



COMUNE DI DOLIANOVA

Provincia di Cagliari

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTISTI

Ing. Milena Lecca

Ing. Andrea Telmon

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Dott.ssa Rosanna Laconi Sindaco

Ing. Fabrizio Rubiu Assessore all'Urbanistica

CONSULENZE SPECIALISTICHE

Dott. Antonio Franco Fadda Studi geoambientali

Ing. Fabrizio Staffa Studi idraulici e geotecnici

Dott. Gianfranco Sanna Studi agro-silvo-ambientali

Dott. ssa Anna M. Colavitti Studi storici e paesaggistici

Anthus snc Studi naturalistici

UFFICIO DEL PIANO

Ing. Mario Sardu Settore Urbanistica

Ing. Alessandro Mulas Settore Lavori Pubblici

Geom. Antonio Pontis Settore Edilizia Privata

Geom. Flavio Pittiu Settore Edilizia Privata

PROGETTO DI PIANO

Norme Tecniche di Attuazione

Rev. 1

Data

Gennaio 2015

Scala

ELABORATO

6.2

INDICE

Articolo 1.	Contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione	2
Articolo 2.	Zone A. Insediamenti storici	2
Articolo 3.	Zone B. Completamento residenziale	2
	Zonizzazione	3
	Indici di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezze	3
	Dimensioni delle unità abitative	4
	Posti auto	4
Articolo 4.	Zone C. Espansione residenziale	4
	Zonizzazione	4
	Modalità di intervento, indici di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezze	5
Articolo 5.	Zone D. Aree per insediamenti produttivi	7
	Zonizzazione	8
	Modalità di intervento, indici di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezze	8
	Stazioni di servizio e/o rifornimento	8
	Attività estrattiva	9
Articolo 6.	Zone E. Aree rurali	9
	Zonizzazione	10
	Prescrizioni relative agli utilizzi dei fondi	10
	Criteri per la edificazione	10
	Superficie minima di intervento	11
	Parametri per l'edificazione	11
	Distanze	12
	Interventi edilizi ammessi	12
	Tecniche costruttive e materiali	13
	Spazi all'aperto	14
	Recinzioni e delimitazioni	14
	Acque reflue	14
	Serre	14
	Agriturismo	15
	Punti di ristoro	15
	Piano Aziendale	15
Articolo 7.	Zone F. Aree turistiche	17
	Modalità di intervento	17
	Indici di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezze	17
Articolo 8.	Zone G. Aree per servizi generali	18
	Zonizzazione	18
	Indici di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezze	18
Articolo 9.	Zone H. Aree di salvaguardia e di rispetto	18
	Zonizzazione	18
	Indici di fabbricabilità, interventi ammissibili	18
Articolo 10.	Zone S. Aree per servizi di livello locale	19
	Zonizzazione	19
	Indici di fabbricabilità, interventi ammissibili	19
Articolo 11.	Tessuti di frangia	19
Articolo 12.	Aree assoggettate ad usi civici	20
Articolo 13.	Aree a rischio idrogeologico	20
Articolo 14.	Aree di interesse archeologico	20

ARTICOLO 1. CONTENUTI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. Il Piano Urbanistico Comunale, sulla base delle analisi effettuate sui sistemi ambientale, storico-culturale ed insediativo-infrastrutturale che caratterizzano il territorio del Comune di Dolianova, recependo le indicazioni generali del Piano Paesaggistico Regionale che gli conferiscono anche contenuti di valenza paesaggistica, definisce nei contorni e nelle forme l'assetto territoriale ed urbanistico del territorio di Dolianova, suddividendolo in zone territoriali omogenee, definite ai sensi del Decreto Assessoriale EE. LL. Finanze, Urbanistica n. 2266/U del 20/12/83, e disciplinandolo secondo le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ARTICOLO 2. ZONE A. INSEDIAMENTI STORICI

1. Rappresentano i due nuclei originari dell'insediamento urbano (San Pantaleo e Sicci San Biagio).

2. Con l'obiettivo di incentivare il recupero del patrimonio edilizio storico e di favorirne il possibile riuso in modo coerente con la sua valenza storico-ambientale, il P.U.C. all'interno di tali zone promuove il mantenimento e/o il ripristino delle funzioni residenziali e delle attività compatibili con la funzione abitativa quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e gli studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose. Il P.U.C. altresì incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile del patrimonio edilizio, anche attraverso le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e para-alberghiera diffusa e di qualità. Per entrambi i nuclei, il Piano Urbanistico Comunale recepisce la perimetrazione del centro di antica e prima formazione individuata con la determinazione n. 35/DG del 22.01.2008 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, derivante dall'applicazione dell'articolo 52 del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 36/7 del 5.9.2006. La suddetta perimetrazione identifica i due ambiti nei quali, permanendo ed essendo riconoscibili la morfologia urbana dell'antico insediamento ed il tessuto edilizio tradizionale, si rendono necessari interventi per promuoverne la tutela, favorendo il consolidamento dell'identità storica locale.

3. Sulla base delle differenti valenze del tessuto edilizio tradizionale, il P.U.C. individua due sottozone di intervento:

- a) sottozone **A1**, nelle quali permangono pressoché inalterati la trama dei tessuti urbani originari e la maggior parte dell'edificato tradizionale e che pertanto riveste carattere storico ed architettonico di particolare pregio;
- b) sottozone **A2**, nelle quali il tessuto edilizio originario è stato parzialmente sostituito da edilizia più recente, alterando in parte la valenza storica.

4. Per tali sottozone **A1** e **A2** le presenti Norme Tecniche di Attuazione rimandano all'approvazione di un apposito Piano Particolareggiato per il Recupero, per il quale sarà necessario provvedere alla verifica di coerenza rispetto a quanto prescritto nel Piano Paesaggistico Regionale. In attesa di tale Piano Particolareggiato per il Recupero, nelle suddette sottozone saranno ammessi esclusivamente le seguenti tipologie di intervento:

- a) manutenzione ordinaria con vincolo morfologico;
- b) manutenzione straordinaria con vincolo morfologico;
- c) risanamento conservativo con vincolo morfologico.

ARTICOLO 3. ZONE B. COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

1. Rappresentano le parti del territorio urbano con edificato pressoché consolidato. In tali zone il P.U.C. promuove il consolidamento dell'impianto urbanistico ed edilizio, da perseguirsi attraverso regole insediative mirate per gli specifici ambiti, volte alla promozione di interventi atti a favorire il mantenimento della funzione residenziale e delle attività compatibili connesse alla

funzione abitativa insieme al potenziamento dei servizi di livello locale. Al fine di garantire il mantenimento delle forme e dei tipi edilizi che ne hanno caratterizzato lo sviluppo, insieme al raggiungimento di un'alta qualità abitativa, per questi interventi è promosso il riferimento a tipologie edilizie dimensionalmente congrue con i contesti specifici, eliminando per contro l'uso improprio di grandi volumi plurifamiliari che, oltre a creare una forte disomogeneità rispetto ai tessuti urbanistici ed edilizi esistenti, generano forti problemi al sistema della mobilità e della sosta.

Zonizzazione

2. Facendo riferimento ai diversi periodi di sviluppo dell'insediamento urbano ed alle diverse forme e tipi edilizi caratteristici, il Piano Urbanistico Comunale individua le tre seguenti sottozone:

- a) sottozone **B1**, corrispondenti alle espansioni databili fino agli anni '50, nelle quali si ritrova un tessuto edilizio simile, per forme e tipi, a quello dell'insediamento storico;
- b) sottozone **B2**, corrispondenti alle espansioni comprese nell'arco temporale tra gli anni '50 e gli anni '70, nelle quali il tessuto edilizio presenta forme e tipi edilizi più recenti;
- c) sottozone **BS**, vuoti urbani con funzione mista di residenza e servizi.

Indici di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezze

3. Facendo riferimento a questi obiettivi, le presenti Norme Tecniche di Attuazione dispongono:

- a) per le sottozone **B1** un indice di fabbricabilità fondiaria, per le nuove costruzioni da edificare su lotti liberi o resi tali per demolizione delle preesistenze, pari a 3,00 mc/mq. Per questi interventi e per quelli di ampliamento degli edifici esistenti il rapporto di copertura è pari a 0,70, aumentabile fino a 0,80 per i lotti aventi superficie inferiore a 100,00 mq. Con riferimento ai suddetti interventi, l'altezza massima non deve superare il valore di 10,00 metri. Le nuove costruzioni, comprese quelle derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, e gli ampliamenti di corpi di fabbrica esistenti devono sorgere, laddove possibile, a filo strada;
- b) per le sottozone **B2** un indice di fabbricabilità fondiaria, per le nuove costruzioni da edificare su lotti liberi o resi tali per demolizione delle preesistenze, pari a 3,00 mc/mq. Per questi interventi e per quelli di ampliamento degli edifici esistenti il rapporto di copertura è pari a 0,50, aumentabile fino a 0,70 per i lotti aventi superficie inferiore a 100,00 mq. Con riferimento ai suddetti interventi, l'altezza massima non deve superare il valore di 10,00 metri. Le nuove costruzioni, comprese quelle derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, e gli ampliamenti di corpi di fabbrica esistenti devono sorgere, laddove possibile, in posizione centrale rispetto al lotto;
- c) per le sottozone **BS** un indice di fabbricabilità complessivo per gli interventi edilizi pari a 2,50 mc/mq, da calcolarsi sull'intero ambito di intervento. L'edificazione sarà subordinata alla stipula di una convenzione con cui viene ceduta al Comune una quota pari al 30% della superficie totale del lotto di intervento. Gli interventi devono far riferimento ad uno studio progettuale, riguardante l'intera sottozona, che dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale. La stessa Amministrazione stabilirà la destinazione d'uso delle aree in cessione sulla base della situazione al contorno. Le nuove costruzioni potranno sorgere sia a filo strada sia in arretramento sia su allineamenti esistenti o che il Comune potrà imporre.

4. Nelle sottozone **B1** e **B2**, esclusivamente al fine di migliorare le condizioni igienico sanitarie degli edifici e delle singole unità immobiliari, si renderanno possibili interventi su edifici esistenti con densità fondiaria compresa tra 3,00 e 4,00 mc/mq, usufruendo di un incremento volumetrico del 20%, da computarsi in funzione della sola volumetria preesistente, ma senza che questo comporti il superamento dei 4,00 mc/mq.

Dimensioni delle unità abitative

5. Nelle zone B le unità abitative non potranno avere superficie netta interna (escluse tutte le superfici non residenziali) inferiore a 40,00 mq. Nei nuovi fabbricati plurifamiliari con più di due unità abitative e nelle sopraelevazioni o ampliamenti (anche in corso d'opera) di edifici esistenti che siano 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 superfici non residenziali) non inferiore a 75,00 mq, ed almeno il 60% del volume residenziale previsto dall'intervento deve corrispondere ad unità abitative di superficie netta interna (escluse tutte le superfici non residenziali) non inferiore a 60,00 mq. È comunque sempre consentita la realizzazione di almeno una unità abitativa di superficie netta inferiore a 60,00 mq.

Posti auto

6. Per gli interventi edilizi residenziali che comportino aumento nel numero delle unità abitative è prevista una dotazione di parcheggi privati pari a due posti auto per ogni unità abitativa nuova o aggiuntiva, di dimensioni minime pari a m 5,00 x 2,50, oltre agli spazi di manovra, per una superficie complessiva che comunque non potrà essere inferiore a 1,00 mq per ogni 10,00 mc edificati.

7. Nelle sottozone **B1** e **B2**, nei lotti inedificati o resi liberi a seguito di demolizione, allorché il volume residenziale progettato superi la quantità di 1.000,00 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 10,00 mc di volume residenziale realizzato. Detta area dovrà essere posizionata preferibilmente lungo la viabilità pubblica, 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. Gli interventi dovranno far riferimento ad uno studio progettuale, riguardante l'intero lotto, per il quale, ai fini dell'applicazione di tale norma, farà fede la situazione catastale alla data del 31.12.2009. In caso di frazionamento successivo a tale data, gli interventi proposti nei lotti da esso derivanti, anche se ceduti a diversi proprietari, dovranno essere tra loro coordinati al fine di tenere conto, nella distribuzione degli spazi, della applicabilità di tale norma. La suddetta norma si applica anche agli interventi su lotti che risultino già parzialmente edificati qualora la somma tra la volumetria esistente e quella in progetto superi la quantità di 1.000,00 mc e il relativo indice fondiario complessivo superi 2,00 mc/mq.

ARTICOLO 4. ZONE C. ESPANSIONE RESIDENZIALE

1. Rappresentano le parti del territorio di più recente insediamento e quelle che ospiteranno i nuovi interventi edificatori di espansione residenziale. In queste zone il Piano Urbanistico Comunale prevede il consolidamento dell'impianto urbanistico ed edilizio attraverso specifiche regole insediative rivolte a mantenere le attuali modalità di espansione, con l'uso di tipologie a bassa densità insediativa in modo da assicurare l'omogeneità dei tessuti urbani ed edilizi rispetto alle aree contermini, e garantendo allo stesso tempo un'alta qualità abitativa.

Zonizzazione

2. In questi ambiti si distingueranno le seguenti sottozone:
- sottozone **C1**, corrispondenti agli ambiti con pianificazione già attuata o in fase di attuazione;
 - sottozone **C1S**, corrispondenti agli ambiti con pianificazione già attuata o in fase di attuazione per i quali è prevista una maggiorazione delle cessioni per servizi;
 - sottozone **C2**, corrispondenti ad ambiti in cui gli interventi sono disciplinati da piano di

- d) sottozone **C3**, corrispondenti ad ambiti non assoggettati a strumento attuativo;
- e) sottozone **C3S**, corrispondenti agli ambiti non assoggettati a strumento attuativo, per i quali è prevista una maggiorazione delle cessioni per servizi;
- f) sottozone **CG**, corrispondenti alle aree interessate da insediamenti industriali e/o artigianali dismessi e che hanno creato situazioni di degrado e/o discontinuità urbanistica nell'ambito del tessuto consolidato.

Modalità di intervento, indici di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezze

3. Le suddette sottozone sono disciplinate come segue.

Sottozone C1

Gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento di qualsiasi entità e natura dovranno rispettare le indicazioni dei piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata relativi all'ambito di intervento.

Per tali piani attuativi l'indice territoriale massimo esteso all'intero comparto è fissato in 1,50 mc/mq.

Se essi sono stati redatti ed approvati facendo riferimento ad indici territoriali inferiori, gli interventi che comportino modifiche della superficie coperta e/o delle volumetrie sono ammessi previo adeguamento del piano attuativo attraverso l'approvazione di idonea variante estesa all'intero comparto.

L'approvazione di tali varianti sarà condizionata alla possibilità di effettuare le ulteriori cessioni per servizi in rapporto alla maggiore volumetria edificabile ed alla maggiore popolazione insediabile, in modo da soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 6 del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20.12.83. La volumetria realizzabile sulla base dell'indice territoriale andrà ripartita ai sensi del primo comma dell'art. 4 del D. Ass. EE. LL. Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/83;

Sottozone C1S

Gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento di qualsiasi entità e natura dovranno rispettare le indicazioni dei piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata relativi all'ambito in cui ricade l'intervento.

L'indice territoriale massimo esteso all'intero comparto è fissato in 1,50 mc/mq.

Se essi sono stati redatti ed approvati facendo riferimento ad indici territoriali inferiori, gli interventi che comportino modifiche della superficie coperta e/o delle volumetrie sono ammessi previo adeguamento del piano attuativo attraverso l'approvazione di idonea variante estesa all'intero comparto.

L'approvazione di tali varianti non comporta aumento delle cessioni per servizi, in quanto nei piani attuativi originari queste risultano dimensionate in funzione della superficie del comparto (minimo 50%) e non risentono pertanto della maggiore volumetria edificabile e della maggiore popolazione insediabile. La volumetria realizzabile sulla base dell'indice territoriale andrà ripartita ai sensi del primo comma dell'art. 4 del D. Ass. EE. LL. Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/83;

Sottozone C2

Gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento di qualsiasi entità e natura sono disciplinati da un piano di risanamento urbanistico approvato a norma di legge. L'indice territoriale massimo esteso all'intero comparto è fissato in 1,50 mc/mq.

Sottozone C3 e C3S

Gli interventi di nuova costruzione saranno subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione convenzionata approvato a norma di legge.

Il piano di lottizzazione dovrà avere per oggetto la sistemazione di superfici continue aventi estensione di almeno due ettari. Potrà essere ammessa una superficie minore se essa risulti interamente delimitata da zone di diversa destinazione e/o da strade pubbliche esistenti o da lotti di terreno già utilizzati. Il piano di lottizzazione dovrà riguardare aree che non presentino soluzioni di continuità o esclusione di alcuna area entro il perimetro della superficie lottizzata.

L'indice territoriale massimo esteso all'intero comparto è fissato in 1,50 mc/mq. La volumetria realizzabile sulla base dell'indice territoriale va ripartita ai sensi del primo comma dell'art. 4 del D. Ass. EE. LL. Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/83. Il piano di lottizzazione dovrà prevedere la suddivisione della superficie interessata in modo da soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 6 del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20.12.83 in rapporto alla popolazione insediabile.

Le aree per servizi, compresa la viabilità, che saranno cedute all'Amministrazione Comunale all'atto dell'approvazione del piano di lottizzazione e del successivo convenzionamento non dovranno essere inferiori a 18,00 mq ogni 100,00 mc di volumetria realizzabile per le sottozone C3 e al 50% della superficie dell'intero comparto per le sottozone C3S. La localizzazione di tali aree dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale che può riservarsi il diritto di ottenere, laddove lo richiedesse, il loro accorpamento, in funzione della tipologia dei servizi pubblici da realizzare.

I parametri urbanistici cui uniformarsi nella redazione dei Piani attuativi sono i seguenti:

- a) lotto minimo edificabile 200,00 mq,
- b) indice di copertura massimo pari al 0,50;
- c) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq.

Le tipologie edilizie saranno libere nella scelta ma dovranno essere tra loro coerenti e non dissonanti rispetto all'edificato circostante.

Se i suddetti piani di lottizzazione non saranno redatti ed approvati entro cinque anni dalla data di entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale, l'Amministrazione, qualora condizioni di pressione insediativa lo rendano necessario, si riserverà il diritto di rendere possibile l'insediamento negli ambiti interessati sia sostituendosi ai privati proprietari attraverso la predisposizione di un piano di lottizzazione d'ufficio sia effettuando l'espropriazione dell'area al fine di destinarla ad edilizia residenziale pubblica sia individuando nuove aree di espansione residenziale, previa riclassificazione a zona agricola delle aree non lottizzate.

Per quanto riguarda i volumi strettamente connessi con le residenze, il piano di lottizzazione potrà prevederne la localizzazione all'interno di lotti dedicati, oppure in lotti aventi anche destinazione residenziale ma a condizione che tali volumi abbiano consistenza sufficiente a dare origine a unità immobiliari autonome dalle residenze.

I piani di lottizzazione dovranno tener conto delle indicazioni del Piano Generale del Traffico Urbano in merito agli interventi per il miglioramento della mobilità urbana.

Sottozone CG

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione urbana del comparto, con inserimento armonico dell'intervento nel tessuto urbanistico-architettonico esistente al contorno ed adeguamento obbligatorio dei sottoservizi compresa la nuova realizzazione di quelli che si dovessero rendere necessari.

Le destinazioni d'uso consentite sono la residenza ed i servizi di interesse generale (socio-sanitario, terziario, commerciale, ecc.). Non sono ammesse destinazioni industriali e per artigianato produttivo non compatibili con la residenza.

Gli interventi dovranno essere attuati previa approvazione di un idoneo strumento attuativo esteso all'intero comparto e mirato alla sua riqualificazione urbana.

Tale piano attuativo dovrà osservare i seguenti criteri e limiti massimi per il dimensionamento:

- a) indice di fabbricabilità complessivo non superiore a 3,00 mc/mq. Nel caso in cui nella zona di intervento dovessero risultare volumetrie preesistenti regolarmente autorizzate, tali da determinare il superamento dell'indice massimo di 3,00 mc/mq, è consentito il loro mantenimento per la sola destinazione a servizi generali sino al raggiungimento di un indice di fabbricabilità massimo di 3,50 mc/mq, con la conseguente demolizione delle

- eventuali volumetrie eccedenti;
- b) indice di fabbricabilità per la sola destinazione residenziale non superiore a 1,50 mc/mq.
 - c) ripartizione percentuale delle superfici di riferimento: 77% per le superfici a destinazione residenziale e 23% per le superfici a destinazione servizi generali;
 - d) ripartizione percentuale dei volumi realizzabili: $\leq 33\%$ per i volumi con destinazione residenziale, $\geq 67\%$ per volumi con destinazione servizi generali. Esclusivamente nel caso in cui l'intervento a fini residenziali si inquadri nella fattispecie dell'housing sociale, il volume realizzabile per la destinazione residenziale può essere aumentato sino ad un massimo del 50% del volume complessivo (con conseguente riduzione del volume da destinazione ai servizi generali);
 - e) altezza massima degli edifici non superiore a m 12,00; altezza minima non inferiore a m 3,50;
 - f) rapporto di copertura 0,50.

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 inoltre 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.

Le nuove costruzioni e le ricostruzioni 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. Nel caso di costruzione in arretramento essi non potranno sorgere a distanza inferiore a m 5,00 dai confini.

Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di m 10,00. Negli edifici residenziali dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi privati pari a due 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 1,00 mq per ogni 10,00 mc edificati. Per la dotazione dei parcheggi relativi alle attività commerciali si fa riferimento a quanto previsto nelle specifiche delibere approvate dall'Assemblea Generale dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano.

I piani attuativi dovranno tener conto delle indicazioni del Piano Generale del Traffico Urbano in merito agli interventi per il miglioramento della mobilità urbana.

ARTICOLO 5. ZONE D. AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Rappresentano le parti del territorio comunale destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli. Per queste aree si prevede il completamento infrastrutturale in modo da favorire lo sviluppo economico del territorio, in particolare nel settore artigianale ed in quello della lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, rispetto ai quali il territorio riveste un ruolo rilevante nel panorama regionale in relazione a produzioni di nicchia e ad elevata qualità, in alcuni casi legate ad aziende di eccellenza e con riferimenti storici e identitari di forte richiamo.

2. Le destinazioni d'uso previste sono:

- a) attività industriali ed artigianali di piccola, media dimensione;
- b) attività agro-alimentari;
- c) attività commerciali all'ingrosso, dettaglio e di deposito;
- d) attività di servizi alla produzione e commercializzazione;
- e) servizi di rifornimento carburanti, stoccaggi di bombole e legname;
- f) servizi di ristoro rivolti prevalentemente ai lavoratori (mense, etc.)
- g) attività estrattive;

Zonizzazione

3. Per le zone D si ha la suddivisione nelle seguenti sottozone:
- sottozone **D1**, corrispondenti alle aree destinate ad insediamenti produttivi di tipo prevalentemente industriale;
 - sottozone **D2**, corrispondenti alle aree destinate ad insediamenti produttivi di tipo prevalentemente artigianale;
 - sottozone **D3**, corrispondenti alle sole aree per attività estrattive per le quali sia stata concessa regolare autorizzazione o per le quali l'iter autorizzativo sia in fase avanzata.

Modalità di intervento, indici di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezze

4. Nelle sottozone D1 e D2 ogni intervento edificatorio sarà subordinato alla approvazione di specifico piano attuativo che interesserà l'intera superficie individuata in cartografia o una parte di essa significativa dal punto di vista della organizzazione urbanistica e comunque non inferiore ad 1 Ha, da definirsi secondo le direttive dell'Amministrazione Comunale previa approvazione di uno studio dell'intera zona d'ambito.

5. Nelle sottozone D1 i fabbricati potranno sorgere, con tipologia isolata o binata, con rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non superiore al valore di 0,40 ed indice di utilizzazione (rapporto fra l'area di calpestio lordo costruito, anche su diversi piani, e l'area del lotto) non superiore a 0,60. Per queste sottozone, 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 ad essi.

6. Nelle sottozone D2 i fabbricati potranno sorgere, con tipologia isolata o binata, con rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non superiore al valore di 0,60. Nell'ambito di tale rapporto potranno essere realizzate anche costruzioni accessorie di superficie coperta pari al 10% del lotto, con un massimo di 200,00 mq ed altezza massima di 4,50 metri. In tali sottozone devono essere cedute e destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi aree in misura non inferiore al 10% della superficie interessata dall'intervento.

7. Per tali sottozone si prescrive inoltre:

- il rispetto dei requisiti di legge in materia di inquinamento acustico per i complessi produttivi;
- la riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione, privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
- l'uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;
- l'impermeabilizzazione dei suoli che possano venire contaminati da sostanze nocive utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo;
- il trattamento delle acque di prima pioggia provenienti dalle superfici coperte e pavimentate, prima del loro convogliamento verso la fognatura pubblica, mentre le acque non soggette a sporcamento potranno invece essere smaltite localmente.
- le recinzioni dei lotti prospicienti le strade e le fasce verdi di rispetto devono essere a giorno, mentre sono consentite in muratura cieca tra i singoli lotti, fatte salve eventuali deroghe motivate da normative speciali. L'altezza massima di tali recinzioni non dovrà superare i 2,00 metri fuori terra, salvo speciali deroghe motivate da problemi di sicurezza e riservatezza della produzione;
- una quota pari ad almeno il 15% della superficie dei lotti edificabili sarà riservata a giardino alberato in piena terra, da realizzarsi possibilmente in porzioni del lotto che consentano la mitigazione visiva dell'intervento.

Stazioni di servizio e/o rifornimento

8. Nelle suddette sottozone è possibile la localizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti che potranno realizzarsi, anche in assenza di piano attuativo, nel rispetto della

normativa di settore. Nelle aree destinate ad impianti stradali di distribuzione di carburante per auto-trazione sono ammessi i tipi di "stazione di servizio" "stazione di rifornimento" o "chiosco".

9. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, per la vendita di accessori per autoveicoli, un piccolo locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) rapporto di copertura massima 0,10 con esclusione delle pensiline a protezione degli impianti di erogazione;
- b) indice massimo di densità fondiaria: 0,5 mc/mq;
- c) sistemazione con opere a verde o comunque con suolo drenante per almeno il 20% della superficie totale del lotto
- d) altezza massima dei manufatti: 3,50 metri che può arrivare fino a 6,00 metri per le sole pensiline.

Attività estrattiva

10. Nelle sottozone D3 l'attività estrattiva sarà consentita solo ed esclusivamente nei limiti di quanto previsto nelle autorizzazioni concesse o in corso di concessione.

ARTICOLO 6. ZONE E. AREE RURALI

1. Rappresentano le parti del territorio che hanno funzione di presidio del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico, delle emergenze ambientali di pregio. Esse sono destinate ad usi agricoli, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura, alla coltivazione industriale del legno.

2. Per tali zone, il P.U.C. garantisce il mantenimento della vocazionalità del territorio sotto il profilo agricolo e pastorale, legata a produzioni tipiche di qualità in ambiti ad elevata specializzazione e con consolidata presenza di aziende leader nella produzione vitivinicola e olivicola di eccellenza, nonché di elevati livelli di produzione nel settore lattiero-caseario. Parallelamente il P.U.C. mira alla disincentivazione dell'antropizzazione sparsa del territorio e degli interventi di residenzialità rurale diffusa, così da limitare gli insediamenti in ambito rurale solo a quelle situazioni strettamente legate alla conduzione della attività agricola e/o pastorale come occupazione familiare primaria.

3. La conservazione della qualità estetica del paesaggio agrario (dell'ulivo e della vite in particolare) e pastorale, si realizzerà anche:

- a) incentivando gli interventi di manutenzione della struttura agraria tradizionale, con il rispetto della trama della viabilità interpodereale, delle siepi, dei frangivento, delle connesse sistemazioni idrauliche;
- b) incentivando il riutilizzo e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente riconducibile ad attività rurali, in stato di degrado o di abbandono
- c) vietando le opere di colmataura e di scavo che modifichino la conformazione del suolo e il regime di deflusso delle acque meteoriche;
- d) evitando l'eccessiva pressione di pascolamento che depaupera la capacità produttiva ecologica e paesaggistica dei suoli e delle essenze tabulari;
- e) vietando l'eliminazione di alberature di carattere monumentale o comunque di rilievo dal punto di vista paesaggistico;

4. Allo stesso tempo sono incentivati gli interventi finalizzati ad incrementare le potenzialità delle aree rurali in un'ottica di sinergia tra il settore agro-pastorale, con le sue produzioni tipiche, e quello turistico legato alla fruizione del patrimonio storico-ambientale e paesaggistico del territorio, favorendo la diversificazione dell'attività aziendale in attività agrituristica.

Zonizzazione

5. Secondo quanto disposto dalla direttiva regionale per le zone agricole (D.P.G.R. n.228/94), sulla base di quanto emerso dagli studi geomorfologico, idrogeologico, pedologico, delle coperture vegetali, per i quali si rimanda alle specifiche tavole allegate al presente Piano, si attua la seguente suddivisione per sottozone:

- a) sottozone **E1**, corrispondenti alle aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche e specializzate. Sono zone nelle quali prevalgono i seminativi intensivi e le aree a vite e ad ulivo. I terreni sono spogli con depositi di materiali colluviali e alluvionali, coltivati senza alternanza del pascolo, con essenze foraggere cerealicole, leguminose da granella (in genere fave), sporadicamente con colture ortive. Le essenze arboree sono costituite principalmente da vite ed ulivo. La vite è allevata bassa, ad alberello sardo, con varietà da vino. Gli ulivi, in genere innestati su olivastri, o già consociati con la vite, alla conclusione del ciclo produttivo di quest'ultima rimangono come coltura specializzata o come elementi sporadici nei campi. Generalmente l'attività colturale viene praticata su superfici poco estese e serve per l'autoconsumo e l'integrazione del reddito.
- b) sottozone **E2**, corrispondenti alle aree rilevanti per la funzione agricolo-produttiva. Vi si trovano generalmente seminativi estensivi con riposo pascolativo, caratterizzati da terreni spogli, generalmente con pendenze modeste, lavorabili ogni due o tre anni, con l'impianto di essenze annuali o poliennali in alternanza al pascolo;
- c) sottozone **E3**, corrispondenti alle aree con elevato frazionamento fondiario contemporaneamente utilizzate per scopi agricolo-produttivi e per la residenza;
- d) sottozone **E5**, corrispondenti alle aree marginali per l'attività agricola e comprendenti le aree a pascolo, i territori boscati e le aree seminaturali.

Prescrizioni relative agli utilizzi dei fondi

6. Al fine di promuovere il corretto uso delle risorse agro/silvo/pastorali, per le suddette sottozone si individuano le seguenti prescrizioni:

- a) Regimazione delle acque con drenaggi superficiali e/o interrati per limitare l'erosione e favorire lo sviluppo dell'apparato radicale, facendo precedere la sistemazione dei campi da quella idraulica sui bacini.
- b) In presenza di pendenze superiori al 3-4%, per limitare l'erosione effettuazione delle lavorazioni agricole lungo linee di minima pendenza.
- c) Individuazione, caso per caso, del carico vivo mantenibile e razionalizzazione del pascolamento.
- d) Protezione dagli incendi.
- e) sistemazione idraulico forestale nei pascoli cespugliati ed incolti produttivi,
- f) nel bosco misto di leccio e macchia infittimento delle radure e normalizzazione della densità dei soprassuoli, tagli di succisione e di riceppature delle piante compromesse dagli incendi.
- g) nel bosco puro di sughera divieto di qualsiasi tipo di lavorazione eccetto gli interventi per l'estrazione del sughero dalle piante idonee e per la pulizia del sottobosco;

Criteri per la edificazione

7. Nelle suddette sottozone sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi con la conduzione del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati per punti di ristoro;
- d) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei

- industriali (forestazione produttiva), sistemazioni a servizio delle osservazioni naturalistiche, capanni a supporto dell'escursionismo e del turismo attivo;
- e) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e di realtà afflitte da disagio sociale;
 - f) insediamenti, attrezzature o impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
 - g) impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio-televisivi-telefonici, ripetitori e simili previa verifica di compatibilità ambientale e paesaggistica

Superficie minima di intervento

8. Il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal Piano Aziendale. Al fine di raggiungere la superficie minima sopra indicata non è possibile utilizzare corpi aziendali separati, dovendo la superficie d'intervento essere sempre riferita ad un unico fondo, ancorché composto da più particelle, purché contigue.

9. Al fine del mantenimento delle strutture edilizie, il concessionario deve impegnarsi a non ridurre la consistenza fondiaria risultante dal piano aziendale allegato al titolo abilitativo.

10. Fermo restando quanto sopra ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1,00, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

- a) per seminativi in terreno asciutto: Ha 3,00;
- b) per fabbricati per agriturismo e punti di ristoro di cui alle lettere (b) e (c) del precedente comma: Ha 3,00;

Parametri per l'edificazione

10. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, previa approvazione del Piano Aziendale per il quale si rimanda alle presenti norme, si applicano i seguenti parametri:

Sottozona E1 ed E3

La superficie minima di intervento è stabilita in Ha 1,00, salvo per quanto riguarda i seminativi in terreno asciutto e per fabbricati con destinazione ad agriturismo e punti di ristoro di cui alle lettere (b) e (c) del comma 7 per i quali è pari a Ha 3,00. In tali sottozone, l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici massimi:

- a) 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera (a);
- b) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera (d);
- c) 0,10 mc/mq per le strutture di cui alle lettere (e) ed (f);
- d) 1,00 mc/mq per gli impianti di cui alla lettera (g)
- e) 0,03 mc/mq per le residenze e per i fabbricati per agriturismo di cui alla (b);
- f) 0,01 mc/mq per i punti di ristoro di cui alla lettera (c), eventualmente elevabile a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Sottozona E2

La superficie minima di intervento è stabilita in Ha 3,00. In tale sottozona, l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici massimi

- a) 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera (a);
- b) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera (d);
- c) 0,10 mc/mq per le strutture di cui alle lettere (e) ed (f);
- d) 1,00 mc/mq per gli impianti di cui alla lettera (g)
- e) 0,01 mc/mq per le residenze
- f) 0,03 mc/mq per i fabbricati per agriturismo di cui alla (b);
- g) 0,01 mc/mq per i punti di ristoro di cui alla lettera (c), eventualmente elevabile a 0,10

mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Sottozona E5

La superficie minima di intervento è stabilita in Ha 5,00. In tale sottozona, nella quale non è ammessa la residenza, l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici massimi

- a) 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera (a);
- b) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera (d);
- c) 0,03 mc/mq per i fabbricati per agriturismo di cui alla (b) e per le strutture di cui alle lettere (e) ed (f);
- d) 1,00 mc/mq per gli impianti di cui alla lettera (g)
- e) 0,01 mc/mq per i punti di ristoro di cui alla lettera (c), eventualmente elevabile a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Distanze

11. Per gli interventi di edificazione, fatte salve le specifiche prescrizioni relative alle fasce di rispetto dai nastri stradali, le distanze minime sono le seguenti:

- a) 10,00 m. dai confini di proprietà;
- b) 10,00 m. tra edifici;

12. Per le residenze, oltre a tali distacchi, dovrà essere rispettato l'ulteriore distacco di 500,00 metri dal limite delle zone A, B, C più esterne del centro urbano.

13. Gli edifici funzionali all'attività aziendale dovranno avere la distanza minima di 30,00 metri da quelli ad uso residenziale/ricettivo.

14. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50,00 metri dai confini di proprietà. Detti fabbricati devono distare dal limite delle zone territoriali A-B-C-G 700,00 metri se trattasi di allevamento per suini, 500,00 metri per avicunicoli e 200,00 metri per bovini, ovicaprini ed equini. Tali distanze minime non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

Interventi edilizi ammessi

15. Per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione del fondo.

16. I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari, dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico ricettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali eventualmente presenti nell'intorno.

17. Per le costruzioni esistenti legittimate da atto concessorio e con destinazione a servizio della attività agricola del fondo, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione, anche con ampliamento, sempre che esso avvenga nei limiti consentiti dal presente Piano e prioritariamente utilizzando le eventuali parti rustiche contigue all'edificio.

18. Per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, è consentita la demolizione e la ricostruzione nel rispetto delle tecniche costruttive e dei materiali indicati nelle

presenti norme.

19. Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione dell'azienda è consentita la modifica della destinazione d'uso senza incrementi volumetrici e nel rispetto del contesto rurale, solo se orientata al riutilizzo degli stessi per interventi di turismo rurale ai sensi della L.R. n.27 del 12.08.1998.

Tecniche costruttive e materiali

20. In linea generale si raccomanda l'utilizzo di tecniche costruttive che abbiano il minore impatto possibile sul contesto naturale, nonché l'impiego di materiali eco compatibili, privilegiando l'uso della pietra (possibilmente locale) e del legno. Gli edifici devono sempre essere accompagnati dall'impianto di alberature e siepi, con funzione di quinte di schermo per la mitigazione degli impatti visivi negativi.

21. Per gli edifici ad uso abitativo/ricettivo si prescrive:

- a) struttura verticale in muratura portante, di mattoni laterizi e/o elementi litoidi locali, in ogni caso intonacata;
- b) copertura a doppia falda, privilegiando la struttura lignea in capriate, ordito ed impalcato;
- c) altezza massima, misurata al livello di gronda, non superiore a 3,50 metri con pendenza massima del 35%;
- d) piano di calpestio interno rialzato di 50 centimetri rispetto al piano di campagna, rimanendo inteso che il volume corrispondente a tale maggior quota non rientra nel conteggio della cubatura complessiva.

22. E' vietata la realizzazione di scantinati e sottotetti, coperture piane, verande o loggiati chiusi su tre lati. E' consentita la realizzazione di uno, o al massimo due loggiati, con profondità netta non superiore a 3,00 metri, costruiti nel rispetto delle forme dell'architettura tradizionale. Le finiture devono rispettare le seguenti indicazioni:

- a) l'uso della malta di calce per gli intonaci;
- b) l'uso di mattonelle in cotto o mattoni pieni per le pavimentazioni esterne;
- c) l'uso del legno o in materiali che riproducano *l'effetto legno* (nel colore naturale) per i serramenti di porte e finestre;
- d) l'uso di persiane in legno (o in materiali che riproducano *l'effetto legno*) e/o di inferriate, rimanendo vietato l'impiego di avvolgibili;
- e) l'uso dei coppi per le coperture;
- f) l'uso di tinte ai silicati/silossani con cromatismo nella gamma delle terre naturali locali (con preventiva accettazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale) per i tinteggi esterni.

24. Sono vietati gli arricchimenti decorativi, nonché l'impiego del mattone con faccia a vista.

25. Per gli edifici funzionali alla attività aziendale si prescrive:

- a) struttura verticale, possibilmente in muratura portante, in ogni caso intonacata;
- b) copertura a falda semplice o doppia, privilegiando la struttura lignea in capriate, ordito ed impalcato;
- c) altezza massima, misurata al livello di gronda, non superiore a 4,50 metri con pendenza massima del 35%, per dimostrate esigenze aziendali (realizzazione di silos, capannoni per ricovero imballati e presse, etc.) è possibile derogare da tale limite fino alla altezza massima di 6,00 metri;
- d) piano di calpestio interno rialzato di 30 centimetri rispetto al piano di campagna, rimanendo inteso che il volume corrispondente a tale maggior quota non rientra nel conteggio della cubatura complessiva.

26. E' vietata la realizzazione di scantinati e sottotetti, coperture piane, verande o loggiati. E' consentita la realizzazione di pensiline con profondità netta non superiore a 1,50 metri, costruite nel rispetto delle forme dell'architettura tradizionale. Le finiture devono rispettare le seguenti indicazioni:

- a) l'uso della malta di calce per gli intonaci;
- b) l'uso di mattonelle in cotto o mattoni pieni per le pavimentazioni esterne;

- c) l'uso del legno o in materiali che riproducano *l'effetto legno* (nel colore naturale) per serramenti di porte e finestre. Nel caso di grandi aperture è consentito l'impiego anche di altri materiali (metallo, pvc, etc.) purché se ne mitighi l'impatto visivo;
- d) l'uso di persiane in legno (o in materiali che riproducano *l'effetto legno*) e/o di inferriate, rimanendo vietato l'impiego di avvolgibili;
- e) l'uso dei coppi singoli o prestampati per le coperture. Nel caso di fabbricati che per loro natura hanno notevoli dimensioni (stalle, fienili e simili) è consentito anche l'impiego di lastre purché riproducano l'effetto del coppo. In caso di interventi su tetti esistenti, può essere consentito l'utilizzo del medesimo manto di copertura qualora la superficie di intervento sia inferiore al 40% di quella complessiva. Nel caso in cui la superficie di intervento superi invece detta percentuale, si deve realizzarne l'integrale sostituzione, nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo.
- f) l'uso di tinte ai silicati/silossani con cromatismo nella gamma delle terre naturali locali (con preventiva accettazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale) per i tinteggi esterni.

27. Sono vietati gli arricchimenti decorativi, nonché l'impiego del mattone con faccia a vista.

Spazi all'aperto

28. Gli spazi all'aperto di supporto all'attività agricola e produttiva quali piazzole, piazzali, aree di manovra devono essere sistemati con l'impiego di materiali che consentano il drenaggio delle acque meteoriche.

Recinzioni e delimitazioni

29. Le recinzioni devono avere altezza massima di 2,00 metri. L'accesso al fondo da area pubblica sarà realizzato con cancellata in ferro a giorno, posto in arretramento di 5,00 metri dal filo esterno della recinzione.

30. Le delimitazioni poderali ed interpoderali devono essere realizzate con siepi vive, con elementi in legno ad aria passante, con paletti e rete metallica a condizione che questa abbia distanza da terra non inferiore a 10,00 centimetri e sia mascherata con siepi di essenze endemiche o integrate nel paesaggio agrario.

31. Nelle aree protette, o soggette a vincoli ambientali e/o paesaggistici, le delimitazioni poderali e interpoderali devono essere realizzate con l'impianto di essenze tipiche della macchia mediterranea evoluta disposte in modo da costituire una siepe della larghezza consigliata di 2,00 metri. In alternativa a quanto sopra potranno essere realizzate con fichi d'india, sempre che questa essenza sia presente nelle aree limitrofe.

Acque reflue

32. Ferme restando le prescrizioni di legge in materia, gli insediamenti agro-industriali, gli allevamenti zootecnici intensivi e i fabbricati ad uso residenziale/ricettivo che non possano essere allacciati alla pubblica fognatura, tenendo conto della natura del sottosuolo dovranno essere dotati di adeguato sistema di depurazione provvisto del relativo Nulla Osta rilasciato dall'Ente territorialmente competente.

33. Sono vietati gli scarichi delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna e le vasche disperdenti e/o a tenuta.

Serre

34. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, possono essere installate previa autorizzazione edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo. Esse sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle

colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene alle distanze dai confini di proprietà e sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

Agriturismo

35. È consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica come previsto dal D.P.G.R. n.228/1994 al quale si rimanda, unitamente ai successivi decreti assessoriali, per le prescrizioni normative in materia. Rientra nell'attività agrituristica anche l'ospitalità in azienda in spazi aperti attrezzati per l'agricampeggio.

36. In funzione della dimensione dell'azienda, per l'esercizio dell'attività devono essere rispettati i seguenti limiti massimi:

- a) Aziende con superficie minore o uguale a Ha 10,00: Il limite massimo per l'ospitalità in camere presso l'abitazione dell'imprenditore o in altri fabbricati situati nell'azienda è di 6 camere e 10 posti letto. In spazi aperti attrezzati per l'agricampeggio il limite massimo è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.
- b) Aziende con superficie superiore a Ha 10,00: Per l'ospitalità in camere presso l'abitazione dell'imprenditore è previsto un incremento di un posto letto per ogni ettaro oltre i 10 ettari, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto. In spazi aperti attrezzati per l'agricampeggio il limite massimo è di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

36. In caso di realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto la volumetria massima è 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. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze che le attrezzature e gli impianti.

37. Con atto d'obbligo il concessionario deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 3 ettari individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Punti di ristoro

38. Per punti di ristoro si intendono bar, ristoranti e strutture similari, con eventuali annessi edifici con destinazione ricettiva che abbiano un numero massimo di 20 posti letto, e/o attrezzature per attività sportive all'aperto e per il tempo libero.

39. La realizzazione dei punti di ristoro è consentita quando essi siano ubicati ad una distanza non inferiore ad 1 km dal perimetro urbano e preferibilmente utilizzando fabbricati dismessi in prossimità della viabilità.

40. Nel caso in cui il punto di ristoro sia incluso in un fondo dove si trovino anche attrezzature e residenze, dovrà essere garantita la superficie minima di Ha 3,00 oltre a quella di Ha 3,00 già prevista per le altre attività.

41. La distanza minima tra punti di ristoro è di 2,5 km.

Piano Aziendale

42. Il Piano di miglioramento aziendale deve dimostrare, mediante specifico calcolo basato su considerazioni di tipo economico e strutturale, che gli investimenti proposti siano giustificati rispetto alla situazione dell'azienda ed alla sua condizione economica, e che la realizzazione del Piano proposto sia in grado di produrre un miglioramento sostanziale e duraturo di tale situazione. In casi particolari il Piano di miglioramento può essere approvato anche se non prevede un miglioramento sostanziale e duraturo della situazione in atto, purché l'imprenditore ne dimostri la necessità al fine di mantenere il reddito di lavoro esistente nell'azienda interessata.

43. Il Piano di miglioramento aziendale deve discendere da un approfondito studio della realtà aziendale e deve svilupparsi attraverso l'esame e la valutazione dei seguenti aspetti.

Descrizione della situazione in atto.

- a) Sotto l'aspetto fisico: collocazione paesaggistica e territoriale, inquadramento geomorfologico e pedologico, caratteri distintivi del paesaggio agrario, valutazione della suscettività d'uso dei suoli in funzione degli ordinamenti produttivi futuri, microclima negli elementi rilevanti ai fini delle produzioni in atto e di quelle ipotizzabili.
- b) Sotto l'aspetto strumentale: relazione con i servizi e le infrastrutture esterne che influenzano il processo produttivo, il regime fondiario, le relazioni tra i diversi corpi costituenti l'azienda, l'indirizzo produttivo e l'ordinamento colturale in atto, le strutture fondiarie ed il loro stato d'uso, la loro importanza ai fini della conservazione del patrimonio rurale ed ai fini produttivi, gli impianti, le macchine, il capitale bestiame.
- c) Sotto l'aspetto economico: il conto economico e lo stato patrimoniale dell'azienda che accerti le condizioni di equilibrio e la capacità di sopportare gli investimenti, gli indicatori economici del processo produttivo in atto con l'analisi dei punti critici presenti, la forma di impresa, la mano d'opera ed il livello di remunerabilità della stessa, l'inserimento della produzione aziendale nel mercato ed in particolare nella filiera di riferimento.

La relazione sulla situazione in atto deve essere corredata ed integrata dalla seguente cartografia:

- a) corografia in scala 1:25.000;
- b) stralcio planimetria catastale e visura con indicazioni dei dati censuari;
- c) carta quotata dell'ordinamento colturale, con precisa indicazione delle tare di coltivazione;
- d) carta delle strutture fondiarie con stralcio 1:500 dei fabbricati esistenti ed indicazione della precisa destinazione d'uso e dei dati plano-volumetrici;
- e) carta delle risorse idriche e della irrigabilità dei suoli, con indicazione precisa dei punti di attingimento, delle condotte e delle strutture di distribuzione dell'acqua, delle superfici irrigue;
- f) carta della viabilità, dei percorsi interpoderali e delle trame di appoderamento;
- g) tipologia delle recinzioni e delle siepi scelte tra quelle del patrimonio locale esistente, da realizzare con materiali e con le tecniche richiamate nelle presenti norme.

Indicazione dettagliata delle misure e degli investimenti previsti.

L'elaborato dovrà sviluppare i seguenti punti:

- a) obiettivi, motivazione ed opportunità del progetto, il mercato di riferimento, descrizione del processo di produzione a regime con indicazione delle innovazioni apportate rispetto alla situazione iniziale (innovazioni di processo e di prodotto), descrizione della nuova attività gestionale, l'impiego del lavoro, rischi e vincoli connessi al progetto;
- b) giustificazione tecnico-analitica di ciascuna opera proposta, corredata dagli opportuni calcoli di dimensionamento con riferimenti particolari ai seguenti aspetti:
 - per i fabbricati dovrà essere opportunamente dimostrata la connessione funzionale e dimensionale con l'ordinamento aziendale, privilegiando il recupero di quelli esistenti. Tali edifici, da realizzare in armonia con il paesaggio, verranno sempre accompagnati da impianto di alberature e siepi con funzione di quinte di schermo;
 - i fabbisogni alimentari del bestiame e la valutazione delle capacità nutritive degli alimenti zootecnici che saranno calcolate sui moderni parametri;
 - la razionalizzazione del sistema di smaltimento dei reflui, attraverso idoneo piano, secondo le norme vigenti in materia.
 - l'analisi del costo del progetto per gli investimenti in beni immobili e per gli altri tipi di investimento, per spese generali e di progettazione, per la direzione dei lavori;
 - l'analisi del costo del progetto per capitale circolante.

Descrizione della situazione a piano ultimato in base al bilancio di previsione.

L'elaborato dovrà sviluppare i seguenti punti:

- a) il quadro degli investimenti e della copertura finanziaria, la copertura del fabbisogno in termini di capitale circolante;

- b) i ricavi in base a precisi riferimenti di mercato ed alla quantità e qualità del prodotto commerciabile ottenuto;
- c) l'analisi del costo di produzione in termini di acquisti di beni e servizi, costo del personale, ammortamenti, oneri diversi dalla gestione, oneri finanziari;
- d) la dimostrazione della coerenza dei risultati del Piano, in termini di raggiungimento o mantenimento del reddito di obiettivo.

ARTICOLO 7. ZONE F. AREE TURISTICHE.

1. Rappresentano le parti del territorio destinate ad insediamenti turistici di tipo prevalentemente stagionale. In esse è consentita l'edificazione di sole strutture ricettive, sportive e ricreative.

Modalità di intervento

2. L'edificazione è subordinata alla approvazione di Piano attuativo che dovrà interessare l'intera zona turistica e conterrà la descrizione analitica dell'ambito di intervento e dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con l'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. Sarà completo dello studio di compatibilità idrogeologica che, laddove necessario, indicherà concrete misure per l'eliminazione o la mitigazione di eventuali effetti negativi sull'intorno.

3. Il Piano attuativo sarà accompagnato da adeguata simulazione (anche fotografica) degli effetti dell'intervento proposto sul paesaggio e conterrà la distribuzione planimetrica delle infrastrutture, delle aree da destinare a spazi pubblici o ad uso pubblico, la disposizione delle volumetrie, così da prevedere insediamenti coordinati ed integrati che configurino una soluzione pienamente coerente con la morfologia dei luoghi. A tal riguardo dovrà inoltre indicare le tipologie edilizie previste per le diverse funzioni, che dovranno armonizzarsi con il contesto, dovendosi in via generale preferire edifici con altezza contenuta e raccomandando l'attenzione ai fattori climatici e vegetazionali per il controllo microclimatico degli spazi interni ed esterni, nonché all'orientamento degli edifici e delle aree scoperte, in rapporto all'esposizione solare e all'azione dei venti;

Indici di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezze

4. La massima densità abitativa consentita è pari a 50 ab./Ha

5. Sulla base dello standard di 60 mc/ab, i volumi realizzabili dovranno essere così ripartiti:

- a) 50 mc per gli insediamenti ricettivi alberghieri e residence;
- b) 10 mc per servizi pubblici.

6. L'indice di fabbricabilità territoriale non potrà essere superiore a 0,30 mc/mq. mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà essere superiore a 0,75 mc/mq.

7. La ripartizione delle aree dovrà tener conto del fatto che, escludendo le superfici destinate alla viabilità che dovranno essere reperite a parte, gli spazi destinati ad attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, sport, gioco e ricreazione in genere, parcheggi, dovranno occupare almeno il 50% della superficie territoriale, di cui almeno il 60% (ovvero il 30% della superficie territoriale complessiva) dato in cessione al pubblico.

8. La superficie minima del lotto dovrà essere di 1.000,00 mq e l'area coperta non potrà essere superiore ad 1/6 di essa.

9. L'altezza minima consentita è di m 3,50, quella massima è di m 7,50.

10. Il distacco dei fabbricati dai confini e dal filo stradale non sarà inferiore a 6,00 metri

11. Le strade di distribuzione interna avranno larghezza non inferiore a 6,00 metri e saranno completate da idonee banchine pedonali aventi ciascuna larghezza di almeno 1,50 metri.

ARTICOLO 8. ZONE G. AREE PER SERVIZI GENERALI.

1. Rappresentano le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, per servizi di interesse generale e valenza territoriale. In queste zone viene promosso il potenziamento dei servizi di livello sovra-comunale, anche attraverso la localizzazione di funzioni specifiche o di eccellenza, al fine di consentire il rafforzamento di Dolianova quale centro guida dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano. Per questo obiettivo potranno essere sviluppate forme di pianificazione coordinata con le altre Amministrazioni del territorio.
2. In tali aree trovano posto anche le infrastrutture e gli impianti tecnologici di valenza pubblica, caratterizzati da intrinseca specificità, come serbatoi idrici, depuratori, cabine di trasformazione, etc.

Zonizzazione

3. A seconda della tipologia dei servizi presenti, si ha la seguente suddivisione:
 - a) sottozone **G1**, corrispondenti alle aree urbane ed extraurbane destinate a servizi di interesse generale e di valenza territoriale;
 - b) sottozone **G2**, corrispondenti alle aree urbane ed extraurbane destinate alla localizzazione di infrastrutture ed impianti tecnologici.

Indici di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezze

4. In tali sottozone tutti gli interventi sono condizionati alla approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, condizionati dalle seguenti norme: indice territoriale massimo 0,01 mc/mq, densità fondiaria massima 3 mc/mq, rapporto fra superficie coperta e area del lotto non superiore a 0,50. In tali interventi sono vietati gli edifici per abitazione a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di servizio e/o custodia.
5. Per le zone già edificate sono consentiti interventi di ampliamento sino all'indice fondiario massimo di 3,00 mc/mq.

ARTICOLO 9. ZONE H. AREE DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO.

1. Rappresentano le parti del territorio di particolare interesse per la collettività.

Zonizzazione

2. In base alla loro valenza ed alle loro caratterizzazioni si ha la seguente suddivisione:
 - a) sottozone **H1**, corrispondenti agli ambiti per i quali si riconosce una valenza storico-culturale. Esse coincidono con le aree definite dai decreti ministeriali di vincolo posti sui principali siti archeologici del territorio;
 - b) sottozone **H2**, corrispondenti agli ambiti per i quali si riconosce una valenza paesaggistico-ambientale. Esse coincidono con le aree ricomprese nel compendio forestale denominato "Campidano" in località Monte Arrubiu;
 - c) sottozone **H3**, corrispondenti alle aree di rispetto previste dalle diverse normative.

Indici di fabbricabilità, interventi ammissibili

3. In tali sottozone è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici, che dovranno in ogni caso inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.
4. Nelle sottozone H1 gli interventi ammissibili sono quelli espressamente previsti dai rispettivi

decreti di vincolo ministeriale posti ai sensi del d.lgs. 42/2004.

5. Nelle sottozone H2 sono ammesse soltanto le coltivazioni agrarie, il pascolo estensivo, la conservazione dei boschi e delle alberature esistenti, la manutenzione e la sistemazione igienica dei fabbricati esistenti ed il completamento degli impianti e delle opere pubbliche esistenti.

6. Nelle sottozone H3 è vietato qualsiasi intervento edificatorio, ad eccezione delle aree di rispetto cimiteriale, dove è consentita l'edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti etc.).

7. Negli edifici già esistenti nelle suddette sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di recupero conservativo.

ARTICOLO 10. ZONE S. AREE PER SERVIZI DI LIVELLO LOCALE.

1. Rappresentano le porzioni del territorio destinate alla localizzazione dei servizi di interesse locale.

Zonizzazione

2. Si suddividono in:

- a) sottozone **S1**, corrispondenti alle aree per l'istruzione (scuole dell'obbligo, asili nido e scuole per l'infanzia e relative pertinenze);
- b) sottozone **S2**, corrispondenti alle aree per attrezzature di interesse comune (strutture amministrative, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, ecc.);
- c) sottozone **S3**, corrispondenti alle aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- d) sottozone **S4**, corrispondenti alle aree per parcheggi pubblici.

Indici di fabbricabilità, interventi ammissibili

3. In considerazione della specifica destinazione d'uso delle diverse sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione delle aree risponderanno, laddove esistenti, alle normative di settore vigenti per ogni tipo di attrezzatura, con riferimento in particolare a tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità. Ove in tali normative non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità, si applicheranno le seguenti prescrizioni: indice fondiario di 3,00 mc/mq per le sottozone S1 e S2 ed indice territoriale di 0,10 mc/mq per le sottozone S3, derogabile per impianti sportivi al coperto (palestre, piscine coperte, ecc.).

4. In casi di comprovata utilità sociale sono consentiti nelle sottozone S3 interventi privati per attrezzature sportive (con impianti scoperti e/o coperti) purché inseriti in un piano particolareggiato di attuazione (corredato di specifico piano di gestione dell'impianto), da sottoporre ad approvazione del Consiglio Comunale, con il quale si dovrà dimostrare l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione, le quote di verde pubblico (che in ogni caso non potranno essere inferiori al 50% dell'area), la viabilità di accesso e le aree di sosta pubblica, gli edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia (da realizzarsi con volume massimo di 300,00 mc per ogni gruppo di attrezzature). Per gli interventi attuati attraverso le suddette modalità l'indice di fabbricabilità territoriale è incrementabile fino a 0,30 mc/mq.

ARTICOLO 11. TESSUTI DI FRANGIA

1. Nelle aree di frangia intese come zona di interfaccia tra le porzioni di territorio edificate o edificabili e la campagna, allo scopo di mitigare il possibile impatto visivo ed armonizzare i differenti contesti, si individuano le seguenti prescrizioni:

- a) Le costruzioni (sia quelle principali che le relative pertinenze) devono sorgere in arretramento di almeno 5,00 metri rispetto ai confini. Tale distanza minima deve essere garantita anche nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o in caso di loro ampliamento.
 - b) Le recinzioni dovranno essere realizzate a giorno, restando consentita la porzione inferiore cieca non superiore ad 1,00 metro. Lungo detta recinzione dovranno trovare dimora essenze autoctone in forma di siepi e/o alberature tali da costituire continuità con l'ambiente rurale contermina.
2. Tali prescrizioni si applicano anche ai lotti ubicati lungo gli assi viari principali dell'abitato, per un raggio 300,00 metri dal confine con la zona E, ma limitatamente al loro affaccio su strada.

ARTICOLO 12. AREE ASSOGGETTATE AD USI CIVICI.

1. All'interno delle aree assoggettate ad usi civici (L.R. n.12 del 14.03.1994) non è consentito alcun intervento edilizio da parte del privato, ad eccezione di quelli finalizzati alla salvaguardia ed alla valorizzazione del territorio purché preventivamente concordati con gli uffici comunali preposti ed appositamente disciplinati.
2. Per tali aree valgono le specifiche norme previste nel Piano Comunale di Valorizzazione e Recupero delle terre civiche. Tali norme prevalgono su quelle di attuazione del presente P.U.C.

ARTICOLO 13. AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO

1. Nelle aree classificate come soggette a rischio idrogeologico dallo studio di compatibilità idraulica e geologica del territorio comunale, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 30.07.2014, gli interventi ammissibili sono disciplinati dalle specifiche norme del Piano di Assetto Idrogeologico, che prevalgono sia su quelle di attuazione del presente P.U.C. che su quelle del Piano Comunale di Valorizzazione e Recupero delle terre civiche.

ARTICOLO 14. AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Nelle aree classificate di interesse archeologico, così come individuate dal Censimento Archeologico del Territorio Comunale, ogni intervento è condizionato al rilascio di apposito nullaosta da parte della Soprintendenza competente.