



PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

TESTO VIGENTE

in **grassetto** modifiche apportate con delibere di C.C. n. 48 del 22.10.2009 e n. 53 del 18.11.2009, in attesa di verifica di coerenza della RAS

in **grassetto corsivo** modifiche approvate precedentemente ma non ancora esecutive, in quanto ancora prive della verifica di coerenza della RAS

APPROVAZIONE DEFINITIVA DELIB. C.C. N° 76 DEL 15.09.2006

NORME URBANISTICHE

ART. 1 - CONTENUTO DEL P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale definisce nei contorni e nelle forme l'assetto territoriale ed urbanistico del Comune di Dolianova fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazione delle fasi operative.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI E COMPETENZE DEL PIANO

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è costituito dai seguenti elaborati :

- 1) Relazione;
- 2) Norme tecniche di attuazione;
- 3) Regolamento Edilizio;
- 4) Planimetrie nelle scale 1:25.000 e 1:10.000 per il territorio comunale di Dolianova e 1:2.000 per l'area urbana di Dolianova.

ART. 3 - OPERATIVITÀ DEL PIANO - LEGISLAZIONE

Il P.U.C. diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) Vincoli territoriali e urbani;
- 2) Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
- 3) Piani esecutivi di settore territoriale;
- 4) Piani particolareggiati;
- 5) Piani di consorzio volontario e lottizzazioni convenzionate di iniziative privata e pubblica;
- 6) Concessioni edilizie e autorizzazioni edilizie;
- 7) Accordo di Programma.

Il P.U.C. si attua nel rispetto della legge urbanistica generale N.1150 del 17/8/1942 e delle successive integrazioni e modifiche ad eccezione degli art.di cui all'art.136, comma 2 lett.b del T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, Decreto Assessoriale E.L.F.U. N.2266/U del 20/12/83 nonchè della legge 28/2/85 N.47 riguardante le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizio, recupero e sanatoria delle opere abusive ad eccezione degli artt. Di cui all'art.136,comma 2, lettera f, nonchè della L.R. N.23 del 11/10/85 e della L.R. N.45 del 22/12/89, e successive modificazioni ,della Circolare esplicativa 25/10/90 N°6/U e della L.R.n.20 dell'1/7/91.

Nell'ambito del P.U.C. sono applicabili le legislazioni speciali in materia di Opere Pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonchè in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dalla Amministrazione Comunale.

Ai fini dell'applicazione del D A E L F U n° 2266/U citato, il Comune di Dolianova è di classe II.

ART. 4 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI

Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili all'interno delle zone Bc e di espansione, inclusi nel P.U.C., devono cedere al Comune le aree per la viabilità e per gli standards urbanistici di cui alle presenti norme, in base alle quote di pertinenza e secondo le individuazioni contenute nella cartografia di piano e nelle norme di zona.

La cessione di tali aree dovrà avvenire a mezzo di apposita convenzione, preordinata al rilascio della concessione edilizia.

Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in Consorzio Volontario, per l'attuazione del P.U.C. è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.

Quando si constatino fondate perplessità sull'esistenza ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso ai lotti, reti tecnologiche etc.) è in facoltà dei proprietari delle aree edificabili la realizzazione ed il completamento delle stesse opere a scomputo degli oneri dovuti.

Tale facoltà dovrà essere sancita da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

ART. 5 - COMPARTI EDIFICATORI - CONSORZI VOLONTARI

Nell'ambito del P.U.C. l'Amministrazione Comunale ha facoltà di promuovere comparti edificatori in sede di approvazione dei piani particolareggiati di attuazione.

Il consorzio, costituito nei termini di legge, (vedi art.23 della legge 18/8/42 N.1150) predispone il piano quadro degli interventi le cui conclusioni nel rispetto del P.U.C. devono essere regolamentate da apposita convenzione da approvarsi secondo le procedure previste dalla legislazione vigente in materia.

Il piano di consorzio volontario deve:

- A) tener conto delle scelte di localizzazione consigliate nel P.U.C.;
- B) indicare l'azonamento dell'area di intervento nel rispetto degli standards urbanistici e degli indici di fabbricabilità prescritti per la zona;
- C) definire la viabilità principale dell'area di intervento da raccordare con quella territoriale;
- D) definire i tracciati dei collettori principali idrico e fognario indicando rispettivamente le opere di presa e quelle di deflusso e di depurazione;
- E) rappresentare su planimetria catastale le diverse proprietà comprese nel piano stesso e l'adesione delle stesse;
- F) descrivere le fasi tecniche di attuazione del piano stesso e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione;
- G) allegare lo schema di convenzione.

ART. 6 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

- A) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, che deve interessare una superficie senza soluzione di continuità non inferiore a quanto prescritto dalle norme di zona; la lottizzazione può tuttavia essere consentita anche in casi in cui la superficie di intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano attuativo esteso all'area di minimo intervento prevista dalle norme o dalla cartografia di piano. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.
- B) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione ai sensi della legge N.1150 del 17/8/1942, nonché la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.
- C) inquadarsi nelle previsioni del P.U.C., senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;
- D) essere approvate, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal P.U.C. e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 e secondo i contenuti previsti dalla legge 17/8/42 n.1150, e successive modifiche ed integrazioni. (art. 21 Legge Regionale 45/89);

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) - relazione illustrativa - calcoli degli Standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- 2) - stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- 3) - planimetria: A) studio urbanistico, zonizzazione e planivolumetrico
B) piano quotato ante e post sistemazione
C) piano catastale
- 4) - eventuali norme di attuazione integrative a quelle del P.U.C.;
- 5) - tipologie edilizie;
- 6) - progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e preventivo di spesa;
- 7) - fac-simile di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti a stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del comitato di controllo degli enti locali.

1) Ambito d'intervento

È un "territorio" nel quale l'attuazione del PUC richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

2) Superficie territoriale

È la superficie totale di un "ambito d'intervento" interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa Comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o paramtrate) dal PUC che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende, invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano - secondo il PUC - di pertinenza degli edifici.

3) Superficie fondiaria

È la porzione di superficie territoriale avente un azzonamento omogeneo, riservato agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate dal PUC e le aree per l'urbanizzazione primaria.

4) Superficie di urbanizzazione

Superficie Primaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- a) strade pedonali e veicolari di accesso agli edifici;
- b) spazi di sosta e di parcheggio di uso pubblico;
- c) reti, fognaria, idrica di distribuzione, dell'energia elettrica, del gas, del metano e del telefono;
- d) rete di illuminazione;
- e) spazi di verde attrezzato privato o condominiale, anche se di uso pubblico.

Superficie Secondaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola dell'obbligo (elementare e media);
- d) attrezzature generali (sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);

- e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato e sportivo;
- f) aree per gli impianti tecnologici;
- g) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni;
- h) aree ed edifici per la sosta di quartiere;

5) Superficie (minima) d'intervento

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie (minima) d'intervento può essere indicata graficamente dal PUC o definita parametricamente dalle presenti norme. Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed - in zona A - anche per gli interventi di recupero.

6) Area edificabile

È l'area perimetrale ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%.

L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscono una "unità d'intervento" e seguono quindi le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo:

- a) le porzioni che, per vincoli di PUC o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della AC, alla quale essa va notificata in copia. La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente, ancorché "satura", purché l'If che viene a realizzarsi non superi del 30% quello consentito dal PUC.

Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio o la massima superficie di piano consentiti dai rispettivi indici.

L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità (volume edilizio o superficie lorda di piano) risulti non interamente utilizzata e si intenda aumentarla sino alla saturazione.

7) Lotto minimo e lotto massimo

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano attuativo; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

8) Superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitare dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie se producono volumetria.

Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline se la sporgenza non supera 1,20; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrate purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva.

Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

9) Rapporto di copertura

È la porzione di area edificabile che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta ed area (complessivamente) edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

10) Indice volumetrico

Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile; ai fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in m².

Esso può essere:

- fondiario - I_f - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria;
- territoriale - I_t - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale.

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fondiario.

11) Altezza degli edifici

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino all'intradosso del solaio di copertura più alto, nel caso di tetto piano; nel caso di tetto inclinato o curvo con pendenza maggiore del 35% [*omissis*], si aggiunge l'altezza media interna netta della porzione del sottotetto. Tale criterio vale anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata.

Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio della CONC.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

12) Attrezzature e servizi

Sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

13) Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono definite nel P. U. C. una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

14) Numero dei piani

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro e il semi-interrato, se abitabile.

15) Distacco fra gli edifici

È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non valutabili in termini volumetrici, compresi entro m.1,20. I distacchi variano da zona a zona ma è fissato un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni.

16) Distacco dal confine di lotto

È la distanza fra la proiezione dal fabbricato, misurata come al precedente punto 15, e la linea di confine del lotto. È variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è fissato un minimo assoluto.

17) Accessori

Sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non deve superare (salvo contraria specifica), l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

18) Lunghezza massima dei prospetti

È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) Cortili chiusi

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro; sono classificati nei seguenti tipi:

- a) ampio cortile. Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra è superiore alla misura stabilita dal D.A.E.L.F.U. N.2266/U del 20/13/1983.

- b) patio. Si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.8 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 7;
- c) cortile. Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra è uguale a m. 8 e la cui superficie è maggiore o uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano;
- d) chiostrina. Si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a m.2; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.

20) Indice di piantumazione

Indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile.

21) Larghezza stradale

Si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

22) Punti fissi

La richiesta e consegna dei punti fissi deve riguardare, oltre che gli edifici, le recinzioni ed il confine con proprietà comunali.

23) Allineamento

Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un P.A.

24) Arretramento

È la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o di copertura consentiti.

ART. 8 - POTERI DI DEROGA

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del P.U.C. e su quelle del regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 14 del T.U. dell'edilizia.

La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità e delle altezze soltanto quando si tratti di edifici dei quali rimanga immutata la funzione.

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.

ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione. Sono inoltre consentiti:

- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- piccoli laboratori artigiani purché non molesti;
- autorimesse pubbliche e private;

Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare una equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nel centro urbano, possono essere consentiti uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, supermercati, case di cura, purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti. (vedi D.A.E.L.2266/83).

ART. 10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il P. U. C. suddivide le aree del territorio comunale in classi omogenee, ai sensi del D. Ass. Enti Locali, Finanze, Urbanistica N.2266/U del 20/12/83.

1) **Zona A** - Centro Antico di particolare pregio ambientale.

È la parte del territorio che riveste un carattere storico, artistico di particolare pregio ambientale e tradizionale, comprese le aree adiacenti e circostanti che possono considerarsi parte integrante della stessa.

2) **Zona B** - Completamento residenziale.

È la parte del territorio urbano totalmente e/o parzialmente edificato nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto. La zona è suddivisa in Br, B1 e Bc.

3) **Zona C** - Espansione residenziale.

È la parte del territorio per i nuovi insediamenti edificatori in cui le urbanizzazioni sono ancora da avviare. La zona è suddivisa in C1 e C*.

4) **Zona D** - Industriali, artigianali e commerciali.

È la parte del territorio destinata ad insediamenti esistenti e nuovi di natura industriale, artigianale e commerciale, di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti.

La zona è suddivisa in D1/S, D2 e D3.

5) **Zona E** - Agricola.

È la parte del territorio destinato all'agricoltura 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.

6) **Zona F** - Turistica - Collinare.

7) **Zona G** - Servizi generali.

È la parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, la direzionalità o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

8) **Zona H** - Salvaguardia.

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che hanno un carattere speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali, e fascia di rispetto dell'abitato. La zona è suddivisa in H1, H2, H3.

9) **Zona I** - Verde privato.

10) **Zona S** - Spazi Pubblici.

Le parti del territorio destinate a spazi pubblici di pertinenza della zona di completamento, riservate alle attività collettive, a verde pubblico e attrezzato a parcheggi. Si suddividono in S1, S2, S3, S4.

ART. 11 - ZONA A - CENTRO ANTICO

Il P.U.C. definisce il perimetro delle zone antiche nell'ambito delle quali gli interventi di ristrutturazione devono essere attuati nella salvaguardia del patrimonio storico artistico ed ambientale.

Tutte le aree interne al perimetro di zona sono pertanto soggette allo studio di Piani Particolareggiati e/o di Ricupero, al fine di definire e regolamentare le operazioni necessarie per promuovere la loro ristrutturazione, mantenendo le funzioni residenziali e terziarie attuali.

In attesa dei Piani Particolareggiati o dei Piani di ricupero possono essere autorizzati:

- interventi di manutenzione ordinaria: quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- interventi di manutenzione straordinaria: quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli indirizzati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano

destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per i miglioramenti di carattere igienico-sanitario di cui sopra è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle previste dalla normativa regionale vigente (D.A.E.L. 4 N.2266/U del 20/12/1983) purché nel rispetto del Codice Civile.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 14.07.2003 è stato approvato definitivamente il piano particolareggiato per il recupero del centro storico, le cui norme di attuazione si richiamano nel presente articolo per farne parte integrante e sostanziale.

Negli ampliamenti di attività commerciali esistenti e per le nuove attività, per la dotazione dei parcheggi si richiamano gli indirizzi provvisori in merito alla programmazione urbanistica dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, di cui alle delibere A.G. n. 6/2003 e 13/2003, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente articolo.

In tutti gli interventi edilizi residenziali che comportano aumento nel numero delle unità abitative, dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi privati pari a 2 posti auto per ogni unità abitativa nuova o aggiuntiva, oltre agli spazi di manovra, la cui fruibilità dovrà essere dimostrata con opportuni elaborati grafici. I posti auto dovranno avere dimensioni minime pari a m 5,00 x 2,50.

Le suddette norme non si applicano ai lotti di superficie pari o inferiore a mq 100, purché non derivanti da frazionamenti successivi all'adozione della presente norma.

In ogni caso la superficie complessiva da destinare a parcheggi privati e spazi di manovra non potrà essere inferiore a 1 mq per ogni 10 mc edificati, ferma restando la fruibilità di almeno 2 posti auto, delle dimensioni specificate, per ogni unità abitativa.

ART. 12 - ZONA B - COMPLETAMENTO

Il P.U.C. sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti alle tipologie edilizie prevalenti e al tessuto urbano esistente individua 3 sottozone di intervento :

- B_R di ristrutturazione urbana con indice fondiario 3 mc/mq
- B_I di completamento urbano con indice fondiario 3 mc/mq
- B_C di completamento urbano con indice fondiario 2,5 mc/mq

Con l'attuazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e/o piani di lottizzazione di iniziativa privata, estesi almeno all'intero isolato o parte di esso purché non inferiore ai 5000 mq, sono permessi indici di fabbricabilità fondiaria sino a 5 mc/mq.

In queste zone sarà consentita, anche in deroga alla superficie coperta ed al volume, la realizzazione di locali per servizio igienico, se il piano abitativo ne è sprovvisto, e di cucinino o angolo cottura di limitata superficie (max mq 8), unicamente per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio; queste condizioni dovranno essere congruamente motivate e saranno verificate dalla C.E.; sarà, inoltre, consentita la realizzazione di pertinenze ed accessori distinti dall'edificio principale, che non verranno computati nella volumetria realizzata, qualora non superino il 10% di quella realizzabile.

1) Norme comuni a tutte le sottozone:

1.1 - La densità fondiaria massima per nuove costruzioni da edificare su lotti liberi o parzialmente liberi resi tali per demolizione delle preesistenze, non potrà superare i 3 mc/mq; per gli

interventi di risanamento e per le altre trasformazioni conservative su edifici esistenti aventi volumetria inferiore a quella calcolabile sulla base di 3 mc/mq, al fine di migliorare le condizioni igienico sanitarie degli edifici e delle singole unità immobiliari, si potrà realizzare il completamento della volumetria sino al conseguimento dell'indice di 3 mc/mq ed inoltre usufruire, se necessario, di un incremento del 20% del valore della sola volumetria preesistente.

La stessa maggiorazione del 20%, a parità di condizioni, sarà applicabile sull'esistente avente densità fondiaria compresa tra i 3 e i 4 mc/mq, per ampliamenti di edifici unifamiliari o bifamiliari come tali esistenti al 31/12/1994, mentre non ne potranno godere edifici o unità immobiliari aventi indice superiore a 4 mc/mq. Tale maggiorazione sarà consentita una sola volta.

All'interno di dette zone è possibile proporre piani di ristrutturazione edilizia e/o fondiaria di iniziativa privata che si configurano come veri e propri piani attuativi (P.di L. o P.P.) purché la sistemazione planimetrica riguardi un intero isolato o parte di esso avente superficie non inferiore ai 2000 mq.

La densità fondiaria sull'intera superficie di intervento potrà arrivare sino a 5 mc/mq purché il piano preveda l'individuazione degli standards per servizi pubblici da cedere gratuitamente nella misura di 18 mq/AB (prevista dalla normativa vigente), per la quota in più di abitanti insediabili rispetto a quelli previsti nel presente articolo.

- 1.2 - Le costruzioni possono sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore ai 5 mt.; in tutti i casi di soluzione in aderenza o in arretramento, al fine di non mortificare l'edificazione dei lotti confinanti e di realizzare soluzioni organiche degli isolati e/o comparti, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini ed in generale la posizione dell'edificio sul lotto.

Pertanto i richiedenti devono presentare una documentazione fotografica e planimetrica della situazione di fatto ed in progetto che prenda in considerazione l'ambito che racchiude l'intervento al fine di valutare compiutamente la soluzione proposta; le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di mt. 10,00. È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Questa prescrizione non deve essere presa in considerazione quando gli edifici in adiacenza siano costituiti da un solo piano fuori terra.

Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 mt, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

È altresì consentita, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto del Codice Civile.

- 1.3 - L'altezza massima degli edifici risultanti da ristrutturazioni, trasformazioni, nuove costruzioni o ricostruzioni, calcolata come da art. 7, non può superare 1,2 volte la larghezza del lotto, quest'ultima misurata parallelamente al fronte strada in corrispondenza del prospetto

principale. Nel caso uno o più edifici limitrofi preesistenti, edificati in aderenza, superino il predetto limite, sarà comunque consentito attingere l'altezza del più alto di tali edifici. L'altezza massima non può in ogni caso superare il valore di **m 11,00** calcolato come da art. 7. L'altezza minima non potrà essere inferiore a m 3.

Nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A le altezze non devono superare quelle degli edifici della zona A prospiciente ed attigua e comunque devono essere compatibili con esse.

- 1.4 – Il rapporto di copertura del lotto non può superare il valore di 0,70 calcolato come da art. 7. Per i lotti di superficie non superiore a 100 mq, purché non derivanti da frazionamenti successivi all'adozione della presente norma, l'indice di copertura non potrà superare il valore di 0,85. Indipendentemente dalla superficie effettivamente coperta, il 15% della superficie del lotto dovrà essere sistemato a verde, con divieto di realizzazione di qualsivoglia pavimentazione impermeabile o percorso pedonale o carrabile. La restante superficie libera del lotto potrà essere sistemata, preferibilmente a verde. Sono ammessi cortili chiusi (lolle) purché di lato minimo non inferiore ai 4 mt. al netto di sporgenza per porticati e simili.
- 1.5 - Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq. 1,00 ogni 10 mc. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a mq. 100 di superficie lorda di pavimento previsto negli edifici deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazio ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggi, escluse le sedi varie.
- 1.6 - Negli ampliamenti di attività commerciali esistenti e per le nuove attività, per la dotazione dei parcheggi si richiamano gli indirizzi provvisori in merito alla programmazione urbanistica dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, di cui alle delibere A.G. n. 6/2003 e 13/2003, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente articolo.
- 1.7 - In tutti gli interventi edilizi residenziali che comportano aumento nel numero delle unità abitative, dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi privati pari a 2 posti auto per ogni unità abitativa nuova o aggiuntiva, oltre agli spazi di manovra, la cui fruibilità dovrà essere dimostrata con opportuni elaborati grafici. I posti auto dovranno avere dimensioni minime pari a m 5,00 x 2,50.
Le suddette norme non si applicano ai lotti di superficie pari o inferiore a mq 100, purché non derivanti da frazionamenti successivi all'adozione della presente norma.
In ogni caso la superficie complessiva da destinare a parcheggi privati e spazi di manovra non potrà essere inferiore a 1 mq per ogni 10 mc edificati, ferma restando la fruibilità di almeno 2 posti auto, delle dimensioni specificate, per ogni unità abitativa.
- 1.8 - Nei lotti situati al di fuori del centro matrice che risultino ineditati o resi liberi a seguito di demolizione, allorché il volume residenziale progettato superi la quantità di 1.000 mc e il relativo indice fondiario effettivo di progetto superi 2,00 mc/mq, dovrà essere reperita all'interno del lotto un'area da adibire a parcheggio ad uso pubblico, di superficie pari ad 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale realizzato. Detta area dovrà essere posizionata preferibilmente lungo la viabilità pubblica e, comunque, dovrà avere agevole accesso da essa; dovrà essere perfettamente fruibile e non dovrà essere recintata, né dotata di dispositivi atti ad impedirne in alcun modo il pubblico utilizzo, anche se parzialmente o in orari limitati o notturni. Ai fini dell'applicazione della presente norma, farà fede la situazione catastale alla data di adozione della medesima. Nei lotti derivanti da frazionamento successivo alla data di adozione della presente,**

ancorché ceduti a diversi proprietari, l'istruttoria del progetto dovrà tenere conto, nella distribuzione degli spazi, della futura applicabilità della norma.

1.9 - Nei lotti situati al di fuori del centro matrice che risultino già edificati, la norma di cui al paragrafo precedente si applica anche ai nuovi corpi di fabbrica realizzati sul lotto già edificato ed alle sopraelevazioni o ampliamenti (anche in corso d'opera) degli edifici esistenti. Nel caso in cui questi ultimi siano stati realizzati con concessione edilizia rilasciata successivamente alla data di adozione (22.10.2009), ai fini dell'applicazione della presente norma si dovrà tenere conto del volume residenziale complessivamente presente nel lotto, sommando a quello preesistente, quello imputabile ai nuovi corpi di fabbrica o alle sopraelevazioni o ampliamenti. Nel caso contrario si dovrà tenere conto solo della volumetria residenziale relativa ai nuovi corpi di fabbrica o alle sopraelevazioni o ampliamenti, assumendo, però, quale lotto urbanistico di riferimento quello indicato al paragrafo precedente, diminuito di una superficie pari ad 1 mq ogni 3 mc residenziali esistenti.

1.10 - Le unità abitative non potranno avere in nessun caso superficie netta interna (escluse tutte le *snr*) inferiore a 40 mq.

1.11 - Nei nuovi fabbricati plurifamiliari con più di due unità abitative e nelle sopraelevazioni o ampliamenti (anche in corso d'opera) di edifici esistenti tali da superare le due unità abitative, almeno il 25% del volume residenziale previsto dall'intervento deve corrispondere ad unità abitative di superficie netta interna (escluse tutte le *snr*) non inferiore a 75 mq, ed almeno il 60% del volume residenziale previsto dall'intervento deve corrispondere ad unità abitative di superficie netta interna (escluse tutte le *snr*) non inferiore a 60 mq. È comunque sempre consentita la realizzazione di almeno una unità abitativa di superficie netta inferiore a 60 mq.

2) Norme specifiche per la sottozona B_R di ristrutturazione urbana :

In tale zona ricadono le aree ai margini del vecchio centro urbano, con un tessuto viario oramai definito od edifici, in linea od isolati ad uno o due piani, che nel corso degli ultimi anni hanno subito, in parte, delle trasformazioni tali da non potersi considerare di particolare pregio ambientale.

Sono ammessi, oltre gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione solo nei casi in cui dalla documentazione grafica e fotografica del fabbricato da demolire e della situazione al contorno si evinca che la stessa non presenti alcun requisito riconducibile alla tipologia tradizionale di cui agli schemi allegati.

Nel caso in cui invece si riscontrano la presenza di elementi e forme tipologiche tradizionali la demolizione potrà avvenire solo se la ricostruzione avviene secondo le prescrizioni degli schemi progettuali e in armonia con la situazione di fatto e la normativa specifica sulla conservazione e l'uso di alcuni tipi di materiali (art. 13 e 14).

Per tutti gli interventi si rende obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica e grafica (sezione-prospetto) dell'esistente e della situazione al contorno (posizione dei fabbricati nei rispettivi lotti, sinistro, destro e posteriore) intesa come ambiente in cui si inserisce l'edificio e il lotto interessato (lotti che lo circoscrivono) al fine di definire meglio ed in modo puntuale le caratteristiche dell'intervento proposto.

Si prescrivono le seguenti norme specifiche:

2.1 - Le nuove costruzioni possono sorgere a filo stradale o in arretramento, da valutare con la situazione al contorno.

Nel caso che l'intervento preveda una soluzione in arretramento, la continuità lineare sul filo stradale dovrà essere assicurata a mezzo di muro di recinzione pieno, alto almeno 1,80 mt. in cui il vano ingresso conservi e/o preveda la struttura a portale.

In caso di sopraelevazione, questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili lungo strada.

2.2 - Gli interventi in aderenza dovranno rispettare le altezze dei fabbricati esistenti posti in adiacenza; ovvero l'altezza degli edifici in progetto quando l'intervento prevede una soluzione in aderenza ai fabbricati esistenti, deve uniformarsi al profilo degli stessi, anche se ciò comporta il non utilizzo di tutta la potenzialità edificatoria ed un'altezza inferiore a quella prevista dalle norme. Nel caso in cui l'edificio erigendo sia in aderenza sui due lati con edifici di altezza differente la sua altezza potrà uniformarsi a quello dei due più alto nel rispetto della volumetria consentita e dell'armonia dell'insieme.

3) Norme specifiche per la sottozona B₁ di completamento urbano:

Sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni.

Si prescrivono le seguenti norme specifiche:

3.1 - La densità fondiaria massima per gli interventi edilizi è di 3 mc/mq.

3.2 - Le nuove costruzioni possono sorgere a filo stradale o in arretramento o su allineamenti esistenti o che il Comune intende imporre. In caso di sopraelevazione questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante.

4) Norme specifiche per la sottozona B_C di completamento urbano :

In tale zona ricadono lotti isolati all'interno del centro urbano, che col precedente P.U.C. avevano subito una modifica della classificazione da aree S a zone C* e che risultano completamente inglobate da zone urbanistiche A o B già definite ed urbanizzate.

Sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni.

Si prescrivono le seguenti norme specifiche:

4.1 - La densità fondiaria massima per gli interventi edilizi è di 2,5 mc/mq.

4.2 - Le nuove costruzioni possono sorgere a filo stradale o in arretramento o su allineamenti esistenti o che il Comune intende imporre. In caso di sopraelevazione questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante.

4.3 - L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione con cui viene ceduta al Comune una quota pari al 30% della superficie totale del lotto di intervento. L'area in cessione può essere reperita anche in lotti non contigui o ricadenti in altre zone omogenee, escludendo le zone C non urbanizzate, le aree S e le zone con destinazione diversa da quella residenziale. Lo studio comprendente la proposta di cessione dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale. La stessa Amministrazione si riserva di stabilire la destinazione d'uso delle aree in cessione sulla base della situazione in esame e della situazione al contorno.

4.4 – In virtù della cessione di cui al precedente punto 4.3, la norma di cui ai punti 1.8 e 1.9 non trova applicazione.

ART. 13 - PRESCRIZIONI PROGETTUALI PER LE ZONE A E PER LE ZONE B CONTIGUE O FRONTEGGIANTE STRADE CON LE ZONE A

Le seguenti prescrizioni progettuali relative ad elementi ed organismi costruttivi sono dettate dalla esigenza di adattare l'ambiente preesistente, soggetto al D. Ass. E.L.F.U. N.2266/U del 20/12/1983, alle nuove funzioni residenziali, artigianali ecc. in un rapporto di coerenza architettonica, stimolando inoltre il ricupero dell'artigianato edilizio della pietra, del ferro, del legno che costituisce un obiettivo significativo del programma per il ricupero del centro antico e delle zone circostanti.

Si tratta di elementi costruttivi che richiedono maggior rilievo nella rappresentazione progettuale sulla base dei seguenti elementi normativi:

- 1) Murature zoccoli, mostre, cornici: si prescrive l'uso della pietra o del laterizio intonacato nonché il mantenimento degli elementi in pietra esistenti.
- 2) Tetti, parapetti in attico, gronde: si prescrivono a falde ricoperte di tegole (coppi), i parapetti in attico da realizzarsi in muratura intonacata come la facciata dell'edificio.
Eventuali protezioni di cavedi o dei pozzi luce possono essere realizzati in profilati di ferro e vetro. I pluviali di sezione tonda possono essere di lamiera zincata verniciata.
- 3) Porte e finestre: si prescrive l'uso costante del legno tinteggiato, anche per le eventuali autorimesse nonché per le persiane di oscuramento. È possibile utilizzare per i cancelli il ferro lavorato purché sia presentato il particolare costruttivo.
- 4) Recinzioni: in muratura piena intonacata o in pietra naturale per un'altezza non superiore a 1,80 metri o valutabile secondo il disegno complessivo dei fronti.
- 5) Portali, architravi, archivolti, elementi in pietra in genere: si prescrive il loro mantenimento o il ripristino nelle forme e nei materiali originari.
- 6) Colori: sono consentite colorazioni anche a forti tinte purché estese all'intero edificio come da campionature depositate c/o l'ufficio tecnico.
- 7) Insegne, pubblicità, luci: si prescrivono soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente nel complesso inteso come unità organica, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

ART. 14 - NEGOZI E BOTTEGHE ARTIGIANE IN ZONA A E NELLE ZONE CONTIGUE O FRONTEGGIANTE STRADE CON LA ZONA A

Nei casi in cui esistono o siano consentiti negozi e/o botteghe artigiane, gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- i locali devono avere un accesso diretto dalla pubblica via;
- la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni deve tener conto dell'articolazione dell'impianto tipologico originario;

- i vani d'ingresso e le vetrine devono rispettare i partiti architettonici dei prospetti;
- gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano di ingresso devono armonizzarsi con i materiali di prospetto dell'edificio;
- le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno devono essere realizzate con materiali e colori che non turbino gli equilibri ambientali dell'area interessata.

Per le botteghe artigiane è in ogni caso richiesta la verifica della compatibilità con la residenza attraverso il N.O. del competente ufficio della ASL territoriale in merito a rumori molesti, polvere inquinante di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli.

Davanti ai negozi e alle botteghe artigiane si prescrive una apposita regolamentazione della sosta per le operazioni di carico e di scarico in ore e in giorni che non determinano pregiudizio per la circolazione.

ART. 15 - ZONA C - ESPANSIONE

Il P.U.C. individua le zone per l'espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali integrate da dotare, oltre che delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria.

L'edificazione nell'ambito delle unità residenziali deve essere condizionata all'approvazione di Piani Particolareggiati e di Piani di Lottizzazione convenzionata che comprendono tutte le aree comprese nel perimetro di minimo intervento delle sotto zone rappresentato negli elaborati grafici e/o definito dalle norme tecniche di attuazione di ogni singola sotto zona.

Si potrà derogare per quanto al precedente comma unicamente per ampliamenti e sopralzi di fabbricati esistenti e per i quali sia stata rilasciata licenza edilizia con data anteriore al 31.12.1975 e limitatamente ad un incremento di superficie coperta e/o di volume nella misura massima del 20%, nel rispetto delle distanze, per adeguamento al nucleo familiare (D.M. 5.7.75), ivi comprese stabili coabitazioni con parenti entro il 3° grado.

Negli ampliamenti di attività commerciali esistenti e per le nuove attività, per la dotazione dei parcheggi si richiamano gli indirizzi provvisori in merito alla programmazione urbanistica dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, di cui alle delibere A.G. n. 6/2003 e 13/2003, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente articolo.

In tutti gli interventi edilizi residenziali che comportano aumento nel numero delle unità abitative, dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi privati pari a 2 posti auto per ogni unità abitativa nuova o aggiuntiva, oltre agli spazi di manovra, la cui fruibilità dovrà essere dimostrata con opportuni elaborati grafici. I posti auto dovranno avere dimensioni minime pari a m 5,00 x 2,50. In ogni caso la superficie complessiva da destinare a parcheggi privati e spazi di manovra non potrà essere inferiore a 1 mq per ogni 10 mc edificati, ferma restando la fruibilità di almeno 2 posti auto, delle dimensioni specificate, per ogni unità abitativa.

Sottozona C*

Il P.P. o il P. di L. deve comprendere tutte le aree all'interno del perimetro individuato negli elaborati grafici di Piano per ogni comparto.

Le aree per servizi pubblici da cedere nella misura del 50% dell'intera area sono state calcolate per equilibrare anche gli standards di servizio delle stesse sottozone C* interessate.

Pertanto la superficie territoriale a cui fare riferimento per il calcolo della volumetria totale, è quella dell'intero comparto che risulta individuato dalla C*, ovvero compresa della quota del 50% in cessione.

Le aree per servizi in cessione, viabilità compresa, che dovranno essere cedute all'Amministrazione all'atto dell'approvazione del Piano di lottizzazione non dovranno essere inferiori al 50% della superficie del Comparto.

L'indice territoriale massimo esteso all'intero comparto risulta pari a 1,5 mc/mq.

Valgono le seguenti norme:

- Le tipologie edilizie sono libere nel rispetto degli standards urbanistici salvo la prescrizione dell'uso di tetti a falde inclinate.
- L'altezza max non potrà superare i 12,00 mt. e quella minima i 3,00 mt.
- La distanza dei fabbricati dai confini, se non in aderenza, deve essere pari ai 2/3 dell'altezza e comunque non inferiore a m.5.
- I metri cubi realizzabili in base all'indice territoriale vanno ripartiti ai sensi del 1° comma dell'art. 4 del D.A.E.L.F.U. N. 2266/U del 20/12/83.

Sottozona C1

Il P.P. o il P. di L. deve comprendere interventi su superfici non inferiori a 2 ettari i quali possono essere convenzionati per stralci di 2500 mq. purché funzionali.

L'indice territoriale risulta pari a 1,5 mc/mq.

La superficie per servizi pubblici da cedere al Comune S1, S2, S3 e S4 è pari a 18 mq per ogni abitante insediabile sulla base di una densità edilizia di 100 mc/ab.

Valgono le norme previste per le sottozone C* in riferimento alle tipologie edilizie, all'altezza massima e minima e alle larghezze stradali nonché alla ripartizione dei metri cubi realizzabili, ed alle distanze dai confini e dalla strada.

Nelle zone C la larghezza della viabilità è definita al successivo art.24.

ART. 16 - PROGRAMMI OPERATIVI

L'attuazione del P.U.C. nella zona C è articolata attraverso un programma operativo che l'Amministrazione Comunale deve formulare e verificare nel tempo, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa e sulla fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali.

In tal senso il Comune indicherà la gradualità dei piani particolareggiati che intende promuovere e gli strumenti necessari per l'attuazione. (Art. 21 L.R.45/89 e L.R. N. 30/1978).

Valgono per il resto le norme dell'art. 6 relative alle lottizzazioni.

ART. 16-bis – ZONE C-G DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1. Le zone C-G di riqualificazione urbana sono individuate nelle porzioni del territorio urbano, totalmente e/o parzialmente edificate, precedentemente classificate D₁/S, nelle quali la preesistenza di insediamenti industriali e/o artigianali dismessi da lungo tempo ha creato situazioni di degrado e di discontinuità urbanistica nell'ambito di un tessuto già consolidato sia nell'edificato che nelle urbanizzazioni.
2. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, quali recupero, restauro e ristrutturazione, nonché nuove edificazioni e demolizioni parziali o totali con successive ricostruzioni. Gli interventi dovranno comunque essere finalizzati alla riqualificazione urbana, con inserimento armonico dell'intervento nel tessuto urbanistico-architettonico esistente al contorno. È obbligatoria la sistemazione e l'adeguamento dei sottoservizi, nonché la nuova realizzazione di quelli che si rendono necessari.
3. Nelle zone C-G possono essere inserite le destinazioni: residenziale e servizi di interesse generale (socio-sanitari, terziari, commerciali, servizi pubblici, ecc.). Non sono ammesse le destinazioni industriali e per artigianato produttivo non compatibili con la residenza.
4. Gli interventi ammessi possono essere attuati mediante l'utilizzo del programma integrato di riqualificazione redatto ai sensi dell'art. 16 della L. 17.02.1992, n. 179 e della L.R. 29.04.1994, n. 16. Gli interventi proposti devono essere estesi all'intera zona oggetto di riqualificazione, così come individuata nella zonizzazione del centro abitato del P.U.C..
5. L'indice territoriale massimo ammissibile per la zona è pari a 3,0 mc/mq, comprensivo della quota a destinazione residenziale e della quota a destinazione servizi generali.
6. Il programma integrato di riqualificazione dovrà osservare i seguenti criteri e limiti massimi per il dimensionamento:

INDICE TERRITORIALE MAX COMPLESSIVO: $I_t = 3,0 \text{ mc/mq}$

RIPARTIZIONE PERCENTUALE DEL VOLUME MASSIMO INSEDIABILE:

volumi con destinazione residenziale $\leq 33\%$

volumi con destinazione servizi generali $\geq 67\%$

RIPARTIZIONE PERCENTUALE DELLE SUPERFICI DI RIFERIMENTO:

superfici a destinazione residenziale 77%

superfici a destinazione servizi generali 23%

INDICE TERRITORIALE SPECIFICO MASSIMO

PER LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE: 1,5 mc/mq

7. Nel caso in cui nella zona di intervento dovessero reperirsi volumetrie preesistenti, regolarmente autorizzate ai sensi dell'art. 10 del vigente Regolamento Edilizio, che determinino un superamento dell'indice territoriale massimo di 3,0 mc/mq, è consentita la loro conferma sino al limite massimo di 3,5 mc/mq. Le preesistenze eccedenti tale cubatura massima ammissibile dovranno essere demolite, senza possibilità di recupero della volumetria.
8. Le aree di cessione per gli standard dovranno essere dimensionate sulla base degli abitanti insediabili nella quota-parte di superficie a destinazione residenziale e dovranno obbligatoriamente

essere reperite all'interno del comparto. Dovrà essere prevista la cessione di opportune aree per viabilità, tali da garantire la corretta accessibilità ed il disimpegno dei corpi di fabbrica, con inserimento armonico e funzionale nel tessuto viario circostante già definito.

9. Le nuove costruzioni e le ricostruzioni possono sorgere sui confini del lotto o a distanza da essi non inferiore a m 5,00. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di m 10,00. Gli edifici potranno sorgere a filo stradale o in arretramento, da valutare in relazione all'assetto complessivo del comparto ed alla situazione al contorno dei comparti limitrofi.

10. L'altezza massima degli edifici non potrà superare il valore di m 12,00, calcolato come da art. 7. L'altezza minima non potrà essere inferiore a m 3,00.

11. Negli edifici residenziali, dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi privati pari a 2 posti auto per ogni unità abitativa, oltre agli spazi di manovra, la cui fruibilità dovrà essere dimostrata con opportuni elaborati grafici. I posti auto dovranno avere dimensioni minime pari a m 5,00 x 2,50. In ogni caso la superficie complessiva da destinare a parcheggi privati e spazi di manovra connessi non potrà essere inferiore a 1 mq per ogni 10 mc edificati, ferma restando la fruibilità di almeno 2 posti auto, delle dimensioni specificate, per ogni unità abitativa. Per le attività commerciali, per la dotazione dei parcheggi si richiamano gli indirizzi provvisori in merito alla programmazione urbanistica dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, di cui alle delibere A.G. n. 6/2003 e 13/2003, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente articolo.

ART. 17 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Il P. U. C. definisce le zone oggetto di interventi di insediamenti produttivi con destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale.

In tali zone ogni intervento edificatorio è subordinato, salvo prescrizione diversa per ogni singola sottozona, alla presentazione od approvazione di un Piano di Lottizzazione e/o Piano Particolareggiato da definirsi secondo le direttive dell'Amministrazione Comunale.

I piani d'intervento potranno interessare l'intera superficie individuata in cartografia o una parte di essa, significativa dal punto di vista della organizzazione urbanistica e non inferiore a 10.000 mq., da definirsi secondo le direttive dell'Amministrazione Comunale. Il piano d'intervento dovrà comunque essere subordinato all'approvazione di uno studio di massima dell'intera zona industriale di riferimento.

Negli ampliamenti di attività commerciali esistenti e per le nuove attività, per la dotazione dei parcheggi si richiamano gli indirizzi provvisori in merito alla programmazione urbanistica dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, di cui alle delibere A.G. n. 6/2003 e 13/2003, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente articolo.

Sottozona D1/S (Industriale esistente)

In questa sottozona rientra l'area industriale esistente all'interno del centro abitato per la quale si prescrive il trasferimento graduale nel tempo degli impianti e la successiva utilizzazione delle aree rese libere secondo la normativa relativa alla zona S.

Sono comunque previsti interventi di risanamento e manutenzione indispensabili per l'attività produttiva in corso.

Sottozona D2

Possono essere realizzate iniziative di carattere artigianale, commerciale e per depositi e piccole e medie industrie.

Sono vietati gli insediamenti residenziali; la costruzione di edifici per abitazione sarà pertanto limitato ai fabbricati strettamente necessari al personale di custodia.

Ogni complesso industriale potrà sorgere isolato o secondo complessi binati nel rispetto dei seguenti limiti :

- 1) il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40.
- 2) L'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto fra l'area di calpestio lordo costruito, anche su diversi piani, e l'area del lotto non dovrà superare il valore di 0,60.
- 3) La distanza tra gli edifici isolati non dovrà essere inferiore a mt 10.00.
- 4) Il distacco delle costruzioni dal filo stradale, onde facilitare la manovra dei mezzi di trasporto all'interno dei lotti, non dovrà risultare inferiore a m. 12 e i distacchi dai confini laterali e posteriori non dovranno risultare inferiori a mt 5,00;
- 5) Nell'ambito dei distacchi di cui al precedente punto possono essere realizzate costruzioni accessorie di superficie coperta pari al 10% del lotto con un massimo di mq. 200 e altezza massima mt. 4,50.
- 6) All'interno del lotto devono essere lasciate libere dall'edificazione adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi di trasporto e per le operazioni di carico dei materiali e per il parcheggio; dette aree, nel caso di complessi di carattere commerciale non devono risultare inferiori ad 80,00 mq ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui alla L. 122 del 24.03.1989(non abrogata dal T.U.). Nel caso di edifici ad impronta pubblica o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate a quelle per il parcheggio;
- 7) Nei nuovi insediamenti la superficie in cessione da destinare a spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- 8) L'edificazione dei servizi pubblici e delle attrezzature incluse nel verde pubblico deve essere regolata da quanto prescritto per le sottozone S1 e S2;
- 9) La viabilità avrà una sezione stradale di 15.00 mt. con due carreggiate da 6.00 mt. e banchine laterali e marciapiedi di 1.50 mt., per la principale e 12 mt. per quella secondaria.

Sottozona D3

In tale sottozona sono consentiti interventi per insediamenti artigianali e di piccola e media industria di deposito e all'ingrosso, mediante formazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa

privata e/o di un Piano Particolareggiato che può assumere tutto o in parte la forma di un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.21 lett.c L.R.45/89.

Valgono le seguenti norme specifiche:

- 1) Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,60.
- 2) Nell'ambito dei rapporti di cui al precedente punto possono essere realizzate costruzioni accessorie di superficie coperta pari al 10% del lotto con un massimo di mq. 200 e altezza massima mt. 4,50.
- 3) I fabbricati potranno sorgere binati e/o isolati nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a mt. 5,00 e quelli dal confine lungo le strade a mt. 8,00.
- 4) Dovranno essere cedute e destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi aree in misura non inferiore al 10% della superficie interessata dall'intervento.
- 5) Le strade comunali, provinciali e statali non possono essere assunte come accesso diretto ai lotti, che dovrà essere ottenuto attraverso apposite strade di servizio, di larghezza non inferiore a mt. 12.00 per quelle principali e 9 per quelle secondarie.
- 6) È vietata la costruzione di edifici per abitazione fatta eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia e comunque non superiori ai 150 mq. lordi di calpestio.
- 7) All'interno dei lotti devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi anche pesanti, che sono interessati alle attività di pertinenza ed aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle auto degli addetti.
Tali aree non dovranno essere inferiori al 20% dell'intero lotto.

ART. 18 - ZONA E - AGRICOLA

1. Norma generale

1.1. Nelle zone agricole 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 punto 6;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

1.2. Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

A) 0,03 mc/mq per le residenze; la volumetria realizzabile non potrà, comunque, essere superiore al valore espresso in mc numericamente pari al 12% della superficie del lotto su cui si edifica;

B) 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a)

C) 0,01 per i fabbricati di cui alla lettera c)

D) 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma.

1.3. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

- per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici: ha 0,50;

- per seminativi in terreno asciutto: ha 3;

1.4. Per le residenze la superficie minima d'intervento è in via generale stabilita in ha 1,00.

1.5 Al fine di raggiungere la superficie minima indicata non sarà possibile utilizzare corpi aziendali separati; la superficie d'intervento dovrà essere riferita ad un unico fondo, ancorché composto da più particelle, purché contigue.

(1.6. ABROGATO)

1.7. Per le edificazioni residenziali si può raggiungere un'altezza massima pari a mt. 5,60 misurata come da art. 7.

1.8. Le costruzioni residenziali dovranno osservare distacchi di almeno 10 m dai confini del lotto e di almeno 30 m da altri edifici adibiti a residenza; è consentito ridurre la distanza dal confine fino a 5 m per un solo lato dell'edificio e nel rispetto delle altre limitazioni. ***Fermo restando tali distacchi, per le costruzioni residenziali connesse con l'attività agricola da edificarsi entro una fascia di 1 km dal perimetro del centro urbano individuato nel P.U.C. (ovvero dal confine delle zone A, B o C più esterne), dovranno essere rispettati gli ulteriori distacchi di m 10 dall'asse della strada catastale e m 50 dal perimetro del centro urbano come sopra definito. Questi ultimi ulteriori distacchi non sono riducibili.***

2. Restauro ed ampliamento

2.1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dai punti precedenti nonchè, 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.

Si potrà derogare all'indice fondiario unicamente per ampliamenti e sopralzi di residenze esistenti alla data del 31.12.94, realizzate legittimamente od oggetto di sanatoria regionale o statale, a quella data, limitatamente ad un incremento nella misura massima del 20% per adeguamento al nucleo familiare (D.M. 5.7.1975) ivi compreso stabili coabitazioni con parenti entro il 3° grado.

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

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

- 3.1.** I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt dai confini di proprietà. Detti fabbricati devono distare altresì 700 mt se trattasi di allevamento per suini, 500 mt per avicunicoli e mt 500 per bovini, ovicaprini ed equini dal limite delle zone territoriali A-B-C-F-G.
- 3.2.** I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.
- 3.3.** Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.
- 3.4.** 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 di cooperative e di associazioni di produttori agricoli alla data di entrata in vigore della presente norma.
- 3.5.** Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.
- 3.6.** Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
- 3.7.** Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D. Lgs. 490/99.

4. Edifici in fregio alle strade e alle zone umide.

- 4.1.** Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n.1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.31 della Legge 5 agosto 1978, n.457 e art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.
- 4.2.** Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
- 4.3.** Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma del punto 2 in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al punto 1.

5. Smaltimento dei rifiuti.

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

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

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

6. Agriturismo.

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

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

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

7. Punti di ristoro.

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

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

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

8. Per quanto non previsto dalle direttive per le zone agricole approvato dal Consiglio Regionale del 13/4/94 valgono le norme del D.A. 22/12/83 n°2266/U.

ART. 19 - ZONA F - TURISTICA - COLLINARE

Zona di interesse turistico con insediamenti di tipo stagionale.

Densità massima consentita 50 ab/ha.

Dotazione di volume 60 mc/ab di cui 50 mc per residenza e 10 mc per i servizi pubblici.

Indice di fabbricabilità territoriale 0,30 mc/mq.

L'edificazione in questa zona è subordinata alla presentazione da parte dei proprietari e consorzi di proprietari convenzionati, di piani di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge n.1150 del 17/8/1942 e conforme all'art. 6 delle presenti Norme.

È vietato procedere a costruzioni, o a qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno prima dell'approvazione della lottizzazione da parte del Comune.

Nessuna concessione edilizia può essere rilasciata prima della stipulazione della convenzione col Comune da parte del proprietario o di tutti i proprietari, se sono più di uno, riguardante le modalità e gli oneri sia dei privati che della pubblica amministrazione per l'attuazione della lottizzazione in oggetto.

Il suddetto piano di lottizzazione dovrà interessare l'intera zona turistica in modo da predisporre insediamenti coordinati ed integrati.

Solo nel caso in cui il Comune predisponga uno studio di utilizzazione del territorio, che prevede le infrastrutture ed i servizi, sarà possibile intervenire con lottizzazioni di comparti inferiori, di almeno 2 ha, purché coerenti col predetto studio.

È consentita l'edificazione di case di abitazione a carattere stagionale, di attrezzature e stabilimenti a carattere collettivo o individuale.

Sono ammessi inoltre, in edifici a sé stanti, alberghi, ristoranti, luoghi di divertimento e di svago, negozi e pubblici esercizi.

È invece esclusa l'edificazione di industrie di qualsiasi genere, magazzini, mattatoi, sanatori, ospedali, cliniche, stalle, scuderie, ricoveri, per animali, depositi e tutte quelle attività che a giudizio del Comune sarebbero in contrasto con il carattere turistico-residenziale della zona.

L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare 0,75 mc/mq.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è 0,30 mc/mq.

La dotazione minima per spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle reti viarie, risulta del 30% .

Il 50% della superficie territoriale viene destinato alle residenze, il restante 50% deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato, parcheggio, di cui almeno il 60% (ovvero il 30% della superficie territoriale) di tali aree devono essere pubbliche.

La viabilità prevede assi di scorrimento e strade di distribuzione interna.

Per gli assi di scorrimento la larghezza complessiva non sarà inferiore a mt. 10.50 di cui mt. 3.00 per banchine pedonali.

Per le strade di distribuzione interna la larghezza minima è fissata in mt. 6.00.

È vietato l'accesso ai lotti dalla strada provinciale.

Il lotto dovrà avere una superficie minima di mq. 1.100.

L'altezza minima consentita è di mt. 3,00.

L'altezza massima consentita è di mt. 7,50.

Gli edifici saranno del tipo isolato o a schiera.

La distanza degli edifici dal filo stradale non sarà inferiore a mt. 6,00, il distacco dai restanti confini sarà non inferiore a mt. 6,00.

L'area coperta non deve superare 1/6 della superficie del lotto.

Negli ampliamenti di attività commerciali esistenti e per le nuove attività, per la dotazione dei parcheggi si richiamano gli indirizzi provvisori in merito alla programmazione urbanistica dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, di cui alle delibere A.G. n. 6/2003 e 13/2003, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente articolo.

ART. 19/Bis - ZONA F/1 - TURISTICA - COLLINARE

(articolo introdotto con variante approvata con del. C.C. n. 51 del 18.11.1999 in BURAS 18.02.2000, n. 5, parte III)

Zona di interesse turistico con insediamenti di tipo stagionale.

- Densità massima consentita 50 ab/ha
- Dotazione di volume 60 mc/ab di cui 50 mc per residenza e 10 mc per servizi pubblici
- Indice di fabbricabilità territoriale 0,30 mc/mq

L'edificazione in questa zona è subordinata alla presentazione, da parte dei proprietari e consorzi di proprietari convenzionati, di piani di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della L.U. e conforme all'art. 6 delle presenti norme.

È vietato procedere a costruzioni, o a qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno, prima dell'approvazione della lottizzazione da parte del Comune.

Nessuna concessione edilizia può essere rilasciata prima della stipulazione della convenzione con il Comune da parte del proprietario, o di tutti i proprietari, se sono più di uno, riguardante le modalità e gli oneri sia dei privati che della pubblica amministrazione per l'attuazione della lottizzazione in oggetto.

Il suddetto piano di lottizzazione dovrà interessare l'intera zona turistica in modo da predisporre insediamenti coordinati ed integrati.

È consentita l'edificazione di attrezzature ricettive, sportive e ricreative e case di abitazione a carattere stagionale che comunque non potranno superare il 30% della volumetria massima ammissibile.

L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare 0,75 mc/mq.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è 0,30 mc/mq.

La dotazione minima per spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle reti viarie, risulta del 30%.

Il 50% della superficie territoriale viene destinato alle attività private ed alla viabilità, il restante 50% deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato, parcheggio, di cui almeno il 60% (ovvero il 30% della superficie territoriale) di tali aree devono essere pubbliche.

Per gli assi di scorrimento la larghezza complessiva non sarà inferiore a m 9,50 di cui m 3,00 per banchine pedonali.

Per le strade di distribuzione interna la larghezza minima è fissata in m 6,00.

- Il lotto dovrà avere una superficie minima di mq 1.100,00.
- L'altezza minima consentita è di m 3,00.
- L'altezza massima consentita è di m 7,50.

La distanza degli edifici dal filo stradale non sarà inferiore a m 6,00, il distacco dai restanti confini sarà non inferiore a m 6,00.

L'area coperta non deve superare 1/6 della superficie del lotto.

Il Piano Attuativo dovrà essere accompagnato dallo studio di compatibilità, che dovrà contenere, in particolare, i seguenti elaborati illustrativi e d'indagine:

- individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano;
- descrizione analitica sia dell'ambito oggetto di 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;
- concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzare e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente;
- simulazione degli effetti sul paesaggio della lottizzazione proposta;
- documentazione fotografica su cui riportare la simulazione dell'intervento.

Per quanto riguarda la procedura, lo studio di compatibilità del piano Attuativo dovrà essere esaminato, obbligatoriamente, dal Consiglio Comunale, previo esame e parere della Commissione Edilizia Comunale.

Inoltre, prima della presentazione del Piano Attuativo, dovranno essere presentate le relazioni geologica e geotecnica, corredate dalle relative analisi di cui al punto B5 del D.M. 11.03.1988, a dimostrazione della fattibilità dell'intervento da attuare.

Negli ampliamenti di attività commerciali esistenti e per le nuove attività, per la dotazione dei parcheggi si richiamano gli indirizzi provvisori in merito alla programmazione urbanistica dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, di cui alle delibere A.G. n. 6/2003 e 13/2003, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente articolo.

ART. 20 - ZONA G - SERVIZI GENERALI

La zona è destinata ad accogliere attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico di interesse generale su scala territoriale: uffici pubblici o privati di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria, superiore, musei, parchi comunali, aree attrezzate per lo sport e la ricreazione, punti di ristoro e ricettivi, mercati, impianti tecnologici, stazioni di servizio e attrezzature simili.

In tali zone sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di servizio.

L'attuazione avviene tramite P.P. di iniziativa comunale o piano di lottizzazione di iniziativa privata con indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Valgono le seguenti norme:

- l'indice di densità fondiaria è pari a 3 mc/mq;
- il rapporto fra area coperta e area del lotto non superiore al valore di 0,50;
- gli edifici dovranno risultare in arretramento di almeno 8,00 mt., salvo il rispetto di particolari norme di legge specifiche per il tipo di attività da insediare;
- l'altezza massima dei locali accessori alle attività svolte (uffici, servizi, etc.) non potrà superare i mt. 7,50 e quella minima i 3,60 mt.;
- le aree di parcheggio dovranno essere adeguate alla destinazione degli immobili e non minori di 1 mq. ogni 10 mc. In ogni caso per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico ad uso pubblico, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinate a parcheggi. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi per parcheggi;
- le aree del lotto non occupate da costruzione o attrezzature e non destinate alla viabilità o parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

Sono inoltre consentite nella zona quelle opere che risultino necessarie per permettere il proseguimento delle attività preesistenti.

Per le zone già edificate sono consentiti interventi di ampliamento sino ad un indice fondiario massimo di 3 mc/mq rapportato esclusivamente al lotto individuato nella cartografia di piano.

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici, l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'Art. 8 delle presenti norme.

Negli ampliamenti di attività commerciali esistenti e per le nuove attività, per la dotazione dei parcheggi si richiamano gli indirizzi provvisori in merito alla programmazione urbanistica dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, di cui alle delibere A.G. n. 6/2003 e 13/2003, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente articolo.

ART. 21 - ZONA H - SALVAGUARDIA

Il P.U.C. definisce l'estensione e il perimetro delle aree che rivestono un particolare pregio paesaggistico, culturale e di interesse collettivo quali: fascia cimiteriale, stradale e attorno agli agglomerati urbani.

A) Sottozona H1 Salvaguardia paesaggistica, culturale ed ambientale.

Nella zona H1 sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, la conservazione dei boschi e alberature esistenti, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti ed il completamento degli impianti ed opere pubbliche esistenti.

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 14 del T.U.dell'edilizia, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

B) Sottozona H2 Fascia di rispetto stradale.

Il P.U.C. prescrive la continuità del verde lungo le infrastrutture viarie del territorio.

Nelle fasce, la cui profondità risulta dalla applicazione del D.M. 1404 del 1/4/68 è vietato qualunque intervento edificatorio, anche limitato a sole opere di recinzione.

C) Sottozona H3 - Cimiteriale.

Il P.U.C. definisce la sottozona cimiteriale che comprende anche le fasce di rispetto vincolate.

In essa è consentita soltanto l'edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti etc.).

Gli spazi non utilizzati sono vincolati a verde permanente.

Negli edifici esistenti sono consentite opere di esclusiva manutenzione ordinaria.

ART. 22 - ZONA S - SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE

La zona comprende le aree per spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura non inferiore di 18 mq/AB così come previsto dalla normativa regionale vigente.

Tale quantità complessiva va ripartita in:

- **sottozona S1** per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo nella misura di 4,5 mq/AB;
- **sottozona S2** per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative etc. nella misura di 2,00 mq/AB;

- **sottozona S3** per il verde attrezzato e lo sport nella misura di 9 mq/AB;
- **sottozona S4** per i parcheggi nella misura di 2,5 mq/AB.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità. Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario, si applica:

- per le sottozone S1 e S2 un indice fondiario di 3 mc/mq;
- per le sottozone S3 un indice territoriale di 0,1 mc/mq, derogabili per impianti sportivi al coperto (palestre, piscine coperte etc.).

In casi di comprovata utilità sociale sono consentiti interventi privati per attrezzature per lo sport (con impianti scoperti e coperti) purché facciano parte di uno studio particolareggiato da convenzionare con il Comune al fine di garantire:

- A) l'uso anche collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione;
- B) le quote di verde pubblico che in ogni caso non possono essere inferiori al 50% dell'area;
- C) la viabilità di accesso ed ampie aree di sosta pubblica;
- D) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia con volume massimo di 300 mc per ogni gruppo di attrezzature.

Per la sottozona S3, qualora l'intervento si attui attraverso P.P. l'indice di edificabilità territoriale è incrementabile fino a 0,3 mc/mq.

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art. 8 delle presenti norme.

ART. 23 - ZONA I - VERDE PRIVATO

In queste zone si prescrive la conservazione a verde delle aree libere raccomandando il mantenimento degli orti e dei giardini.

È vietata qualsiasi edificazione o manomissione anche a titolo precario.

ART. 24 - STRADE DI ZONA, NUOVI ALLINEAMENTI E FILI FISSI

Nelle zone urbane di completamento con maglia viaria già definita il comune può prevedere nuovi allineamenti al fine di realizzare sezioni stradali minime di m.12, di m.10 e m.8.

Nelle zone residenziali di nuova definizione (zone C) si prescrivono sezioni minime di m. 12 per la viabilità principale e di m. 9 per la viabilità secondaria. *Nelle lottizzazioni residenziali attuative delle zone C, almeno le strade principali – e, possibilmente, anche quelle secondarie – devono essere sempre collegate alla viabilità urbana esistente o prevista dal P.U.C. con almeno due*

sbocchi. Sono vietate le viabilità principali cieche. Potranno essere previste viabilità secondarie cieche solo in considerazioni di particolari condizioni legate all'orografia o alla peculiare situazione del tessuto urbanistico circostante, con particolare riferimento alle zone C a diretto contatto con le zone B1 e Br.

Per le strade di arroccamento nelle zone di particolare interesse paesistico si prescrivono sezioni minime di $m.4 \div 6$ metri.

Gli allineamenti stradali e i fili fissi di prospetto degli edifici previsti dal P.U.C. devono intendersi fissi.

Per ovviare però a casuali errori grafici o di mappa o per tenere conto dello stato di fatto, ovvero su richiesta dell'interessato, o in caso di particolari motivi tecnici della stessa Amministrazione, il Sindaco, previo parere della Commissione edilizia può imporre o consentire la rettifica degli allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica in avanzamento rispetto a fili fissi previsti dal Piano. La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale e una composizione equilibrata nel rispetto del tessuto urbanistico storicamente definito.

ART. 25 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE

Nei casi previsti dalla normativa regionale e nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario in funzione della consistenza quantitativa e qualitativa del progetto edificatorio, i proponenti l'intervento devono predisporre uno studio di compatibilità paesistico-ambientale da allegarsi al progetto dell'intervento.

Lo studio dovrà contenere le seguenti analisi ed elaborazioni:

- a) - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria, anche attraverso documentazione fotografica;
- 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;
- d) - simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione; tale simulazione potrà essere riportata sulla documentazione fotografica di cui al punto a);
- e) - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

Tale studio di compatibilità paesistico ambientale deve essere esteso anche ai quegli interventi infrastrutturali di natura tecnologica (serbatoi di una certa dimensione, discariche, depositi di rottamazione etc.) per i quali dovranno essere previsti idonee schermature (alberature di alto fusto, ripristino delle essenze vegetali esistenti, muri verdi etc.).