



# COMUNE DI SAN SPERATE (CA)

**Variante al Piano Urbanistico Comunale per il cambio di destinazione urbanistica di un'area, attualmente in zona E (agricola), in zona G, sita in loc. "Sa Nuscedda" e distinta nel N.C.T. al Foglio 20 mapp. 448.**

**OGGETTO TAVOLA:**

- N.T.A - P.U.C. VIGENTE-  
ANNO 2002

**TAVOLA:**

**All. 1**

**COMMITTENTE:**



**ARCHIVIO:**

**SCALA:**

**DATA:**

**19/01/2015**

**ELABORAZIONE GRAFICA:**



**SVILUPPO SARDEGNA REAL ESTATE S.r.l.**

Via Stamira n. 10 Cagliari

Tel. 070/8600957 e-mail: segreteria@aresholding.it

**IL PROGETTISTA:**

ING. ANTONIO LEPORI



N. 2080

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott. Ing. ANTONIO LEPORI



*Comune di San Sperate*  
*(Provincia di Cagliari)*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Anno 2002

## **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 alle zone dell'aggregato urbano e delle zone di espansione.

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 verranno 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 redige ed aggiorna ogni anno tale programma, valido 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 la 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.

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

#### **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 vengono espropriate e utilizzate per l'edilizia di interesse generale, ai sensi della legge 29 ottobre 1971, n. 865 e successive.

#### **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 di 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 concedere concessioni in deroga a norme del Regolamento Edilizio e del Vigente strumento Urbanistico, in base all'art. 16 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, 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.

**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 ad essi assimilati.

**Zone E: AGRICOLE.**

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

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

Sono le parti del territorio che nello ambito della suddetta destinazione possono essere destinate a:

Istruzione superiore, addestramento professionale, musei, parchi, attrezzature sanitarie comprensoriali, autoparchi, cartodromi, impianti di potabilizzazione e depurazione, inceneritori, convivenze e attrezzature ricettive o pararicettive etc..

**Zone H: DI RISPETTO.**

Sono le parti del territorio non edificabili per motivi di carattere igienico, o che rivestono particolare pregio naturalistico, geomorfologico 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 1:2000 del territorio comunale (Tav.5,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. 8**

**ZONA OMOGENEA A: CENTRO STORICO**

*Il perimetro inscrittore del Centro Storico è quello del Piano Particolareggiato esistente nel quale viene ricompresa la Zona A e alcuni isolati della Zona 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.*

*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) e gli studi sulle relative forme dell'Architettura collettiva, oggi evocate dall'evoluzione culturale in tal senso da parte dell'intera collettività locale. 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 senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di recupero.

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

*Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti sono stabilite come segue:*

*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 ad 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.

Per gli edifici segnalati dal PP vigente e da quello più specifico per l'Architettura di terra, si assumeranno i valori convenzionali di 30 cm. per i muri e di 3 mt. d'altezza per i vani.

Onde incentivare l'Architettura di terra sarà consentito detrarre dal computo dei volumi le murature in terra cruda nella misura del 20% della volumetria.

Verranno parimenti escluse dal computo della superficie coperta e dei volumi le verande aperte, fino ad una profondità di mt. 2.50.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati, la concessione può essere condizionata all'arretramento volontario dal filo stradale, onde garantire una sezione accettabile della medesima, e secondo il nuovo allineamento stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale. 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' in facoltà dell'Amministrazione, previa delibera del C.C., concedere delle agevolazioni finalizzate al recupero e alla rivitalizzazione del Centro Storico, nonchè ad interventi di ristrutturazione e di restauro, o di semplice manutenzione conservativa dei prospetti e dei portali.

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 un'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 proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte all'Amministrazione Comunale in coerenza con gli indirizzi del Piano particolareggiato.

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

**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, nonché bar, caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali etc., attività artigianali non moleste e inquinanti quali barberia, calzoleria, lavanderia e studi fotografici etc.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- l'indice fondiario non deve superare il valore di 3 mc/mq in caso di concessione diretta e di 5 mc/mq in caso di piano esecutivo il cui comparto minimo dovrà essere costituito da almeno un isolato;
- superficie coperta: 50% della superficie del lotto;
- altezza massima: *non superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nella zona e in nessun caso superiore a mt. 10.50;*
- altezza minima : mt. 3.50 , ad esclusione dei locali accessori e dei loggiati che potranno avere altezze inferiori, ma non minore a mt. 2.40;
- numero di piani: tre fuori terra;
  
- distacco dai confini: mt. 5.00 o se ammissibile in aderenza;  
(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 o a distanza maggiore o uguale a 5 metri dal confine ed è privo di pareti finestrate).
  
- distanza fra gli edifici: per problemi igienici e sanitari, di norma dovranno evitarsi la creazione di spazi angusti, strettoie o corridoi di

larghezza inferiore ai mt. 5.00. Pertanto la distanza fra gli edifici viene 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 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 5.00 e privo di pareti finestrate

Verranno escluse dal computo della superficie coperta e dei volumi le verande aperte , fino ad una profondità di mt. 2.50.

Nel caso di nuovi allineamenti stradali, devono essere garantite sezioni stradali minime, non inferiori a ml. 10.00.-

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati preesistenti nelle strade o tratti di case con tessuto urbano già definito.-

Nei lotti ineditati o liberi a seguito di demolizioni, ubicati in un tessuto urbano già definito e consolidato, estendentesi su un fronte stradale, o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 ml., nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate, comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica non accettabile, tale distanza può essere ridotta, fino ai valori minimi previsti dalle disposizioni del Codice Civile (mt. 3.00).

La costruzione degli edifici è libera nella composizione ma deve rispettare le prescrizioni di zona.

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.

garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Anche per la zona B il Comune si riserva di imporre, qualora lo ritenesse necessario, 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 dovranno essere non inferiori a quelli prescritti dal D.Ass. 2266/U del 1983.

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

Ove non fosse possibile trovare un accordo tra i proprietari delle superfici e degli immobili facenti parte dell'isolato o 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, saranno tali da 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 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.

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.

## **ART.10**

### **ZONA C:DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

#### **GENERALITA'**

Le zone C sono destinate esclusivamente ad 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).

Unità territoriali minime.

Le lottizzazioni, per garantire il coordinamento, dovranno essere estese ad una superficie di terreno di almeno 1 Ha ( un ettaro.)

Sarà possibile lottizzare aree di superficie inferiore a un ettaro solo nel caso di un'area compromessa che non possa essere accorpata ad 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.

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 autorizzatori, 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 debbono 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 ed 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 dell'approvazione del progetto limitatamente agli interventi comprendenti scavi per nuovi edifici o di sistemazione di lotti ineditati.*

*Gli elaborati da trasmettere consisteranno:*

- 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 finalizzati 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 microscale 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 COMPATIBILITA' AMBIENTALE**

1. *Lo studio di compatibilità ambientale sarà sottoposto alle valutazioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previamente acquisito in merito il parere della Commissione Edilizia.*
2. *Il negativo esito dell'accertamento di compatibilità comporta la giuridica inattuabilità dell'iniziativa proposta..”*

## **ART. 12**

### **12.0 - 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 mq. per abitante.-

Sono da tener presenti inoltre le previsioni di cui al Decreto Ministeriale 1, dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica) e quelle relative al D.L.vo 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 C<sub>1</sub>\* 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 C<sub>2</sub>\* localizzato nella zona sud-ovest nella direttrice per Decimannu (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 C<sub>3</sub>\* 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), una volumetria di 206.745 mc.*

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

<b>C1* (P.R.U. Bia Assemini)</b>	<b>1.4 mc/mq</b>
<b>C2* (P.R.U. Crabili Mereu )</b>	<b>1.5 mc/mq</b>
<b>C3** (P.P. Sant'Antonio)</b>	<b>1.4 mc/mq</b>

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

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

## **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 nord-est e nord-ovest dell'abitato, e da sette lottizzazioni (C<sub>1</sub>- C<sub>2</sub> - C<sub>3</sub> - C<sub>4</sub> - C<sub>5</sub> - C<sub>6</sub> - C<sub>7</sub>) in tutto o in parte convenzionate o approvate e in fase di realizzazione.*

*Trattasi della lottizzazione Sant'Elena (C<sub>1</sub>) ubicata nella parte sud-ovest a ridosso della zona di rispetto cimiteriale; della lottizzazione Zona San Giovanni (C<sub>2</sub>) interclusa tra il PEEP San Giovanni e il centro storico; della lottizzazione Santa Suja (C<sub>3</sub>) ormai quasi completamente edificata e interclusa in zona B e B\* ; della lottizzazione Oasi degli ulivi (C<sub>4</sub>) nella zona nord-est limitrofa al complesso Scuola Media Scuola Materna di Via Pixinortu; della lottizzazione Sant'Antonio (C<sub>5</sub>), lungo la direttrice per Pixinortu; della lottizzazione Oasi degli agrumi interclusa dal piano di risanamento di Bia Assemini; ed infine della lottizzazione Bia Noa (C<sub>7</sub>) 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, sono stati realizzati sulla base 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 :*

<b>Sant'Elena (C<sub>1</sub>)</b>	<b>1 mc/mq</b>
<b>Santa Suja (C<sub>3</sub>)</b>	<b>1 mc/mq</b>
<b>PEEP1, PEEP2</b>	<b>1.5 mc/mq</b>

**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***P.E.E.P. 1 Ispinargius***20.127 mq.***P.E.E.P. 2 San Giovanni***11.103 mq.****Lottizzazioni Convenzionate****C°1** *Sant'Elena***3.030 mq.****C°2** *Zona San Giovanni***783 mq.****C°3** *Santa Suja***2.162 mq.****C°4** *Oasi degli ulivi***8.555 mq.****C°5** *Sant'Antonio***6.813 mq.****C°6** *Oasi degli agrumi***6.263 mq.****C°7** *Bia Noa***6.354 mq.****12.3 - ESPANSIONE C SOGGETTE 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.*

*Gli standard minimi sono di 18 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.*

*Gli standard minimi sono di 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 purché la soluzione urbanistico-compositiva e il disegno urbano risultino 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;
- altezze massime di mt. 7.50 ad eccezione di case su pilotis, per i quali è consentita una maggiore altezza di mt. 2.50;
- 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 metà dell'altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a mt. 5.00; tale distacco vale anche per le recinzioni dei lotti;
  
- il rapporto tra area coperta e l'area del lotto di pertinenza dell'edificio non inferiore a 1/3;
- sono vietati i cortili chiusi, le chiostrine;
- sono obbligatori per tutti gli edifici idonei stenditoi, studiati nel contesto architettonico;
- 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;
- sono vietate le costruzioni accessorie;
- gli spazi non utilizzati del lotto devono essere sistemati e mantenuti a verde;
- le recinzioni, a giorno verso i passaggi pedonali, non potranno superare i mt. 2.50 dal piano di campagna, e dovranno essere unitarie nel tipo e nelle dimensioni.

## **ZONA D: ARTIGIANALE - COMMERCIALE - E 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, idonea ad accogliere imprese artigianali e commerciali.

E' consentita esclusivamente l'edificazione di costruzioni attinenti i 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 e' di mt. 10.50.-**

La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare i seguenti punti:

per i distacchi dalle strade si osservi il D.L.vo 30/04/1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni;

distacco minimo dai confini del lotto mt. 6.00;

divieto assoluto di costruzioni a carattere residenziale fatta eccezione per i locali indispensabili per l'alloggio del custode, guardiane 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 per l'intervento è 5.000 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;

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

- \* la sezione minima della sede stradale 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 di mt. 13.00 e mt. 11.00 rispettivamente.

**ART. 15****SOTTOZONA D2 : INDUSTRIALE - COMMERCIALE**

Interessa la parte di territorio lungo la S.S. 131 ad est dell'asse viario, come individuato nel piano generale di zonizzazione, e 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 nel 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 dalle 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 , guardiania etc;

é obbligatoria la lottizzazione convenzionata;

la superficie minima per l'intervento è 3 Ha.;

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 3 Ha 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 persegue le seguenti finalità:

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

#### **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.**

1. Sono ammesse le seguenti costruzioni:

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

2. Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- A)- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma;
- B)- 0.03 mc/mq per le residenze. L'adozione del suddetto indice è giustificato 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.
- C)- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;

D)- fino a 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.

3. Ai fini edificatori, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1.00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0.50.

4. Per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1.00, salvo quanto più avanti specificato.

Ogni intervento deve essere accompagnato da una dettagliata relazione agronomica illustrante, tra l'altro, la necessità dei volumi proposti per la conduzione del fondo agricolo.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto 2B) 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 e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad 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 dell'azienda, aventi una superficie complessiva minima di ha 1.00, fermo restando che l'edificazione dovrà avvenire in un appezzamento che abbia almeno 3.000 mq. di estensione.



I volumi relativi debbono 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.

L'altezza interna minima dei fabbricati residenziali e' stabilita in mt. 2.70 ai sensi del D.M. 5/7/1975.

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.

La quota del pavimento dei fabbricati ad uso residenziale dovrà sovrastare di almeno cm. 50 la quota del cortile.

Le recinzioni dovranno essere realizzate ad almeno 5 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 il richiedente dovrà dimostrare di possedere un diritto reale di proprietà, usufrutto, enfiteusi o di superficie.

Qualora abbia la disponibilità' dell'area scaturente da un accordo con il proprietario, è necessario presentare copia del Contratto debitamente trascritto alla Conservatoria dei RR. Immobiliari.

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

Per ottenere il rilascio della Concessione o autorizzazione, è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione collegata alla viabilità pubblica del territorio di larghezza non inferiore a mt. 3.

Il distacco dal confine dovrà essere di almeno mt. 6.00 e dal filo della strada mt. 10.00, salvo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e salvo quanto disposto al punto 16.5.

Onde evitare, che appezzamenti di terreno già utilizzati in precedenti edificazioni ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, vengano utilizzati nuovamente, dovrà essere istituito un apposito registro da tenere costantemente aggiornato a cura dell'Ufficio tecnico.

#### **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:

- \* - per ampliamento del fabbricato residenziale
- \* - fabbricati per agriturismo
- \*- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale
- \*- punti di ristoro
- \*- 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 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamenti per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,G.

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 itticoltura 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 per cento dell'area di pertinenza. Le serre

fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

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

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

### **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 quello di rispetto al 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) *L'ampliamento di fabbricati esistenti prospicienti la strada può essere inoltre realizzato a condizione che tale ampliamento ricada al di fuori di una fascia dal confine stradale pari a 20 mt. per le strade di tipo B, e a 10 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 inferiore alla superficie minima di cui al paragrafo 16.3.

### **16.7 - Smaltimento dei reflui.**

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna» entro lo stesso

tempo gli insediamenti agro alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

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

### **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 va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 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 ha 3.

Nel caso in cui il punto di ristoro sia incluso in un fondo agricolo che comprenda attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo 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 viene 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 una 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 una 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.

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

**ART. 18**

**SOTTOZONA S1**

Nella sottozona S1 sono previste le aree per l'istruzione:

- asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.-

Per la normativa si rimanda al D.M. 18/12/1975 "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica (G.U. 2.2.1976, n. 29 - Suppl.)

**ART. 19**

**SOTTOZONA S2**

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

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

*Fermo restando che l'iniziativa 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 previa sottoscrizione di apposita Convenzione che ne garantisca l'uso collettivo.*

L'intervento sarà possibile previo uno studio coordinato estesa 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.*

**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 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 previa sottoscrizione di apposita Convenzione che ne garantisca l'uso collettivo.

L'intervento sarà possibile previo uno studio coordinato estesa 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 soggette all'obbligo della realizzazione previo predisposizione di apposito Piano Attuativo, salvo gli interventi nelle zone classificate G, quali cimitero, impianto di depurazione, impianto deposito acquedotto non necessitano di apposito piano attuativo.

Gli interventi che comportino inquinamento, se ed in quanto ammissibili, dovranno comunque essere realizzati a non meno di 1 km. dal Centro abitato.

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 G<sub>1</sub>:**

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 G<sub>2</sub>:**

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 G<sub>3</sub>:**

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 G<sub>4</sub>:**

Trattasi dell'impianto di depurazione della rete fognaria cittadina. Sono consentite attrezzature e impianti per la depurazione dei reflui urbani. Le aree libere dovranno essere mantenute a verde. L'utilizzo della sottozona non è soggetta a piano attuativo.

**Sottozona G<sub>5</sub>:**

Trattasi dell'impianto di sollevamento del Consorzio di Bonifica. Sono consentite 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 G<sub>6</sub>:**

Trattasi di un'area ubicata in località Santa Barbara lungo la strada provinciale di collegamento della S.S. 65 alla S.S. 131. L'area in oggetto è stata recentemente individuata mediante apposita variante allo strumento urbanistico vigente allo scopo di realizzare 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 G<sub>7</sub>:**

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 G<sub>8</sub> :**

E' una di nuova individuazione per servizi generali avente una certa mole e destinata a valorizzare il limitrofo al 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 G<sub>9</sub> – G<sub>10</sub> –G<sub>11</sub>**

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

In essi sono ubicati campi di calcetto, tennis, palla al volo e servizi relativi. Tutte le aree sono ben servite da viabilità comunale asfaltate.

***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 G<sub>12</sub>**

*Trattasi di una nuova 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 G<sub>13</sub>**

*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 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."*

**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 quale 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 (ipermercato), preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le B e le C) a forte carico di residenza.

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 metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione

Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

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

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della 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 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 vendite 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 o 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 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 viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

## **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 di tabella i 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. 2266tU 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 di dipendenza (dell'attività di acquisto) dall'automobile" a "media dipendenza da auto" .

## **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.

- E' vietato costruire nuovi fabbricati entro la fascia di rispetto del cimitero;
- E' vietato modificare od 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 similari 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.

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

Saranno in particolare consentite attrezzature per il pic-nic e per il gioco.

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 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 su i due lati. Gli spazi liberi interni e quelli esterni di minimo limite per la zona H devono essere considerati soggetti a verde agricolo. 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 1089 del 1.6.1939.*

*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 architetture 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. 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, n983.

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 di 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 131/13 secondo il D.lgs 30 aprile 1992 n° 285 e suo Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495.

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 dal regolamento di esecuzione della legge 13 dicembre 1964, n. 1341 approvato con D.P.R. 21 giugno 1968, n. 1062. 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, 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 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 della Legge 29.6.1939, n. 1497.



**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 di cui all'art. 17 della legge 6/8/1967 N° 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:-

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 dalla normativa 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, 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. 1.40.-

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, riconducibili a mt. 8.00 per strade a "cul del sac"., 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 e nelle lottizzazioni approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.U.C.

**ART. 35**

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 debbono 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, quelle che si trovassero in contrasto con le presenti norme o le indicazioni del Piano Urbanistico Comunale.

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

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

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale, il Sindaco e/o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico applicherà le norme di salvaguardia previste dalla legge 3 novembre 1952, n. 1902, e dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 art. 3 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 del Programma di Fabbricazione in vigore, continuano ovviamente ad applicarsi fino all'approvazione definitiva ed entrata in vigore del presente Piano Urbanistico.

\*\*\*\*\*