in annualità di bilancio;

6 il coordinamento delle altre opere pubbliche o di pubblico interesse programmate dallo stato, dagli Istituti, da Enti Locali ed eventualmente da privati;

7 la perimetrazione delle aree in cui predisporre la formazione dei piani esecutivi, anche in attuazione differita, e la definizione del loro tipo;

8 la scala di priorità da osservarsi nella realizzazione delle opere pubbliche e degli insediamenti e nel promuovere i piani esecutivi di cui ai punti 3), 4) e 7).

L'aggiornamento annuale consisterà essenzialmente in:

analisi dei mezzi finanziari utilizzati e di quelli prevedibilmente reperibili nel prossimo periodo;

eventuale conferma ed integrazione del programma di attuazione.

Nella formazione dei piani di attuazione si terrà conto delle previsioni eventualmente non realizzate nel precedente P.A. (Programma di Attuazione).

Tuttavia non si potrà formare un nuovo piano di attuazione se non sono in corso gli appalti per le opere pubbliche e di urbanizzazione, non ancora realizzate, previste nel precedente piano.

ART. 4 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'

Una proposta di intervento si ritiene compatibile con l'attuazione equilibrata del Piano Urbanistico, se esso è previsto nel P.A. vigente.

Qualora le concessioni edificatorie non fossero richieste nei tempi indicati nel P.A. o prescritti dal Comune, le aree relative potranno essere confermate nella destinazione proposta, destinate ad altro uso o espropriate e utilizzate per l'edilizia di interesse generale, ai sensi della DPR 8 giugno 2001 n. 327 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 5 INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE NON INCLUSE

Non è richiesta la valutazione di compatibilità, ma solo il giudizio di conformità alle indicazioni del Piano Urbanistico, per gli interventi di emergenza, per modesti interventi d'interesse pubblico o di risanamento e per le opere agricole, come di seguito specificato:

- a) interventi di demolizione o di consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità;
- b) interventi di bonifica igienica prescritti dalle Amministrazioni competenti per tutelare la salute pubblica;
- c) allacciamento ai pubblici servizi degli edifici esistenti;
- d) completamento di edifici pubblici di competenza comunale, regionale o realizzazione di impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale da parte degli Enti competenti;
- e) opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti urbanistici vigenti;
- f) opere di ripristino conseguenti a pubbliche calamità;
- g) interventi di manutenzione straordinaria;
- h) interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione e ampliamento in misura non superiore al 20% e per una sola volta, di edifici unifamiliari;
- i) realizzazione delle opere in funzione della conduzione agricola nelle zone E.

ART. 6

DEROGHE AL PIANO URBANISTICO

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni edilizie o autorizzazioni in deroga a norme del Regolamento Edilizio e del Vigente strumento Urbanistico, in base all'art. 14 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, limitatamente ad edifici pubblici o di interesse pubblico ivi compresi gli impianti.

Per le deroghe in zona E si rimanda alle norme relative.

Non sono derogabili le destinazioni di zona.

CAPO II ZONIZZAZIONE

ART. 7 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale è diviso ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 Legge 17 agosto 1942, n. 115 e successive, in zone territoriali omogenee secondo i tipi e le nomenclature indicate nel D. Ass. E.L.F.U. n. 2266/83, allo scopo di differenziare le norme urbanistico-edilizie adattandole alle situazioni esistenti e agli obiettivi dello sviluppo urbanistico dell'Amministrazione Comunale.

CENTRO MATRICE O DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

E' la parte di territorio comunale caratterizzata dalle matrici di sviluppo del centro di antica e prima formazione (Centro Matrice), così come delimitato con l'atto ricognitivo elaborato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano regionale e approvato con la Delibera del Consiglio Comunale di San Sperate n. 3 del 07.02.2008, confermato con Atto Ricognitivo della Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato degli Enti Locali ed Urbanistica Nr. 1183/DG del 30.05.2008 (Tavola 6 Ter). Tale area, nelle more dell'adeguamento del P.U.C. e del Piano Particolareggiato al P.P.R. (L.R. n. 8/2004), è pertanto da ritenersi interessata all'applicazione della disciplina di cui agli artt. 51, 52 e 53 dello stesso P.P.R..

Zone A: CENTRO STORICO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE.

E' la parte di territorio interessata da un agglomerato urbano che riveste carattere storico artistico di particolare pregio ambientale e tradizionale.

Zone B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.

E' la parte di territorio totalmente o parzialmente edificata ed urbanizzata diversa dalle zone A.

Zone C: ESPANSIONE RESIDENZIALE.

Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi a prevalente carattere residenziale.

Zone D: INDUSTRIALI E ARTIGIANALI.

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali e a essi assimilati.

Zone E: AGRICOLE.

Sono le parti del territorio destinate a 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.

Zone G: EDIFICI, ATTREZZATURE, IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE.

Sono le parti del territorio che nell'ambito della suddetta destinazione possono essere destinate a Istruzione superiore, addestramento professionale, musei, parchi, attrezzature sanitarie comprensoriali, autoparchi, Kartodromi, impianti di potabilizzazione e depurazione, inceneritori, convivenze e attrezzature ricettive, pararicettive o di svago, distributori di carburanti ed accessori (autolavaggi - bar - tavola calda - etc.).

Zone H: DI RISPETTO.

Sono le parti del territorio non edificabili per motivi di carattere igienico o che rivestono particolare pregio naturalistico, geo-morfologico speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali ad esempio le fasce di rispetto lungo le strade statali, provinciali e comunali.

Ogni zona ha una normativa omogenea per l'intera estensione ed è contraddistinta dalla lettera caratteristica del tipo di zona.

Le delimitazioni sono indicate nelle planimetrie in scala 1:10.000 e 1:2.000 del territorio comunale (Tav.5 e Tav.6); L'utilizzazione e l'urbanizzazione avvengono secondo le norme inderogabili di destinazione, densità e distanze indicate nel R.E., nonché nelle presenti norme di attuazione e nelle tabelle riassuntive.

ART. 7 bis CENTRO MATRICE

Il perimetro del Centro Matrice è quello definito al precedente art. 7; in tale area è consentita l'edificazione nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 52, 1 comma – lettere a) e b), delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R., correlate alle discipline relative a beni paesaggistici e identitari, ove presenti, nonché a quelle delle corrispondenti aree dell'assetto insediativo; l'attività edilizia in tali zone è soggetta al parere della Commissione Edilizia competente.

ART. 8 ZONA OMOGENEA A: CENTRO STORICO

Il perimetro iscrittore del Centro Storico è quello del Piano Particolareggiato esistente nel quale sono ricomprese la Zona A e alcuni isolati della Zona B (B*). I suoi confini sono storicizzati dalla cartografia antica in sintonia con la L.R. 29/98 "Tutela e valorizzazione dei Centri Storici della Sardegna", e mostrano un radicato riconoscimento collettivo nel locale fenomeno del muralismo.

Nelle zone A e B*, esterne al Centro Matrice, sono applicabili le norme contenute nel previgente Piano Particolareggiato del Centro Storico, correlate alle discipline relative a beni paesaggistici e identitari, ove presenti, nonché alle discipline delle corrispondenti aree dell'assetto insediativo; l'attività edilizia in tali zone è soggetta al parere della Commissione Edilizia competente.

I commi seguenti rappresentano l'articolato di indirizzo attuativo per la Zona A in sintonia con la normativa di dettaglio del Piano Particolareggiato vigente, per cui all'atto della naturale scadenza delle parti vincolate le norme di attuazione di quest'ultimo sono da intendersi senza soluzione di continuità richiamate al PUC e validate come "Normativa di piano quadro per il Centro Storico" con la denominazione Art. 8 bis.

La prossima formulazione di Piano Particolareggiato dovrà introdurre nelle norme esistenti gli aspetti mancanti della Tecnologia Storica della terra cruda (*su làdiri*). Tra i compiti degli studi di settore vi dovrà essere anche quello di inquadrare la validità o meno delle tante "case di terra" esterne al perimetro del Centro Storico, dettandone i regimi di aiuto per la loro valorizzazione nei termini di cui al 2° comma dell'art. 2 della L.R. 29/98 di riferimento generale.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate tenendo conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, le quali devono essere adeguate in modo omogeneo al contesto del centro storico, salvo disposizioni specifiche del Piano Particolareggiato o del Piano di recupero, prevedendo nell'intervento

la realizzazione di un numero di posti auto compatibile con le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare alla quale si riferiscono.

Per le nuove costruzioni e sopraelevazioni, e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano Attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona, inoltre nell'intervento dovrà essere prevista la realizzazione di posti auto come indicato nel successivo art. 9, comma 12 lett. b).

Nelle zone A2, A3, A4 e B* le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti sono stabilite come segue:

- a) altezza massima alla linea di gronda non superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nei lotti limitrofi e in nessun caso superiore a mt. 7,30, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio;
- b) pendenza massima della copertura 35% (19° 17' 24,17") e altezza massima di colmo non superiore all'altezza media di colmo degli edifici preesistenti nei lotti limitrofi e in nessun caso superiore a mt. 9,10;
- c) la distanza tra pareti finestrate non può essere ridotta oltre il valore minimo di mt. 6,00 e la distanza tra pareti finestrate e confini non oltre un valore minimo di mt. 3,00; se la distanza tra parete finestrata e confine è inferiore a mt. 5,00, in tale parete non potranno essere realizzate strutture in aggetto.

Tipologie costruttive consentite: ... (vedi p.p. centro storico)

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze fra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

L'edificazione nelle zone B* comprese nel perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico dovrà avvenire tramite l'adozione di tipologie abitative in armonia con quelle del Centro Storico, e rifarsi alla specifica normativa prevista del Piano quadro di cui sopra.

Le tipologie di suddette zone, soprattutto quelle di fabbricati preesistenti di recente edificazione, dovranno con appositi accorgimenti inserirsi armonicamente nel contesto urbanistico circostante.

La copertura a tetto del portale d'ingresso, fino a una profondità di mt. 2,50, effettuata nel contesto di un armonico inserimento della tipologia caratteristica del Centro Storico, non verrà valutata ai fini del computo della superficie coperta e dei volumi.

Onde incentivare l'Architettura di terra, sarà consentito detrarre dagli oneri concessori una quota pari al 20% del dovuto, nei casi di nova costruzione o ampliamento di costruzioni esistenti, utilizzando materiali (mattoni di terra cruda, tetto in legno, coppi sardi, etc.) e adottando tecniche costruttive tipiche dell'Architettura di terra.

Saranno escluse dal computo della superficie coperta e dei volumi le verande aperte (*sa lolla*), fino ad una profondità di mt. 2,50.

Nel caso di nuove edificazioni o demolizioni con ricostruzione, il permesso di costruire può prevedere l'arretramento volontario dal filo stradale di una viabilità compromessa (sezione stradale inferiore a 7,00 mt.), onde garantire una sezione accettabile della medesima, secondo il nuovo allineamento stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale di concerto con il concessionario. A tale scopo sarà riconosciuto uno sconto del 5% degli oneri concessori, nonché l'utilizzo della volumetria e della superficie coperta relative all'area ceduta a titolo gratuito. Il programma dovrà essere previsto dal nuovo Piano Particolareggiato o, in difetto, essere approvato dalla Commissione Edilizia, integrata dalle figure di cui alla L.R. 28/98 sul trasferimento ai Comuni di alcune competenze paesistiche.

E' facoltà dell'Amministrazione, previa delibera del Consiglio Comunale, concedere delle agevolazioni finalizzate al recupero e alla rivitalizzazione del Centro Storico, nonché a interventi di ristrutturazione e di restauro, o di semplice manutenzione conservativa dei prospetti e dei portali.

La destinazione è residenziale. Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonché bar, caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali. Sono inoltre consentite attività artigianali non moleste e/o inquinanti (di superficie interna non superiore a 65 mq) quali barberia, calzoleria, lavanderia, studi fotografici, etc.

Nella zona A è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "*autorizzazioni dovute*" di cui al punto 4 D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108) esclusivamente di:

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

Per i criteri di ammissibilità, dovrà farsi riferimento all'Abaco delle compatibilità di cui all'art. 5.3.1.1 del D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108, e allegate alle presenti Norme (Vedi Tabella 1).

Nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti. In particolare sono da valutare caso per caso gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

Eventuali nuove aperture potranno essere assentite dall'Ufficio Tecnico purché rispettino la tipologia e/o le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e compongano con esse un disegno armonico, in coerenza con gli indirizzi del Piano particolareggiato e previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono, gas e simili, sono consentiti vani contatori con sportelli prospicienti la pubblica via, armonizzati con l'architettura della zona.

ART. 8 BIS NORMATIVA DI PIANO QUADRO PER IL CENTRO STORICO

Le norme di attuazione del P.P. del Centro Storico sono richiamate al PUC e validate come "Normativa di piano quadro per il Centro Storico".

ART. 9

ZONA B: DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Interessa le parti più recenti, esterne al vecchio nucleo urbano definite in base all'Art. 3 del D.Ass. E.L.F.U. n° 2266/U del 1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

In questa zona è consentita la costruzione, la demolizione e la ricostruzione con concessione diretta.

La destinazione è residenziale. Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonchè bar, caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, etc, attività artigianali non moleste e/o inquinanti quali barberia, calzoleria, lavanderia e studi fotografici etc.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- a. l'indice fondiario non deve superare il valore di 3 mc/mq, fermo restando il rispetto dei limiti relativi all'altezza ed alla superficie coperta;
- b. superficie coperta: 60% della superficie del lotto;
- c. la quota del pavimento dovrà sovrastare di almeno cm. 30 la quota del cortile;
- d. altezza minima: mt. 3,30, ad esclusione dei locali accessori e dei loggiati che potranno avere altezze inferiori, ma non minori di mt. 2,40;
- e. altezza massima non superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nei lotti limitrofi e comunque non superiore a mt. 7,30, misurata all'intradosso del solaio, salvo deroga concessa dalla commissione edilizia in relazione alla maggior altezza degli edifici confinanti;
- f. pendenza massima della copertura 35% (19° 17' 24,17") e altezza massima di colmo non superiore all'altezza media di colmo degli edifici preesistenti nei lotti circostanti e comunque non superiore a mt. 9,10, salvo deroga analizzata dalla commissione edilizia in relazione alla maggior altezza degli edifici confinanti;
- g. la predetta deroga all'altezza massima si applica esclusivamente alle costruzioni con una singola unità immobiliare per piano (non frazionabile);
- h. numero di piani consentiti: piano terra e primo piano (mansardato o meno), con possibilità di un sottotetto non abitabile, fatto salvo quanto previsto dall'art. 69 comma 3 del Regolamento Edilizio. E' inoltre consentito il piano scantinato o il seminterrato;
- i. distacco dai confini: mt. 5,00 o, se ammissibile, in aderenza;
- j. l'edificazione in aderenza e/o sul confine è ammissibile nei seguenti casi: il fabbricato del lotto contiguo è edificato sul confine ed è privo di pareti finestrate oppure è edificato a

distanza maggiore o uguale a 5,00 mt. dal confine ed è privo di pareti finestrate;

- k. distanza fra gli edifici: per problemi igienici e sanitari, dovrà evitarsi la creazione di spazi angusti, strettoie o corridoi di larghezza inferiore ai mt. 5,00. Pertanto la distanza fra gli edifici è regolamentata secondo le seguenti casistiche:
1. non inferiore a mt. 10,00, misurata nel punto di massima estensione del fabbricato e in presenza di pareti entrambe finestrate;
 2. non inferiore a mt. 10,00, misurata nel punto di massima estensione del fabbricato e in presenza di pareti di cui almeno una finestrata;
 3. a distanza non inferiore a mt. 5,00 dal confine, in presenza di fabbricato a distanza dal confine minore di mt. 5,00 e privo di pareti finestrate (nella fattispecie il fabbricato da edificare avrà la parete prospiciente non finestrata);
 4. a distanza non inferiore a mt. 5,00 dal confine, in presenza di fabbricato a distanza dal confine \geq ai mt. 5,00 e in presenza di pareti finestrate (nella fattispecie il fabbricato da edificare potrà avere la parete prospiciente finestrata);
 5. in aderenza, in presenza di fabbricato del lotto contiguo edificato sul confine;
 6. sul confine del lotto, in presenza di fabbricato a distanza dal confine \geq 5,00 e privo di pareti finestrate.

Sono escluse dal computo dei volumi le verande che abbiano almeno due lati del loro perimetro completamente aperti (a meno che non si tratti di porticati in confine per i quali i lati chiusi potranno essere tre) e privi di infissi, fino ad una profondità di mt. 2,50.

Nel caso di nuovi allineamenti stradali, devono essere garantite sezioni stradali minime non inferiori a mt. 10,00.

Nel caso di costruzione *ex novo* o a seguito di demolizione di fabbricati a filo strada, la concessione è vincolata all'arretramento del filo stradale di almeno mt. 1,5, da destinare a marciapiede ad uso pubblico; nel caso di sopraelevazione di edifici costruiti sul filo strada, la concessione è condizionata all'arretramento dal filo stradale di almeno mt. 1,5 del piano primo, al fine di garantire un minor impatto dei volumi e della struttura, anche in riferimento all'illuminazione naturale sulla viabilità.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati preesistenti nelle strade secondarie munite di marciapiedi e con tessuto urbano già definito.

Nei lotti ineditati o liberi a seguito di demolizioni, ubicati in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono su un fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore o uguale a 18,00 mt., nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate e tra pareti finestrate e

confini comporti l'inutilizzabilità dell'area, o una soluzione tecnica non accettabile, la distanza tra pareti finestrate può essere ridotta fino al valore minimo di mt. 8,00, e la distanza tra pareti finestrate e confini fino al valore minimo di mt. 4,00, salvo casi eccezionali attentamente valutati di volta in volta per i quali la distanza minima tra parete finestrata e confine è stabilita in mt. 3,00 (previo parere della Commissione Edilizia). La presente deroga alle distanze è consentita solo ai fabbricati con meno di 5 (cinque) unità abitative.

Un'ulteriore deroga si può applicare alla sopraelevazione degli immobili già edificati, fine anni sessanta e primi anni ottanta (1968 - 1983), per i quali, trattandosi di tessuto urbano già definito, sarà possibile mantenere l'allineamento dei fabbricati esistenti, a condizione che la distanza tra pareti finestrate non sia inferiore a mt. 8,00 e la distanza tra parete finestrata e confine non sia inferiore a mt. 4,00 (previo parere della Commissione Edilizia).

Quando si utilizzano le deroghe di cui sopra, non è consentito realizzare balconi in aggetto dalla parete oggetto della deroga.

La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare le prescrizioni di zona; in particolare deve:

- a) 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;
- b) garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di n. 2 posti auto per unità abitativa; i predetti parcheggi dovranno essere realmente fruibili, a tal fine in progetto dovranno essere indicate le aree di stallo e di manovra relative all'autonomo utilizzo dei posti auto di ogni singola unità immobiliare. In caso di sopraelevazione o frazionamento di edifici già esistenti alla data di adozione delle presenti norme, qualora non fosse possibile reperire i predetti standard, si procederà alla monetizzazione dei parcheggi mancanti; in ogni caso potranno essere monetizzati al massimo 4 (quattro) posti auto.

I parcheggi sotterranei (box), completamente interrati, non si considerano ai fini del computo della superficie coperta e del volume. Se i predetti box vengono realizzati in aderenza con aree di altre ditte, oltre all'adozione degli opportuni accorgimenti tecnici, gli scavi non potranno superare la profondità di 2,70 mt. dal piano di campagna, salvo particolari e documentate necessità di tipo statico (Natura del terreno e tipologia di fondazione). Se i box interrati devono essere realizzati in aree adiacenti a edifici di altre ditte (edificati in aderenza con il confine comune), gli scavi potranno essere realizzati a una distanza minima di 4,00 mt. dalle costruzioni confinanti.

E' consentito detrarre dal computo dei volumi, il volume dei passi carrabili aventi larghezza massima netta di mt. 3,00 interamente compresi nell'edificio; i passi carrabili di larghezza superiore partecipano al volume di verifica solo per la parte eccedente.

Anche per la zona B il Comune si riserva di imporre, qualora lo ritenesse necessario, studi di interventi urbanistici coordinati, estesi almeno a un isolato.

Tali progettazioni, approvate da tutti i proprietari interessati, dovranno essere presentate nei modi previsti per i piani esecutivi e dovranno prevedere oltre ai corpi di fabbrica da costruire, quelli esistenti nell'area che si ritiene di non modificare.

Gli standards urbanistici non dovranno essere inferiori a quelli prescritti dal D.Ass. 2266/U del 1983.

La progettazione coordinata una volta approvata, dovrà essere convenzionata nei termini di legge.

Ove non fosse possibile trovare un accordo tra i proprietari delle aree e degli edifici facenti parte dell'isolato o di parte di esso, il Comune potrà procedere in conformità a quanto previsto dalle vigenti leggi.

L'edificazione nelle zone B*, comprese nel perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico, dovrà avvenire attraverso l'adozione di tipologie abitative in armonia con quelle del Centro Storico, e secondo la specifica normativa prevista in tale Piano. Tali tipologie, soprattutto in presenza di fabbricati di recente edificazione, dovranno inserirsi armonicamente nel contesto urbanistico circostante.

Nella zona B è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute di cui al punto 4 D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e no alimentari (come definite al punto 2 del 4 D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108) nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, di superficie inferiore a 400 mq.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di Grandi strutture di Vendita (GSV) Alimentari e non Alimentari.

I criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

Per i criteri di ammissibilità dovrà farsi riferimento all'Abaco delle compatibilità di cui all'art. 5.3.1.1 del D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108.

ZONA C: DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

ART.10 GENERALITA'

Le zone C sono destinate esclusivamente a insediamenti residenziali, articolati in unità residenziali per le quali saranno necessari interventi urbanistici coordinati.

Oltre le abitazioni, sono permesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse con la residenza.

L'edificazione sarà, infatti consentita se il fabbricato sorgerà su di un lotto facente parte di un piano attuativo (lottizzazione convenzionata, o piano particolareggiato).

10.1 Unità territoriali minime.

Le lottizzazioni, per garantire il coordinamento, dovranno essere estese ad una superficie di terreno di almeno 10.000 mq.

Sarà possibile lottizzare aree di superficie inferiore a 10.000 mq, solo nel caso di un'area compromessa e/o che non possa essere accorpata a un'altra adiacente.

Tutti gli interventi urbanistici dovranno indicare per unità residenziale, le aree destinate ai lotti residenziali, al verde, ai servizi, alla viabilità e alla sosta secondo le prescrizioni delle presenti norme di attuazione.

Nella localizzazione delle aree si tenderà a formare un insieme di spazi e percorsi articolati e complementari all'interno delle singole zone e dei settori urbani, avendo come fine la riorganizzazione dell'intero abitato attorno a percorsi pedonali autonomi che colleghino residenze, servizi e attività produttive.

Nella zona C è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari (come definite al punto 2 del 4 D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108) nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, di superficie inferiore a 400 mq, fatto salvo quanto previsto nei piani attuativi già approvati alla data del 30.01.2009, come specificatamente indicato nei piani stessi.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di Grandi strutture di Vendita (GSV) Alimentari e non Alimentari.

I criteri riferiti alle zone C hanno carattere vincolante.

Per i criteri di ammissibilità dovrà farsi riferimento all'Abaco delle compatibilità di cui all'art. 5.3.1.1 del D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108.

ART. 11

STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE PER LE ZONE C/D/G

I progetti di *trasformazione urbanistica e territoriale*, ricadenti nel territorio comunale, dovranno essere preceduti e/o accompagnati da uno studio di compatibilità paesistico-ambientale.

Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale costituisce basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.

Lo studio di compatibilità è pertanto strumentale rispetto alla verifica tecnica e giuridica della sussistenza di tale fondamentale requisito e rappresenta un indispensabile presupposto di apprezzamento conoscitivo per l'adozione degli atti autorizzativi, di approvazione e/o di controllo dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale.

In tutti i casi in cui è prescritta la previa *verifica di compatibilità ambientale*, i proponenti soggetti pubblici e privati devono produrre ai competenti organi dell'amministrazione regionale in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, approvare o assoggettare a controllo i seguenti elaborati illustrativi e d'indagine:

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

11.1- Procedure per le verifiche di impatto ambientale.

1 - ANALISI DEI VALORI NATURALISTICI

L'analisi dovrà essere condotta sia con riferimento agli elementi fisici che biologici.

Per quanto concerne gli elementi fisici dovrà essere accertata l'esistenza di geotopi di rilevante interesse geologico-stratigrafico, geomorfologico o paleontologico.

Dovranno altresì essere qualificati quei geotopi ove sono presenti specie animali o vegetali o ecosistemi meritevoli di conservazione.

Sono altresì da identificare e valutare i lembi residui di aree naturali o seminaturali all'interno o all'intorno del tessuto urbano che possano essere suscettibili di riqualificazione e restauro ambientale.

L'analisi dovrà essere tesa alla caratterizzazione degli aspetti floristici, vegetazionali, e faunistici ed a valutare complessivamente la compatibilità degli interventi di Piano o di Progetto con la conservazione dei beni naturali presenti.

2 - ANALISI D'IMPATTO VISIVO E COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

L'analisi dovrà essere effettuata sulla base del progetto di massima o esecutivo dell'intervento, sia relativamente alle opere architettoniche ed ai manufatti che lo contraddistinguono sia relativamente alle modificazioni ed alle sistemazioni ambientali che fisicamente ne fanno parte integrante.

L'analisi deve riguardare i caratteri dimensionali, formali, distributivi e quantitativi dell'intervento, gli aspetti cromatici e la valutazione delle condizioni d'adattamento o di contrasto con il paesaggio e l'ambiente circostante.

La descrizione dovrà anche indicare i correttivi di minimizzazione e di compensazione previsti per il contenimento dell'impatto visivo e ambientale nel suo complesso.

3 - ANALISI DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO

Le opere di *edificazione e trasformazione* promosse dai privati, non sono soggette a preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza archeologica, che riceverà comunicazione dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto del rilascio della Concessione Edilizia limitatamente agli interventi comprendenti scavi per nuovi edifici o di sistemazione di lotti ineditati, ricadenti nelle aree individuate dalle mappe di zona archeologica.

Nei casi in esame, gli elaborati da trasmettere a cura dell'Ufficio Tecnico consisteranno in:

- rilievo dello stato attuale dell'intero lotto
- piano degli scavi previsti (scala 1:200)

L'Ufficio della soprintendenza si riserva di fare ricognizioni di controllo finalizzate alla mappatura scientifica del territorio.

Per le opere pubbliche, oltre alla comunicazione di cui sopra, è fatto obbligo di dare comunicazione, entro sette giorni, della data di inizio dei lavori.

4 - ANALISI DEL RISCHIO GEOLOGICO

L'analisi del rischio idrogeologico dovrà essere effettuata con riferimento ai fenomeni di portanza dei terreni di fondazione, di instabilità dei versanti e di esondazione o ristagno idrico che possono arrecare danno alle persone, alle opere o alle infrastrutture.

In particolare l'analisi geologica comporterà la verifica e l'approfondimento dei quadri conoscitivi di macroscale e di

microscala relativamente alle aree direttamente o indirettamente interessate dai piani o dagli interventi di trasformazione o di bonifica.

L'analisi che si avvarrà di specifici elaborati tematici, (Carta geologica, Carta Morfologica, Carta delle Acclività, Carta del rischio, ecc.) dovrà essere tesa a valutare la fattibilità geologica-tecnica degli interventi di trasformazione proposti con riferimento ai contenuti del D.M. 11.3.88, per mezzo di rilievi, indagini, prove.

Le indagini dovranno contenere la verifica delle eventuali situazioni di rischio che possono manifestarsi sia nelle fasi di realizzazione degli interventi o di costruzione delle opere sia nelle fasi di esercizio o di gestione.

Le metodologie da applicare nella redazione dello studio geologico-tecnico sono quelle dell'analisi geotecnica del terreno, avente un dettaglio tale da definire, per ciascun litotipo distinto nella cartografia, i parametri geotecnici e geomeccanici necessari a fornire in maniera indicativa e di massima, il modello di comportamento meccanico del substrato geologico soggetto ad instabilità geomorfologica o ad intervento.

Le indagini devono in particolare accertare le condizioni di stabilità dei pendii tenuto conto anche di eventuali effetti dannosi conseguenti all'inserimento delle opere.

Saranno anche da considerare gli eventuali fenomeni di subsidenza possibili nelle aree di riporto di materiali terrosi o conseguenti a modifiche del regime delle acque superficiali e profonde.

I risultati delle analisi dovranno essere contenuti oltre che in apposita cartografia (Carta geologica-tecnica, Carta delle acclività, carta della permeabilità, Carta della stabilità dei versanti, del rischio di instabilità dei versanti o di esondazione) anche in una relazione geologica-tecnica il cui livello di approfondimento dovrà essere commisurato all'importanza dell'intervento da realizzare.

La relazione dovrà contenere l'illustrazione del programma d'indagine, il motivato giudizio di affidabilità dei risultati ottenuti e di compatibilità dell'intervento previsto con le caratteristiche geologiche- tecniche dell'area interessata.

11.2 Procedure istruttorie dello studio di compatibilità ambientale.

Lo studio di compatibilità ambientale, dopo aver previamente acquisito il parere della Commissione Edilizia, sarà sottoposto alle valutazioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il negativo esito dell'accertamento di compatibilità comporta la "giuridica inattuabilità dell'iniziativa proposta".

ART. 12 STANDARDS URBANISTICI

Per la zona C si adottano i seguenti parametri:

Indice massimo di fabbricabilità territoriale: *da 0,80 a 1,50 mc/mq*, secondo quanto specificato per le diverse sottozone individuate dal P.U.C.;

Dotazione minima per spazi pubblici S riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie: 18,00 mq per abitante.

Sono da tener presenti inoltre le previsioni di cui alla Legge 11 gennaio 1996 n. 23 (Norme per l'edilizia scolastica) e quelle relative al D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285 (Fasce di rispetto del nastro stradale).

I piani particolareggiati già approvati sono soggetti alle seguenti norme:

12.1 - ESPANSIONE URBANA C*

Comprende due Piani di recupero urbanistico di cui il primo C₁* si inserisce all'interno di un assetto insediativo già parzialmente urbanizzato e rappresenta un completamento della struttura edificata esistente (località Bia Assemini) e il secondo C₂* è localizzato nella zona sud-ovest nella direttrice per Decimomannu (località Crabili Mereu).

Trattasi praticamente di aree circoscritte ed intercluse tra diverse destinazioni d'uso (zone di completamento o piani di risanamento urbanistico) dove la soluzione urbanistica di intervento è vincolata dalla continuità dello schema viario esistente e dalla conformazione dei lotti attualmente frazionati.

Il terzo è costituito da un Piano particolareggiato d'iniziativa pubblica C₃* nella direttrice nord-est in località Sant'Antonio (Via Pixinortu) attualmente in fase di realizzazione.

In queste sottozone, di 146.891 mq., è prevista l'edificazione, sulla base dei rispettivi indici fondiari di piano (2,20, 2,50 e 2,00 mc/mq), di una volumetria di 206.745 mc.

L'indice territoriale massimo, da non superare anche in sede di variante, è come appresso contraddistinto:

C1* (P.R.U. Bia Assemini)	1,4 mc/mq
C2* (P.R.U. Crabili Mereu)	1,5 mc/mq
C3** (P.P. Sant'Antonio)	1,4 mc/mq

Le superfici per standard individuate e da mantenere anche in sede di variante sono le seguenti:

C1* (P.R.U. Bia Assemini)	25.858 mq
C2* (P.R.U. Crabili Mereu)	5.150 mq
C3** (P.P. Sant'Antonio)	7.046 mq

12.2 - ESPANSIONE URBANA C°

Gli altri ambiti di espansione urbana C° sono costituiti dai due Piani di Zona in località Is Spinargius e in località San Giovanni, rispettivamente localizzati nella parte sud-est e nord-est dell'abitato, e da sette lottizzazioni (C₁- C₂ - C₃ - C₄ - C₅ - C₆ - C₇) in tutto o in parte convenzionate o approvate e in fase di realizzazione.

Trattasi della lottizzazione Sant'Elena (C₁) ubicata nella parte sud-ovest a ridosso della zona di rispetto cimiteriale; della lottizzazione Zona San Giovanni (C₂) interclusa tra il PEEP San Giovanni e il centro storico; della lottizzazione Santa Suja (C₃) ormai quasi completamente edificata e interclusa in zona B e B*; della lottizzazione Oasi degli ulivi (C₄) nella zona nord-est limitrofa al complesso Scuola Media Scuola Materna di Via Pixinortu; della lottizzazione Sant'Antonio (C₅), lungo la direttrice per Pixinortu; della lottizzazione Oasi degli agrumi interclusa dal piano di risanamento di Bia Assemini; ed infine della lottizzazione Bia Noa (C₇) lungo la direttrice per Pixinortu.

Nelle sette lottizzazioni pianificate in epoche diverse e con l'impiego di indici territoriali diversi (1,00 e 1,50 mc/mq), aventi una superficie complessiva di 186.142 mq, sono edificabili 256.173 mc.

Nei piani di zona, di complessivi mq. 101.452, è stata realizzata, sulla base dell'indice territoriale di 1,50 mc/mq, una volumetria di 135.100 mc.

L'indice territoriale massimo, da mantenere anche in sede di variante, è fissato come segue:

Sant'Elena (C₁)	1 mc/mq
Santa Suja (C₃)	1 mc/mq
PEEP1, PEEP2	1,5 mc/mq
C₂, C₄, C₅, C₆, C₇	1,5 mc/mq

Gli standard minimi, da mantenere anche in sede di variante, risultano dalla seguente tabella:

Piani di Zona	
<i>P.E.E.P. 1 Ispinargius</i>	20.127 mq.
<i>P.E.E.P. 2 San Giovanni</i>	11.103 mq.
Lottizzazioni Convenzionate	
<i>C₁ Sant'Elena</i>	3.030 mq.
<i>C₂ Zona San Giovanni</i>	783 mq.
<i>C₃ Santa Suja</i>	2.162 mq.
<i>C₄ Oasi degli ulivi</i>	8.555 mq.
<i>C₅ Sant'Antonio</i>	6.813 mq.
<i>C₆ Oasi degli agrumi</i>	6.263 mq.
<i>C₇ Bia Noa</i>	6.354 mq.

12.3 - ESPANSIONE C SOGGETTA A P.R.U.

Individua gli ambiti territoriali soggetti a Nuovi Piani di recupero urbanistico ubicati rispettivamente nella Via Pixinortu e nella Via Cagliari.

L'indice territoriale massimo di cui all'art. 4 del D.A. 2266/83 è fissato in 0,80 mc/mq e gli standard minimi in 18,00 mq/abitante.

12.4 - NUOVE ZONE DI ESPANSIONE C

Individua gli ambiti territoriali di espansione di nuova individuazione a seguito dell'accoglimento delle osservazioni al Piano Urbanistico.

Trattasi di tre nuove aree contraddistinte in piano sotto la lettera C1, C2 e C3, ubicate rispettivamente in via Risorgimento, in Via G. Deledda e via De Gasperi.

L'indice territoriale massimo di cui all'art. 4 del D.A. 2266/83 è fissato in 1 mc/mq e gli standard minimi in 18 mq/abitante.

ART. 13

TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA ZONA C

Nell'ambito degli interventi coordinati o delle lottizzazioni delle Zone C si potranno adottare tipologie edilizie libere con piano terra e primo piano (mansardato o meno), con possibilità di un sottotetto non abitabile e di un piano scantinato o seminterrato; le soluzioni urbanistico-compositive e il disegno urbano devono risultare unitari, al fine di garantire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.

Sarà tuttavia necessario rispettare le seguenti prescrizioni:

- percentuali e indici stabiliti per la sottozona cui l'intervento si riferisce;
- altezza massima, misurata all'intradosso del solaio, pari a mt. 7,30, comprese le case su pilotis;
- pendenza massima della copertura 35% (19° 17' 24,17") e altezza massima di colmo non superiore all'altezza di colmo media degli edifici preesistenti nei lotti circostanti e in nessun caso superiore a mt. 9,10, salvo deroga analizzata dalla commissione edilizia in relazione alla maggior altezza degli edifici confinanti;
- la quota del pavimento dovrà sovrastare di almeno cm. 30 la quota del cortile;
- distacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici come stabilito dal D.Ass. E.L.F.U. n. 2266/83 per i comuni della 2° Classe. (mt. 10,00);
- distacchi dai confini del lotto: in aderenza oppure non inferiore a mt. 5,00;
- distacchi dall'asse stradale non inferiori alla medesima altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a mt. 7,50;

- rapporto tra la superficie coperta dall'edificio e la superficie del lotto pari, al massimo, al 45%;
- sono vietate le chiostrine;
- per ogni edificio, nel lotto di pertinenza, sono obbligatorie aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di due posti auto per unità abitativa. I predetti parcheggi dovranno essere realmente fruibili, a tal fine in progetto dovranno essere indicate le aree di stallo e di manovra relative all'autonomo utilizzo dei posti auto di ogni singola unità immobiliare;
- i parcheggi sotterranei (box), completamente interrati, non si considerano ai fini del computo della superficie coperta e del volume. Se i predetti box vengono realizzati in aderenza con aree di altre ditte, oltre all'adozione degli opportuni accorgimenti tecnici, gli scavi non potranno superare la profondità di 2,70 mt. dal piano di campagna, salvo particolari e documentate necessità di tipo statico (Natura del terreno e tipologia di fondazione). Se i box interrati devono essere realizzati in aree adiacenti a edifici di altre ditte (edificati in aderenza con il confine comune), gli scavi potranno essere realizzati a una distanza minima di 4,00 mt. dalle costruzioni confinanti;
- gli spazi non utilizzati del lotto devono essere prioritariamente sistemati e mantenuti a verde o comunque in stato di pulizia e decoro;
- le recinzioni, a giorno verso i passaggi pedonali, non potranno superare l'altezza di mt. 2,50 dal piano di campagna, e dovranno essere unitarie nel tipo e nelle dimensioni.

E' consentita la realizzazione al piano terra di verande aperte a falda inclinata. Tali verande, aventi profondità uguale o inferiore a mt. 2,40, sono escluse dal computo dei volumi.

ZONA D: ARTIGIANALE COMMERCIALE INDUSTRIALE

ART. 14

SOTTOZONA D1: ARTIGIANALE COMMERCIALE

Interessa aree immediatamente attigue l'aggregato urbano e prevalentemente disposte lungo le direttrici principali di penetrazione all'abitato, idonee ad accogliere impianti artigianali, commerciali non alimentari, di servizi e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario (anche se alimentare).

E' consentita esclusivamente l'edificazione di costruzioni attinenti ai caratteri di zona con un indice di fabbricabilità fondiario di 3 mc/mq e un rapporto di copertura del lotto massimo del 40%.

L'altezza massima consentita é di mt. 9,00.

La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare i seguenti criteri:
per i distacchi dalle strade si osservi il D.L.vo 30/04/1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni;

- il distacco minimo dai confini del lotto è di mt. 6,00;
- nella zona D individuata nell'area compresa tra la S.P. n.4 e la S.P. n.65 (lato nord-est), in fase di lottizzazione si dovrà prevedere una strada di penetrazione larga almeno 8,00 mt., oltre a un marciapiede largo almeno 1,5 mt. sul lato dei lotti, parallela alla SP n.4, al fine di consentire l'accesso ai vari lotti in sicurezza; l'area necessaria per la realizzazione della predetta viabilità, se ceduta gratuitamente, viene considerata ai fini della volumetria edificabile e della superficie coperta;
- in detta zona la distanza minima tra i nuovi fabbricati e la carreggiata della SP n.4 è di mt. 30,00; è inoltre prescritta la realizzazione di una fascia di verde alberato tra la SP n.4 ed i fabbricati, al fine di creare apposite barriere visive di tipo naturale;
- divieto assoluto di costruzioni a carattere residenziale, fatta eccezione per i locali indispensabili per l'alloggio del custode, guardiano, etc.;
- è obbligatorio il Piano Particolareggiato, se di iniziativa pubblica, o la lottizzazione da convenzionare a termini di legge, se di iniziativa privata;
 - la superficie minima di pianificazione dell'intervento è di 20.000 mq., ferma restando la possibilità di procedere per stralci funzionali aventi superficie minima di 6.000 mq;
- la superficie da destinare a spazi pubblici e parcheggi non deve essere inferiore al 20% dell'intera superficie escludendo l'area destinata alla viabilità;
 - in zone compromesse da precedenti edificazioni, il limite di 20.000 mq. può essere ridotto;

- la sezione minima della sede stradale principale dovrà essere di mt. 10,00, e quella secondaria di mt. 8,00, mentre la sezione minima dei marciapiedi dovrà essere di mt. 1,50 + 1,50, per un totale rispettivamente di mt. 13,00 per la viabilità primaria e mt. 11,00 per la viabilità secondaria.

ART. 15 SOTTOZONA D2: INDUSTRIALE COMMERCIALE

Interessa la parte di territorio lungo la S.S. 131 a est dell'asse viario, come individuato nel piano generale di zonizzazione, idonea ad accogliere imprese manifatturiere, commerciali, artigianali ed industriali.

In essa l'edificazione è consentita esclusivamente per le costruzioni attinenti i caratteri di zona con un indice di fabbricabilità fondiario di 3 mc/mq e un rapporto di copertura del lotto max. del 40%.

L'altezza massima è di mt. 12,50.

La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- per i distacchi dalle strade si osservi il D.L.vo 30/04/1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni; con arretramento minimo dal bordo strada delle corsie di servizio di mt. 20,00.
- distacco minimo dai confini del lotto mt. 10,00;
- divieto assoluto di costruzioni a carattere residenziale, fatta eccezione per i locali indispensabili per l'alloggio del custode, guardiano, etc;
- é obbligatoria la lottizzazione convenzionata;
- la superficie minima per l'intervento è 20.000 mq.;
- la superficie da destinare a spazi pubblici e parcheggi non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie escludendo l'area destinata alla viabilità; tale superficie può essere localizzata nella fascia di rispetto della strada statale 131 destinata a verde;
- in zone compromesse da precedenti edificazioni, il limite di 20.000 mq può essere ridotto mantenendo però inalterata la quota di area da cedere;
- la sezione minima della sede stradale dovrà essere di mt. 12,00, mentre per i marciapiedi dovrà essere di mt. 1,50+1,50, per un totale di mt. 15,00;
- ogni intervento deve essere collegato con la viabilità principale del territorio possibilmente da piani predisposti dall'Amministrazione;
 - in ogni caso è vietato accedere al lotto direttamente dalla S.S. 131 (Carlo Felice);
- l'accesso al lotto dovrà avvenire attraverso le corsie di servizio nel rispetto dei sensi di marcia.

ART. 16

ZONA E: AGRICOLA

16.1 Finalità

Le presenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo e perseguono le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole, garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo connesso all'esercizio di attività agricole o assimilate.

16.2 Le zone agricole.

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

16.3 Criteri per l'edificazione nella zona agricola.

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo, così come disciplinati dal successivo paragrafo 16.8;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- A) 0,15 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma;
- B) 0,025 mc/mq per le residenze. L'adozione del suddetto indice è giustificata dalla limitata estensione del territorio comunale, dall'eccessivo frazionamento delle proprietà e dalla diffusa presenza di colture specializzate che consentono, secondo la normativa vigente, l'adozione dell'indice proposto; Tuttavia tale indice viene aumentato a 0,03 mc/mq, nei casi di ricomposizione fondiaria, attuata accorpando in un'unica azienda più appezzamenti;

- 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.

Ai fini edificatori, la superficie minima d'intervento è stabilita in 12.000 mq, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, impianti vivaistici e attività specializzate di cui alla Legge 313/2004, per i quali la superficie aziendale minima è stabilita in 6.000 mq.

Per le residenze, la superficie minima d'intervento è stabilita in 12.000 mq, salvo quanto più avanti specificato.

Le volumetrie dei fabbricati destinati alla residenza devono essere nettamente separate dalla volumetria dei fabbricati destinati alle altre attività (depositi, magazzini, laboratori, ecc.), in maniera tale che si creino due distinte strutture, distanti tra loro almeno 10 mt.

Ogni intervento deve essere accompagnato da una dettagliata relazione agronomica e da un piano di ritorno economico dell'intervento (redatti da Perito Agrario o Dottore Agronomo) illustranti, tra l'altro, la necessità dei volumi proposti per la conduzione del fondo agricolo ed i loro piani di ammortamento in relazione al miglioramento della redditività aziendale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al precedente punto 2. B) (residenze), potrà essere elevato fino a:

0,10 mc/mq per punti di ristoro.

1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

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

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza del perimetro urbano non inferiore a mt. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altre specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui ma che siano al servizio e di proprietà della stessa "azienda", aventi una superficie complessiva minima di 12.000 mq., fermo restando che l'edificazione dovrà avvenire in un appezzamento avente superficie minima di 5.000 mq., salvo per

quanto riguarda l'edificazione di fabbricati ed impianti connessi alla lavorazione e trasformazione dei prodotti di impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, impianti vivaistici e attività specializzate di cui alla Legge 313/2004 (Es: depositi, magazzini, laboratori), per i quali la superficie minima dell'appezzamento e' stabilita in 3.000 mq.

Il concessionario deve impegnarsi, con atto d'obbligo registrato, a vincolare al fondo le strutture edilizie e a non suddividere la proprietà in una superficie inferiore a 12.000 mq. (6.000 per gli impianti terricoli, etc), specificamente individuata nel progetto precedentemente assentito; inoltre il concessionario con il predetto atto dovrà obbligarsi a non cedere le strutture ed il fondo per almeno 5 anni (sono fatte salve le divisioni ereditarie "inter vivos" o "mortis causa", le procedure fallimentari e le esecuzioni ipotecarie). Sono consentiti i frazionamenti pertinenziali catastali, ma il lotto aziendale resterà urbanisticamente unico.

E' in ogni caso vietata la cessione, a qualsiasi titolo, di volumetria. I lotti dei quali é stata ceduta la capacità edificatoria, prima dell'approvazione delle presenti norme, rimangono inutilizzabili ai fini edificatori.

I volumi relativi devono essere ubicati a una distanza non inferiore a 1 Km. dal perimetro urbano, a meno che oltre il 50% delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro la predetta fascia di 1 km.

Le volumetrie ad uso non residenziale dovranno avere un'altezza interna netta non inferiore a mt. 3,50 e non superiore a mt. 5,00; per dimostrate esigenze aziendali si potranno realizzare altezze inferiori (porcilaie, ovili, stalle e simili).

L'altezza minima dei fabbricati, ad eccezione di quelli di cui al comma precedente, è stabilita in mt. 3,50, da computarsi dal piano di campagna a monte fino alla linea di intradosso dell'ultimo solaio.

Nei fabbricati ad uso residenziale dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- la quota del pavimento dovrà sovrastare di almeno cm. 50 la quota del cortile;
- l'altezza massima è stabilita in mt. 6,00, da computarsi dal piano di campagna alla linea di intradosso dell'ultimo solaio;
- l'altezza massima di colmo non superiore a mt. 7,80, con una pendenza massima della falda del 35% (19° 17' 24,17 ");
- l'altezza interna minima é stabilita in mt. 2,70, mentre nel piano mansardato l'altezza minima è stabilita in mt. 2,20, con un'altezza media degli ambienti residenziali non inferiore a mt. 2,70 e di mt. 2,40 negli ambienti non residenziali (bagni, disimpegno, ripostigli, etc.).

Potranno essere realizzate tipologie edilizie con piano terra e possibilità di un primo piano mansardato.

Le recinzioni dovranno essere realizzate ad almeno 5,00 mt. dall'asse stradale, fermo restando le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

Per ottenere il rilascio della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione, il richiedente dovrà dimostrare di possedere il diritto di proprietà sulle aree aziendali oggetto dell'intervento, e la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione collegata alla viabilità pubblica del territorio di larghezza non inferiore a mt. 3,00.

Il distacco dal confine dovrà essere di almeno mt. 10,00, sul lato delle strade comunali 12,00 mt. dal limite di proprietà e mt. 30,00 dall'asse delle strade provinciali e statali, salvo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e dal successivo punto 16.5. Se, per la conformazione del lotto, il rispetto delle predette condizioni comportano l'inedificabilità o una soluzione tecnica non accettabile, sarà possibile edificare al centro del lotto, rispettando la distanza minima dal confine di mt. 7,00 (previo parere della Commissione Edilizia).

Nel lato "fronte strada" del lotto sul quale viene edificata la costruzione agricola, al fine di creare apposite barriere visive di tipo naturale, dovranno essere realizzati adeguati filari alberati frangivento; contemporaneamente o in alternativa potrà essere realizzata una muratura a parete, cieca fino all'altezza di mt. 1,00 e a giorno nella parte superiore, per un'altezza complessiva di mt. 2,50. E' inoltre vietato creare zone di accumulo, stoccaggio o depositi (anche provvisori) di materiale di qualsiasi natura, che possano deturpare l'ambiente o creare impatto visivo non consono all'ambiente agricolo.

Onde evitare che appezzamenti di terreno già utilizzati in precedenti edificazioni, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento o per realizzare volumetria aggiuntiva, vengano utilizzati nuovamente, dovrà essere conservato ed aggiornato il registro già istituito a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le serre fisse (o con strutture murarie fuori terra) non sono soggette a concessione ma ad autorizzazione. Conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione.

E' consentita la realizzazione di piccoli vani a protezione di impianti tecnologici (pompe idriche, caldaie per il riscaldamento delle serre e simili), purchè se ne dimostri la necessità e a condizione che le loro dimensioni non eccedano quelle strettamente indispensabili alla funzione per la quale devono essere costruiti e la loro distanza dai confini del lotto non sia inferiore a 4 mt.

E' inoltre consentita, a tutti i proprietari di terreni agricoli e solo nei lotti con superficie minima di 4.000 mq. non altrimenti edificati, la "stanza degli attrezzi" con un indice massimo di 0,02 mc/mq; tale locale potrà avere una superficie interna massima di 38 mq. (al netto delle murature perimetrali), altezza interna minima di mt. 3,00, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del piano di copertura, e altezza massima di 3,80 mt., misurata dal piano di campagna all'intradosso del piano di copertura. Tali vani si devono inserire armonicamente nell'ambiente agricolo e la loro distanza dai confini

del lotto non deve essere inferiore a 4,00 mt., fermo restando il rispetto dalle strade comunali, provinciali e statali di cui al comma 22.

I predetti vani (protezione impianti tecnologici e stanza degli attrezzi) sono da considerare a tutti gli effetti volumi tecnici e non entrano nel conteggio dei volumi massimi realizzabili.

Tabella Esplicativa (non esaustiva)							
Tipo di Costruzione	Superficie Aziendale Minima (mq)	Superfici e Minima del Lotto (mq)	Indice di Edificabilità (mc/mq)	Rapporto di Copertura massimo	H Max (mt)	H Min (mt)	Distanza Minima dai confini (mt)
Fabbricati aziendali (Depositi, Magazzini, Etc)	12.000	5.000	0,15	-----	5,00	3,50	10,00
Fabbricati aziendali relativi ad attività serricole, orticole, etc.	6.000	3.000	0,15	-----	5,00	3,50	10,00
Residenze connesse alla coltivazione del fondo	12.000	5.000	0,025	-----	6,00	-----	10,00
Stanza degli attrezzi (superficie interna lorda massima 38 mq)	-----	4.000	0,02	-----	3,80	3,00	4,00
Copertura impianti tecnologici (volume tecnico)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	4,00
Serre fisse o con strutture murarie fuori terra	6.000	3.000	-----	70%	-----	6,00	- 3 mt. (h max 3 mt.) - 6 mt. (h da 3 a 6 mt.)

16.4 Restauro e ampliamento

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere solo ed esclusivamente quella relativa a fabbricati compatibili con le norme specifiche della zona E, come appresso indicato:

- *0 ampliamento del fabbricato residenziale;
- *1 fabbricati per agriturismo;

- *2 strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- *3 punti di ristoro;
- *4 attività economiche e servizi connessi con la residenza, anche stagionali;

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

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

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi debbono distare almeno 50,00 mt. dai confini di proprietà; 80,00 mt se si tratta di allevamenti di suini.

Detti fabbricati devono distare altresì 1.500,00 mt. se trattasi di allevamenti per suini, 800,00 mt. per avicunicoli, per gli allevamenti di bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B e C.

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

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore delle presenti norme, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 % dell'area di pertinenza.

Le serre stagionali sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie; tali strutture devono rispettare una distanza minima dai confini di mt. 3,00 se di altezza non superiore a mt. 3,00, e distanza minima di mt. 6,00 nel caso di altezze fino a mt. 6,00.

Le serre fisse, o caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 70 % del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria. Tali strutture devono rispettare una distanza minima dai confini di mt. 3,00 se di altezza non superiore a mt. 3,00, e distanza minima di mt. 6,00 nel caso di altezze fino a mt. 6,00.

Per l'arretramento dalle strade dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dal Nuovo Codice della Strada.

Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa Autorizzazione Edilizia/D.I.A. (in relazione alla tipologia), fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 nr. 42.

16.6 Edifici in fregio alle strade

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1.4.68, n. 1404, e in quelle di rispetto del nastro stradale, 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 adeguati al nucleo abitativo e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- d) ampliamento di fabbricati esistenti prospicienti la strada, a condizione che tale ampliamento ricada al di fuori di una fascia dal confine stradale pari a 20,00 mt. per le strade di tipo B, e pari a 10,00 mt. per strade di tipo C.

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, nei limiti di cui al primo comma del paragrafo 16.4, in area agricola adiacente anche di superficie inferiore a quella minima di cui al paragrafo 16.3.

16.7 Smaltimento dei reflui.

Ferme restando le prescrizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, e relativa Circolare di Attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme gli insediamenti agro alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di depurazione e smaltimento approvati dall'Amministrazione Comunale e dalla ASL. A tal fine dovrà essere presentato apposito *piano di spandimento reflui*, in relazione alla specifica tipologia del terreno.

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

16.8 Agriturismo

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 deve essere 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 30.000 mq..

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 30.000 mq., specificamente individuata nel progetto, e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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

16.9 Punti di ristoro.

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

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 30.000 mq..

Nel caso in cui il punto di ristoro sia incluso in un fondo agricolo che comprenda attrezzature e residenze, alla superficie minima di 30.000 mq. vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 30.000 mq. relativa al fondo agricolo in cui si esercita l'agriturismo.

ART. 17 INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

In considerazione delle caratteristiche abbastanza omogenee del territorio comunale e sulla base della valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale, il territorio comunale è suddiviso in tre sottozone:

Sottozona E1:

La sottozona E1 individua le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

Sottozona E2:

La sottozona E2 individua le aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva; le caratteristiche agropedologiche di questi terreni permettono l'attuazione di un'attività agricola intensiva da media a modesta con discreta scelta delle specie da coltivare.

Sottozona E5:

La sottozona E5, infine individua le aree caratterizzate da un'attività agricola marginale; le caratteristiche agropedologiche di questi terreni sono scarse o nulle mentre il loro valore paesaggistico è elevato.

Il tematismo viene relazionato nella "Tavole dei Tematismi", allegate al P.U.C..

L'edificazione nelle sottozone E1, E2 ed E5, dovrà avvenire secondo la normativa generale per la Zona E.

I cittadini che stabiliscono la propria residenza nella zona E, sono da ritenersi consapevoli ed informati che nei lotti limitrofi possono essere praticati i trattamenti antiparassitari, le concimazioni minerali ed organiche, necessarie alla coltivazione, le attività zootecniche e l'esercizio della caccia (laddove consentita dalle normative vigenti), inoltre non possono pretendere l'erogazione di altri servizi, impiantistici e non, oltre a quelli attualmente forniti o autonomamente attivati dall'Amministrazione Comunale. A tal fine dovrà essere sottoscritta apposita liberatoria prima del ritiro della concessione.

**ZONA S: RAPPORTI MASSIMI FRA GLI SPAZI DESTINATI
AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E AGLI SPAZI PUBBLICI
RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE.**

**ART. 18
SOTTOZONA S1**

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

Per la normativa si rimanda alla Legge 11 gennaio 1996 n. 23 (Norme per l'edilizia scolastica), ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica.

**ART. 19
SOTTOZONA S2**

Nella sottozona S2 sono previste le aree per attrezzature d'interesse comune:

culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, religiose, per pubblici servizi, amministrative ed altre.

Fermo restando che l'iniziativa in queste zone è generalmente pubblica, in alcune subzone individuate nel P.U.C. e contraddistinte con S*4, S*5, S*8, S*15, verranno ammesse iniziative private, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e sottoscrizione di apposita Convenzione che ne garantisca l'uso collettivo.

L'intervento sarà possibile previo uno studio coordinato esteso all'intera sottozona, che ne definisca gli standards di utilizzazione.

Nelle sottozone S*4, S*5, S*8, S*15 l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0,5 mc/mq, ad eccezione dei casi in cui le opere siano realizzate da privati e si preveda la futura cessione a favore dell'Amministrazione Comunale, previa stipula di apposita convenzione.

**ART. 20
SOTTOZONA S3**

Sono compresi gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo.

Fermo restando che l'iniziativa in queste zone è generalmente pubblica, in alcune subzone individuate nel P.U.C. e contraddistinte con S*3, verranno ammesse iniziative private, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e sottoscrizione di apposita convenzione che ne garantisca l'uso collettivo.

L'intervento sarà possibile previo uno studio coordinato esteso all'intera sottozona, che ne definisca gli standards di utilizzazione.

Nella sottozona S*3 l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0,3 mc/mq.

ART. 21
SOTTOZONA S4

Individua le aree di parcheggio.

ART. 22

ZONE G SERVIZI GENERALI

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

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

Gli interventi nelle zone G sono soggetti all'obbligo della predisposizione di un apposito Piano Attuativo, salvo gli interventi nelle zone classificate G quali il cimitero, l'impianto di depurazione e l'impianto deposito acquedotto, che non necessitano di piano attuativo.

Il Piano Attuativo potrà essere predisposto anche per stralci funzionali, in relazione alla proprietà dei lotti e/o alla tipologia di attività da insediare.

Gli interventi che comportino qualsiasi tipo di inquinamento e di potenziale pericolo, se ed in quanto ammissibili, dovranno comunque essere realizzati a non meno di 1 km dall'agglomerato urbano.

In tutti gli interventi in zona G, dovrà essere ricavata una fascia da mantenere a verde, che potrà coincidere con la fascia a tutela del nastro stradale.

Vengono individuate le seguenti sottozone:

- **Sottozona G₁:**
Trattasi dell'area cimiteriale. In questa sottozona saranno consentite costruzioni di carattere funerario. L'utilizzo dell'area non è soggetta alla predisposizione di piano attuativo.
- **Sottozona G₂:**
Trattasi dell'area su cui sorge il nuovo serbatoio pensile dell'acquedotto.
L'area dovrà essere mantenuta rigorosamente a verde e non sono consentiti ulteriori interventi, salvo quelli di ordinaria manutenzione del serbatoio.
- **Sottozona G₃:**
Trattasi dell'area su cui sorge il vecchio serbatoio pensile dell'acquedotto.
L'area dovrà essere mantenuta rigorosamente a verde e non sono consentiti ulteriori interventi, salvo quelli di ordinaria manutenzione del serbatoio.
- **Sottozona G₄:**
Trattasi dell'impianto di depurazione della rete fognaria cittadina.
Sono consentite attrezzature e impianti per la depurazione dei reflui urbani.
L'utilizzo della sottozona non è soggetta a piano attuativo e le aree libere dovranno essere mantenute a verde.

- **Sottozona G₅:**

Trattasi dell'impianto di sollevamento del Consorzio di Bonifica. In quest'area è consentita la realizzazione di attrezzature e impianti per la gestione dell'impianto.
Le aree libere dovranno essere mantenute a verde.
L'utilizzo della sottozona non è soggetta a piano attuativo.
- **Sottozona G₆:**

Trattasi di un'area ubicata in località Santa Barbara lungo la strada provinciale di collegamento della S.P. 65 alla S.S. 131.
L'area in oggetto è stata individuata mediante apposita variante allo strumento urbanistico vigente, allo scopo di realizzarvi un Kartodromo.
L'intervento dovrà essere attuato previa predisposizione del piano attuativo.
E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.
- **Sottozona G₇:**

Trattasi di un'area attualmente adibita a laboratorio scultoreo all'aperto.
Quest'area è destinata alla creazione di una scuola artistica.
L'intervento dovrà essere attuato previa predisposizione del piano attuativo.
E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.
- **Sottozona G₈:**

E' un'area individuata per la realizzazione di servizi generali, destinata a valorizzare il limitrofo parco naturale Pixinortu.
Potranno essere realizzati servizi di scala sovra-comunale o aree per il gioco, il tempo libero e lo sport, quali mini-golf, campi da tennis, piste da ballo, teatrino all'aperto, pic-nic e zone attrezzate in genere. Una parte inoltre potrà essere destinata alla creazione di un museo per la realizzazione e conservazione di attrezzature della cultura contadina in scala miniaturizzata.
L'intervento dovrà essere attuato previa predisposizione del piano attuativo.
E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.
- **Sottozona G₉**

Trattasi di area attrezzata ad impianti sportivi di iniziativa privata già realizzati e dotati di concessione edilizia in sanatoria e già operativi.

In essa sono ubicati campi di calcetto, tennis, pallavolo e servizi relativi. L'area è ben servita da viabilità comunale asfaltata.

La subzona è soggetta all'obbligo del Piano Attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

- **Sottozona G₁₀ – G₁₁**

Trattasi di due aree attrezzate ad impianti sportivi di iniziativa privata già parzialmente realizzati, dotati di concessione edilizia in sanatoria e già parzialmente operativi.

In esse possono essere ubicati campi di calcetto, tennis, pallavolo, piscina ed esercitate attività socioculturali, ricreative ed eccezionalmente anche di ristorazione per soddisfare le esigenze delle varie attività svolte e dei relativi clienti. Dette aree sono ben servite da viabilità asfaltata.

Le subzone sono soggette all'obbligo del Piano Attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

- **Sottozona G₁₂**

Trattasi di un'area da attrezzare ad impianti sportivi quali campi da tennis e piscina, ad attività socioculturali, ricreative ed eccezionalmente anche di ristorazione per soddisfare le esigenze di diverso ordine alle comitive turistiche.

L'intervento dovrà essere attuato previa predisposizione del piano attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

- **Sottozona G₁₃**

Trattasi di un'area esistente adibita a Consorzio di Bonifica.

La subzona è soggetta all'obbligo del Piano Attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

- **Sottozona G₁₄**

Trattasi di 3 aree adibite ad impianti distribuzione carburanti.

Le subzone sono soggette all'obbligo del Piano Attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

Nelle sottozone che precedono (da G6 a G12) dovrà essere posta massima attenzione alla realizzazione di un numero di posti auto

come previsto dall'abaco parcheggi, con specifica indicazione in progetto delle relative aree di stallo e di manovra.

ART. 23
CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE E
URBANISTICA, COMUNI ALLE ZONE D E ALLE ZONE G.

Nelle zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 4 del D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108) esclusivamente di:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq;

Il modello di rete, sotteso a tali criteri, prevede che:

- (a) nelle zone D e G (o, più correttamente, in zone a specifica destinazione commerciale, quali si qualificano i Distretti Commerciali) sia concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione, al fine (come specificato al punto 5.2 del D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108.) di raggiungere obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale;
- (b) nelle zone D e G sia localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione (ipermercati), preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone a forte carico di residenza, quali le zone A, B e C.

I criteri definiti escludono la possibilità di realizzare grandissimi centri commerciali, caratterizzati dalla contestuale presenza di ipermercato e galleria di notevole dimensione.

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A, è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada, non alimentari, costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

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

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

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della L.R. n. 45/89.

ART. 24 CONCESSIONI PER ESERCIZI COMMERCIALI

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, il Comune, fino al definitivo funzionamento dello Sportello Unico delle Attività Produttive, dovrà predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale.

Il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

ART. 25 25.1 DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.

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

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

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

PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela;

SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

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

Si precisa che sono considerate le sole "combinazioni possibili" (tra settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento), coerentemente con i criteri di cui al punto 5.3.1.1 (abaco di tabella 1) di cui al D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento e ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108);
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,

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

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$$PA_{struttura_di_vendita} \geq PA_{Standard}$$

$$SP_{struttura_di_vendita} \geq SP_{Standard}$$

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

Nel caso in cui la struttura di vendita sia soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare, si utilizzano gli standard base definiti al punto 5.3.2.1. del succitato decreto.

Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata anche la vendita sia di alimentari) si applicano i criteri specificati al punto 5.3.2.2. del succitato decreto.

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

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

25.2 GLI STANDARD BASE, OSSIA RIFERITI A STRUTTURE DI VENDITA SOLO ALIMENTARI O SOLO NON ALIMENTARE.

Gli standard base sono specificati nella tabella 2 allegata.

Nei grafici seguenti sono riportati i corrispondenti valori di:

- mq di area di parcheggio per mq di superficie di vendita,
- n° di stalli di parcheggio in funzione della superficie di vendita, per tutti i casi previsti negli abachi di tabella 2.

Si rileva che alcune delle combinazioni segnalate come "possibili" negli abachi di tabella 2 potrebbero sembrare, ad una prima lettura, incoerenti con i criteri riferiti alle "compatibilità" tra insediamenti commerciali e zone ex D.A n. 2266/U del 20 dicembre 1983. Ad esempio nel caso delle superfici alimentari in zona D e G sono previsti standard di parcheggio anche per le MSV, quando, invece, nelle zone D e G non possono essere realizzate MSV alimentari.

Tali apparenti incongruenze risultano superate quando si consideri il criterio di calcolo dello standard di parcheggio per le strutture miste, esposto al punto 5.3.2.2. del succitato decreto.

Si precisa che:

- alle zone A ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, sono equiparate "le aree, gli immobili o il complesso di immobili ... di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale", individuate dai Comuni in applicazione dell'art 7. comma 1 del D.P.C.M. 6 ottobre 2000;
- nelle zone A si distingue il caso di MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato): per queste strutture è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l'ampliamento;
- per le zone B viene definito un unico blocco di standard, valevole per tutte le zone, caratterizzato da un "livello medio di dipendenza" (dell'attività di acquisto) dall'automobile.

ZONA H: DI RISPETTO

ART. 26

SOTTOZONA H1: CIMITERIALE

La sottozona H1 è soggetta ai limiti stabiliti dall'art. 338 del testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, legge 17 ottobre 1957, n. 983; in particolare:

- è vietato costruire nuovi fabbricati entro la fascia di rispetto del cimitero;
- è vietato modificare o ampliare quelli esistenti.

Le zone omogenee che dovessero ricadere entro il limite che definisce il Vincolo cimiteriale producono effetti sulla volumetria edificabile, ma questa deve essere costruita esternamente al vincolo stesso.

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

ART. 27

SOTTOZONA H2: PARCO NATURALE PIXINORTU

Nella sottozona H2 sono consentite infrastrutture e attrezzature finalizzate alla tutela e valorizzazione della flora esistente.

Nella sistemazione del verde e delle infrastrutture dovranno impiegarsi materiali e tecniche costruttive nel rispetto dell'ambiente naturale.

Non saranno consentite costruzioni in muratura. Eventuali costruzioni, sia per zone d'ombra che per eventuale ristorazione, dovranno essere costruite in essenze simili agli alberi esistenti.

Camminamenti, recinzioni e attrezzature dovranno essere in pietra naturale e legno.

L'indice fondiario massimo è di 0,001 mc/mq.

ART. 28

SOTTOZONA H3: PARCO SANTA BARBARA

Nella sottozona H3 sono consentite infrastrutture e attrezzature finalizzate alla tutela e valorizzazione della flora esistente; sono inoltre consentite attrezzature per il pic-nic e per il gioco.

Nella sistemazione del verde e delle infrastrutture dovranno impiegarsi materiali e tecniche costruttive nel rispetto dell'ambiente naturale.

Camminamenti, recinzioni e attrezzature dovranno essere in pietra naturale e legno.

L'indice fondiario massimo è di 0,001 mc/mq.

ART. 29
SOTTOZONA H4: RISPETTO IMPIANTO DEPURAZIONE

E' l'area di rispetto dell'impianto di depurazione della rete fognaria cittadina.

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

ART. 30
SOTTOZONA H5: RISPETTO FLUVIALE

E' la fascia di rispetto del Rio Mannu, estesa su tutto il territorio comunale, lungo il corso del medesimo per un raggio di mt. 150 sui due lati. Gli spazi liberi interni e quelli esterni di minimo limite per la zona H devono essere considerati soggetti a verde agricolo o parco attrezzato. E' consentita la normale attività agricola nel rispetto dell'equilibrio idro-geologico dell'eco-sistema.

Ogni ulteriore intervento in detti areali dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela del paesaggio ai sensi della Legge 29.6.1939, n. 1497.

ART. 30 BIS
SOTTOZONA H0: AREA DI RISPETTO VILLINO TOLA

E' l'area di pertinenza del Villino Tola soggetto a Vincolo Ministeriale, ai sensi della legge n.1089 del 01.06.1939.

E' soggetta al vincolo di inedificabilità assoluta.

La Villa con Giardino ha interesse particolare ai sensi della citata legge, perchè singolare esempio di villa rurale del campidano, raro tipo di residenza gentilizia Sarda, dalla caratteristica architettura locale, con copertura a tetto in coppi, i due corpi laterali aggettanti leggermente sul filo del prospetto anteriore, il porticato posto sul fronte ad interpretazione della classica lolla campidanese, il tutto in sintesi equilibrata con gli elementi formali di ispirazione culturale neoclassica, secondo il progetto dell'architetto Gaetano Cima, con i motivi tipici dei suoi edifici quali la pianta emisimmetrica, il tiburio ottagonale e la scalinata centrale di accesso: interamente costruita intorno alla metà del XIX secolo, con mattoni di paglia e fango, tranne i piedritti del loggiato in conci di calcare, con interessanti cancelli e ringhiere in ferro battuto disegnate dallo stesso Cima, è inserita in un ampio e suggestivo Giardino, che ne sottolinea la vocazione rurale, mantenendo intatte le vecchie pertinenze agricole.

L'area in oggetto dovrà essere rigorosamente mantenuta a verde e ogni modifica sarà soggetta al Nulla Osta della competente Soprintendenza alle Antichità e ai Monumenti.

ART. 30 TER
SOTTOZONA H6: AREA DI TUTELA P.A.I.

Nelle aree del territorio comunale perimetrate dal Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna (P.A.I.) come aree di pericolosità idraulica, ai sensi dell'art. 8, comma 8 delle norme di attuazione del medesimo P.A.I. del 24 giugno 2003, gli strumenti urbanistici comunali e le loro varianti regolano e istituiscono fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:

1. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di mt. 10 (dieci) dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di mt. 25 (venticinque) in mancanza di argini;
2. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di mt. 25 (venticinque) dagli argini;
3. lungo il corso dei fiumi e dei torrenti non arginati, per una profondità di mt. 50 (cinquanta) dalle rive.

Ai sensi dell'art. 8, comma 9 delle norme di attuazione del PAI, nelle fasce di tutela, individuate ai sensi del comma precedente, sono vietate:

1. tutte le nuove edificazioni;
2. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
3. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
4. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
5. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, individuate ai sensi dei precedenti commi, integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'art. 10 bis della L.R. 22.12.1945, n. 45, come aggiunto dall'art. 2 della L.R. 07.05.1993, n. 23.

Nelle aree dell'aggregato urbano adiacenti al rio Flumineddu, non perimetrate dal PAI, è inoltre stabilita una fascia di rispetto di mt. 5,00 dagli argini. In tali aree è vietata l'edificazione, ma esse contribuiscono alla determinazione del volume edificabile e della superficie copribile.

Le aree perimetrate dal PAI sono quelle individuate dallo Studio di Variante P.A.I. del Comune di San Sperate di cui alla conferenza programmatica del 10.12.2008, il cui esito positivo è stato comunicato con Determinazione nr. 58974 datata 23.12.2008 della R.A.S. – Assessorato ai Lavori Pubblici, ed approvata definitivamente dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 37/6 del 30.07.2009 e con Decreto del Presidente della R.A.S. n. 58 del 28.08.2009, pubblicata nel BURAS n. 31 del 22.09.2009 e da tale data pienamente esecutiva. Vengono allegate al presente P.U.C. le

Tavole 5 Bis e 6 Bis, indicanti le zone soggette a vincolo con il relativo grado di pericolosità.

Nelle aree edificabili alle quali è stato attribuito un grado di pericolosità idraulica "*moderato*" (Hi1), si dispone che, ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.I., aggiornate con Decreto del Presidente RAS n. 35 del 21.03.2008, al fine di disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, sono consentiti sugli edifici esistenti tutti i tipi di intervento consentiti dalla normativa vigente, mentre la nuova edificazione sarà consentita alle seguenti condizioni:

- divieto di realizzazione di scantinati o seminterrati;
- la quota del pavimento dovrà sovrastare di almeno cm. 50 la quota del cortile o del marciapiede se superiore;
- il cortile dovrà essere lasciato, per una superficie pari ad almeno al 40% della sua estensione, come superficie drenante. Tale superficie drenante dovrà essere individuata alla massima distanza possibile dalle fondazioni dei fabbricati.

ART. 31 VINCOLI

Indipendentemente dalla destinazione urbanistica imposta dal P.U.C., alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

1) Vincolo Cimiteriale (VC).

Limitazioni stabilite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265, legge 17 ottobre 1957, n.983.

Le zone omogenee che dovessero ricadere entro il limite che definisce il Vincolo Cimiteriale producono effetti sulla volumetria edificabile, ma questa deve essere costruita esternamente al vincolo stesso.

2) Vincolo di Rispetto delle Emergenze Archeologiche-Architettoniche (VREA).

Dalla relazione sui tematismi alla quale si rimanda, sono stati dedotti gli areali in corrispondenza delle località individuate come emergenze archeologiche o costruzioni di interesse storico, monumentale, panoramico o ambientale, e quindi assoggettate al vincolo di immodificabilità senza il preventivo nulla osta della Sovrintendenza delle Antichità competenti nel territorio.

3) Vincolo di Rispetto della Viabilità Principale (VRVP).

Il vincolo ripropone i limiti lungo le strade provinciali e la Strada Statale 131, secondo il D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285, il suo Regolamento di esecuzione e attuazione e del Nuovo Codice della Strada, D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il limite del vincolo è contraddistinto in piano da una linea grossa tratteggiata colorata. (Vedi Tav. 5)

4) Vincoli Elettrodotti (VE).

Negli areali interessati dall'attraversamento di elettrodotti dovrà essere tenuto presente quanto previsto dalle norme di esecuzione della legge 28 giugno 1986, n. 339. La presenza di elettrodotti è chiaramente visibile nella Tav. 5 territoriale.

In tutti i casi di attraversamento di quartieri abitati e di insediamenti compresi nell'ambito urbano, nonché nelle zone D e G previste dal P.U.C., per la realizzazione degli elettrodotti dovrà adottarsi il sistema dei cavi interrati.

5) Vincolo di tutela FASCIA FLUVIALE (VTFF)

Interessa la fascia di protezione di mt. 150 del Rio Mannu e del Rio Flumineddu.

Il vincolo è riproposto in piano mediante individuazione di un'apposita zona H per il Rio Mannu, e mediante delimitazione con una linea tratteggiata per il Rio Flumineddu.

Ogni intervento in detti areali dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni (Vgs. Art. 12 del D.Lgs. 157/2006).

ART. 32
RAPPORTI TRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E GLI SPAZI PUBBLICI DESTINATI
ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A
PARCHEGGI.

I rapporti massimi, per gli insediamenti produttivi, sono così definiti:

- 1) 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.
- 2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone C, D e G, la superficie da destinare a parcheggi dovrà essere desunta dalle disposizioni di cui all'art. 25 delle presenti Norme e riassunte nella Tabella 2 allegata.

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. 33 SEZIONI STRADALI

a) Per le zone B, la sezione minima stradale sarà, di norma, di mt. 10,00 compresi i marciapiedi.

Potranno essere realizzate strade con sezioni inferiori, non minori però di mt. 6,00 con o senza marciapiedi, nel caso di tessuto viario già consolidato o nel caso di strade interne a piani di utilizzo o piani particolareggiati, dove sarà obbligatorio almeno un marciapiede di mt. 1,50.

b) Per le zone C, si propongono sezioni stradali minime di mt. 12,00 per la viabilità principali e mt. 10,00 per la secondaria. Potranno eccezionalmente essere realizzate, previo specifico parere della Commissione Edilizia, strade a "*cul del sac*", per le quali la sezione stradale minima potrà essere ridotta a mt. 8,00 compresi i marciapiedi.

c) Per le zone D si rimanda alle norme tecniche CNR:

"Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane".

ART. 34 LOTTIZZAZIONI E P.P. IN CORSO DI ATTUAZIONE

Sono fatte salve tutte le norme di attuazione contenute nei piani particolareggiati, nei P.R.U. e nelle lottizzazioni, approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.U.C..

ART. 35 DOCUMENTAZIONE DEL P.U.C.

Il Piano Urbanistico si basa fundamentalmente sulle seguenti carte:

A Piano di azzonamento	(Tav. 5)	scala 1:10.000
B Aggregato urbano	(Tav. 6)	scala 1: 2.000

Costituiscono inoltre parte integrante del Piano le tavole d'indagine e le tavole tematiche estese all'intero territorio, oltre le presenti norme tecniche e il Regolamento edilizio.

NORME FINALI E TRANSITORIE**ART. 36
APPLICABILITA' DELLE NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

A partire dalla data di entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale, tutte le concessioni edificatorie devono essere rilasciate in base alle disposizioni qui contenute, anche se le pratiche relative fossero già state presentate all'esame degli Uffici Comunali.

Le Concessioni edificatorie già rilasciate mantengono la validità a loro inizialmente attribuita, ed eventualmente prorogata da disposizioni di legge.

Non potranno tuttavia essere rinnovate, neppure parzialmente, le concessioni e le autorizzazioni che si trovassero in contrasto con le presenti norme o le indicazioni del Piano Urbanistico Comunale, se non per il completamento e/o adeguamento degli impianti e delle finiture.

Le presenti norme del Piano Urbanistico, insieme con il Regolamento Edilizio ed i relativi allegati, sostituiscono a tutti gli effetti ogni altra norma precedentemente in vigore in materia.

Sono fatte salve le lottizzazioni già convenzionate.

**ART. 37
SALVAGUARDIA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico applicherà le norme di salvaguardia previste dall'art. 12 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e sospenderà il rilascio delle concessioni in contrasto con le presenti norme e con il Piano Urbanistico.

Le norme e le indicazioni del vigente Regolamento Edilizio, e quelle di Attuazione del P.U.C. in vigore, continuano ovviamente ad applicarsi fino all'approvazione definitiva ed entrata in vigore del presente Piano Urbanistico, nel rispetto di quanto detto al paragrafo precedente.
