

COMUNE DI NURAMINIS

(Provincia di Cagliari)



PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

*Variante generale al PROGRAMMA di FABBRICAZIONE,
approvato con DA 1417/U del 22 settembre 1988,
rettificato con D.A. n. 4215/U del 22 novembre 1988*

(L 1150/42; LR 45/89)

NORME DI ATTUAZIONE

coordinate con la Variante n.1, approvazione definitiva dell'8/05/2008
CTRU del 10/12/2008

VARIANTE PARZIALE N.4

Funzionale al Piano Particolareggiato del Centro matrice

Campite in grigio le parti da eliminare

In rosso le parti in aggiunta o sostituzione di quelle eliminate

~~In rosso~~ barrato le parti eliminate in seguito a osservazioni del CTRU

In rosso sottolineato le correzioni, aggiunte e o sostituzioni in seguito a osservazioni del CTRU

In blu sottolineato le modifiche in seguito alla variante non sostanziale del 20 Aprile 2021 (vedi pag. 129)

PROGETTISTA
Arch. Alan Batzella

pagina bianca

ABBREVIAZIONI	8
SIGLE DEI TIPI D'USO.....	10
USI "a" - FUNZIONE RESIDENZIALE	10
USI "b" - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI	10
USI "c" - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI	10
USI "d" - FUNZIONI AGRICOLE	11
USI "e" - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO	11
USI "f" - FUNZIONI SPECIALI.....	11
PREMESSA.....	12
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI.....	16
CAPO 1.1 - VALIDITÀ ED EFFETTI DELLA VARIANTE.....	16
Art. 1.1.1 - Validità ed effetti della Variante generale al Programma di Fabbricazione.....	16
Art. 1.1.2 – Durata del PUC.....	16
Art. 1.1.3 - Varianti e revisioni del PUC	17
Art. 1.1.4 - Elaborati costitutivi del PUC	17
Art. 1.1.5 - Lettura delle simbologie grafiche.....	18
Art. 1.1.6 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	18
Art. 1.1.7 - Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il PUC.....	19
Art. 1.1.8 – Analisi geognostiche.....	19
CAPO 1.2 - PUC E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO	20
Art. 1.2.1 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	20
Art. 1.2.2 - Utilizzazione provvisoria delle aree	21
Art. 1.2.3 - Opere di urbanizzazione.....	21
Art. 1.2.4 - Oneri a carico dei privati	22
CAPO 1.3 - INDICI E PARAMETRI E RELATIVA APPLICAZIONE	23
Art. 1.3.1 - Indici e parametri urbanistici.....	23
Art. 1.3.2 - Potenzialità edificatoria (PE).....	23
Art. 1.3.3 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	23
Art. 1.3.4 - Trasferimento di capacità insediativa tra fondi limitrofi	24
Art. 1.3.5 - Norme transitorie sul calcolo degli indici.....	25
Art. 1.3.6 - Trascrizione in mappa.....	25
CAPO 1.4 - ATTUAZIONE DEL PUC	27
Art. 1.4.1 - Modalità di attuazione del PUC.....	27
Art. 1.4.2 - Strumenti attuativi preventivi	27
Art. 1.4.3 - Strumenti attuativi diretti.....	28
Art. 1.4.4 – Accordo di Programma	28
Art. 1.4.5 – Piani particolareggiati (PP).....	29
Art. 1.4.6 – Piani per l’edilizia economica e popolare (PEEP).....	30
Art. 1.4.7 – Piani per Insediamenti Produttivi (PIP).....	30
Art. 1.4.8 – Piani di Recupero (PdR).....	31
Art. 1.4.9 – Piani di lottizzazione convenzionati (PdL)	31
Art. 1.4.10 – Programmi integrati d’intervento, Programmi integrati di Riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale	32
Art. 1.4.11 - Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi.....	35
Art. 1.4.12- Progetti di intervento unitario – Piani di utilizzo (PdU).....	36
Art. 1.4.13- Modalità di attuazione.....	37
Art. 1.4.14-Convenzioni speciali.....	38
Art. 1.4.15 - Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in assenza dello strumento attuativo	38
Art. 1.4.16 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	38
Art. 1.4.17 – Iniziativa dei proprietari.....	39
Art. 1.4.18 – Inerzia dei proprietari	39

<i>Art. 1.4.19 – Valutazione preventiva</i>	39
<i>Art. 1.4.20 – Poteri di deroga</i>	40
CAPO 1.5 - ORGANIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO NEL PUC	42
<i>Art. 1.5.1 - Definizioni preliminari</i>	42
<i>Art. 1.5.2 - Organizzazione delle norme di zona</i>	42
<i>Art. 1.5.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona</i>	42
<i>Art. 1.5.4 – Criteri generali</i>	43
<i>Art. 1.5.5 - Articolazione del territorio in zone omogenee</i>	43
<i>Art. 1.5.6 - Corrispondenza fra le zone del PUC e le zone territoriali omogenee di cui alla legislazione nazionale e regionale</i>	45
CAPO 1.6 - USI DEL TERRITORIO	46
<i>Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio</i>	46
<i>Art. 1.6.2 - Uso esistente</i>	51
<i>Art. 1.6.3 – Norme speciali per roulotte, camper e assimilabili</i>	52
CAPO 1.7 - STANDARD URBANISTICI.....	53
<i>Art. 1.7.0 - Generalità</i>	53
<i>Art. 1.7.1 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione</i>	53
<i>Art. 1.7.2 – Standard urbanistici: superfici e opere di urbanizzazione</i>	53
<i>Art. 1.7.3 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione - Caratteristiche e localizzazione</i> ...	55
<i>Art. 1.7.4 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione – Monetizzazioni</i>	56
TITOLO 2 - TUTELE E VINCOLI.....	57
CAPO 2.1 - TUTELE E VINCOLI DERIVANTI DA NORME DI CARATTERE NAZIONALE	57
<i>Art. 2.1.1 - Fasce di protezione e/o rispetto</i>	57
<i>Art. 2.1.2 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale</i>	57
<i>Art. 2.1.3 - Ambiti di rispetto dei cimiteri</i>	58
<i>Art. 2.1.4 - Ambiti di rispetto degli elettrodotti</i>	59
<i>Art. 2.1.5 – Cabine di trasformazione dell'energia elettrica</i>	60
<i>Art. 2.1.6 - Ambiti soggetti a tutela archeologica</i>	60
<i>Art. 2.1.7 - Disposizioni in materia di impatto acustico</i>	61
<i>Art. 2.1.8 – Classificazione del territorio in classi ai fini dell'impatto acustico</i>	62
CAPO 2.2 - TUTELE E VINCOLI DI CARATTERE PAESISTICO E AMBIENTALE	63
<i>Art. 2.2.1 - Alvei dei corsi d'acqua</i>	63
<i>Art. 2.2.2 - Fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua</i>	64
<i>Art. 2.2.3 - Tutela dei corpi idrici sotterranei</i>	64
<i>Art. 2.2.4 - abrogato</i>	65
<i>Art. 2.2.5 – Permeabilità dei suoli</i>	65
<i>Art. 2.2.6 - Potenziamento del verde</i>	65
<i>Art. 2.2.7 – Tutela del paesaggio</i>	66
<i>Art. 2.2.8 – Divieto discariche e deposito materiali extragricoli</i>	66
<i>Art. 2.2.9 – Movimenti di terra</i>	67
<i>Art. 2.2.10 - Adeguamento dei progetti alle esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano</i>	67
<i>Art. 2.2.11 – Incentivi per il recupero del patrimonio edilizio e per l'architettura sostenibile</i>	68
<i>Art. 2.2.12 – Tutela dall'inquinamento</i>	71
<i>Art. 2.2.13 – Localizzazione delle sorgenti CEM e Ponti radio</i>	72
<i>Art. 2.2.14 – Valutazione di compatibilità ambientale</i>	73
<i>Art. 2.2.15 – Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale</i>	73
<i>Art. 2.2.16 – Nuova zona Hrf (a rischio di frana) introdotta con la Variante n.1 (Tav.8)</i>	75
TITOLO 3 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'	76
CAPO 3.1 - VIABILITÀ	76
<i>Art. 3.1.1 - Classificazione delle strade</i>	76
<i>Art. 3.1.2 – Zone destinate alla viabilità</i>	76
<i>Art. 3.1.3 - Requisiti tipologici delle strade</i>	76
<i>Art. 3.1.4 – Prescrizioni sulle costruzioni stradali</i>	77
<i>Art. 3.1.5 – Piano urbano del traffico</i>	78
<i>Art. 3.1.6 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale</i>	78

Art. 3.1.7 – Impianti di distribuzione carburanti.....	79
Art. 3.1.8 - Impianti segnaletici e pubblicitari, centri di raccolta.....	80
CAPO 3.2 - MOBILITÀ CICLOPEDONALE	84
Art. 3.2.1 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	84
CAPO 3.3 - PARCHEGGI.....	85
Art. 3.3.1 - Articolazione dei parcheggi.....	85
Art. 3.3.2 - Requisiti tipologici dei parcheggi.....	86
Art. 3.3.3 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P2 e P3).....	87
TITOLO 4 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO	90
CAPO 4.1 - ZONE URBANE CONSOLIDATE O IN VIA DI CONSOLIDAMENTO.....	90
Art. 4.1.1 – Zone residenziali.....	90
Art. 4.1.2 - Zone A - Centro storico - Centro matrice – Centro di prima e antica formazione	91
Art. 4.1.3 - Centro storico – Centro matrice - Sottozone.....	93
Art. 4.1.4 - Centro storico- Centro matrice – Prescrizioni integrative Abrogato	97
Art. 4.1.4 bis - Centro storico – Centro matrice – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi.....	100
Art. 4.1.4 ter - Centro storico Centro matrice – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità.....	100
Art. 4.1.5 - Centro storico Centro matrice – Iniziative dei privati Abrogato	101
Art. 4.1.5 bis – Zone B di Completamento (Br, B1, B2, B3, B4) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi.....	102
Art. 4.1.5 ter - Zone B di Completamento (Br, B1, B2, B3, B4) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità.....	102
Art. 4.1.6 - Zone Br - Zone urbane prevalentemente residenziali consolidate di riqualificazione urbana e risanamento conservativo.....	103
Art. 4.1.7 - Zone B1 e B3 - Zone urbane prevalentemente residenziali consolidate.....	105
Art. 4.1.7 bis - Zona B1* - Zona di completamento di attività non residenziali preesistenti... 106	
Art. 4.1.8 - Zona C*- Zona di espansione residenziale dotate di strumenti attuativi approvati e convenzionati.....	106
Art. 4.1.9 - Zone S - Zone per servizi pubblici e di interesse pubblico: civili, religiosi, scolastici, sportivi, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici.....	107
Art. 4.1.9 bis - Zone S - Suddivisione	107
Art. 4.1.10 - Zona G1 - Zona speciale interna al Centro storico per servizi pubblici e di interesse pubblico	109
CAPO 4.2 - ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANA E DI NUOVA URBANIZZAZIONE	111
Art. 4.2.1 - Norme generali.....	111
Art. 4.2.2 - Progetti di intervento unitario (Piani di Comparto).....	112
Art. 4.2.3 - Zona B4 - Zone di ristrutturazione e/o integrazione del tessuto urbano.....	113
Art. 4.2.4 - Zona B2 - Tessuti misti residenziali/artigianali/commerciali.....	117
Art. 4.2.5 - Zona C - Zone di nuova urbanizzazione per funzioni prevalentemente residenziali.....	119
Art. 4.2.5 bis – Zone C di Espansione – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi.....	120
Art. 4.2.5 ter - Zone C di Espansione – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità.....	120
Art. 4.2.6 - Zona C1 – “Sa gora ‘e s’ ortu”.....	121
Art. 4.2.7 - Zona C2	121
Art. 4.2.8 - Zona C3 -Funtana Bella.....	122
Art. 4.2.9 - Zona C4 –Caracanzus.....	123
Art. 4.2.10 - Zona C5 –Campu braxiu.....	124
Art. 4.2.11 - Zona C6 – Villagreca, tra la vecchia SS 131 e il PEEP-.....	125
Art. 4.2.12 - Zona C7 – Villagreca, a monte di via San Vito.....	125
Art. 4.2.13 - Zona G2 – Zone per servizi di interesse generale	126
Art. 4.2.13 bis – Zone G2 per servizi di interesse generale (G2.1, G2.4, G2.5, G2.7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi.....	130

Art. 4.2.13 ter - Zone G2 per servizi di interesse generale (G2.1, G2.4, G2.5, G2.7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità.....	130
CAPO 4.3 - ZONE INSEDIATE IN AMBIENTE EXTRAURBANO	131
Art. 4.3.1 – Insediamenti produttivi.....	131
Art. 4.3.2 – Norme generali per le zone D industriali/artigianali	131
Art. 4.3.2 bis – Zone D produttive (D2, D3, D7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi	133
Art. 4.3.2 ter - Zone D produttive (D2, D3, D7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità.....	133
Art. 4.3.3 – Norme generali per le zone D da sottoporre a Piani per insediamenti produttivi (PIP)	133
Art. 4.3.4 - Zona D1 - Zona per attività industriali in essere (Italcementi).....	133
Art. 4.3.5 - Zona D2 - Zone per attività industriali/artigianali attuate o in attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati	134
Art. 4.3.6 - Zona D3 - Zone di nuova urbanizzazione per funzioni industriali/artigianali	135
Art. 4.3.7 - Zona D4 di riurbanizzazione per attività logistiche e di autotrasporto.....	136
Art. 4.3.8 - Zona D5 - Zone per attività estrattive.....	136
Art. 4.3.9 - abrogato	137
Art. 4.3.10 - Zona D7 - Zona per insediamenti agroindustriali.....	137
Art. 4.3.11 - Zona Dr –Nuova Zona per impianto di compostaggio (Località Tistivillus)	137
Art. 4.3.12 - Zone G3 - Zone cimiteriali	137
Art. 4.3.13 - Zona G4 - Zona di protezione e fruizione naturalistica e Aree di Riequilibrio Ecologico.....	137
Art. 4.3.14 - Zone G5 – Zone per parchi pubblici e servizi pubblici o di interesse pubblico ..	138
Art. 4.3.15 - Zona G6 - Zona per attività ricettive.....	139
Art. 4.3.16 - Zona G7 - Zone per attività sportive, ricreative.....	140
CAPO 4.4 - ZONE AGRICOLE	142
Art. 4.4.1 - Zone E, agricole - Definizioni preliminari	142
Art. 4.4.2. - Usi previsti e consentiti	143
Art. 4.4.3 - Articolazione della normativa	144
Art. 4.4.4 - Interventi di NC, AM, RI di infrastrutture (usi fl.1, fl.3, fl.2).....	145
Art. 4.4.5. - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici.	145
Art. 4.4.6 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	145
Art. 4.4.7 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per usi "d" (funzioni agricole).....	147
Art. 4.4.8 - Interventi di NC, AM, RI per uso d1: abitazioni per Imprenditori Agricoli a Titolo Principale (IATP).....	148
Art. 4.4.9 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1: fabbricati di servizio	149
Art.4.4.10 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.2: fabbricati per le attività zootecniche aziendali.....	150
Art.4.4.11- Interventi di NC, AM, RI per uso d2.3: fabbricati per le attività di prima lavorazione, conservazione condizionata dei prodotti agricoli aziendali o interaziendali	150
Art. 4.4.12 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.4: serre fisse	151
Art.4.4.13 - Interventi di AM, RI per uso d4: Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale.....	151
Art.4.4.14 - Interventi di NC, AM, RI per uso c3: Attività zootecniche industriali (esclusi gli allevamenti suini).....	151
Art.4.4.15 - Interventi di NC, RI, AM per uso c3 limitatamente agli allevamenti industriali di suini.....	152
Art. 4.4.16- Usi agrocompatibili esercitati da soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli a titolo Principale, d1bis	152
Art. 4.4.17 - Interventi di NC, AM, RI per uso d1bis: abitazioni per agricoltori part-timers (APT).....	153
Art. 4.4.18 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1: fabbricati di servizio	154
Art. 4.4.19 – Zone E2.1, Agricole adiacenti ai centri abitati.....	154
Art. 4.4.20 – Zone E2.2 Agricole ottenute da bonifiche di “aree umide”	154

<i>Art. 4.4.21- Punti di ristoro</i>	<i>155</i>
<i>Art. 4.4.22- Turismo rurale e agriturismo</i>	<i>155</i>
<i>Art. 4.4.23- Smaltimento dei reflui e dei rifiuti.....</i>	<i>156</i>
<i>Art. 4.4.24- Violazioni.....</i>	<i>156</i>
TITOLO 5 – ATTIVITA’ COMMERCIALI.....	157
<i>Art. 5.1.1 - Validità.....</i>	<i>157</i>
<i>Art. 5.1.2 – Definizioni.....</i>	<i>157</i>
<i>Art. 5.1.2 bis - Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti. Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell’art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/1998.....</i>	<i>157</i>
<i>Art. 5.1.3 – Applicazione</i>	<i>158</i>
<i>Art. 5.1.4 – Attuazione</i>	<i>158</i>
<i>Art. 5.1.5 – Procedura di autorizzazione per MSV.....</i>	<i>159</i>
<i>Art. 5.1.6 – Parcheggi per la clientela.....</i>	<i>160</i>
<i>Art. 5.1.7 – Aree di sosta e movimentazione dei veicoli merci</i>	<i>161</i>
<i>Art. 5.1.8 – Verifica delle condizioni di compatibilità.....</i>	<i>162</i>
<i>Art. 5.1.9 – Commercio su aree pubbliche</i>	<i>162</i>
TITOLO 6 – NORME FINALI	163
<i>Art. 6.1.1 - Accessibilità, visitabilità e adattabilità delle strutture edilizie o ambientali.....</i>	<i>163</i>
<i>Art. 6.1.2 – Entrata in vigore.....</i>	<i>163</i>
<i>Art. 6.1.3 - Misure di salvaguardia.....</i>	<i>163</i>
<i>Art. 6.1.4 - Norme transitorie</i>	<i>163</i>
<i>Art. 6.1.5 - Norma finale.....</i>	<i>163</i>
<u>TITOLO 7 – PRESCRIZIONI PER LE AREE DI PERICOLOSITA’ IDROGEOLOGICA ..</u>	<u>164</u>
<i><u>Art. 7.2.- Studi di compatibilità idraulica.....</u></i>	<i><u>167</u></i>
<i><u>Art. 7.3.- Aree pericolose non perimetrate nella cartografia di piano.....</u></i>	<i><u>168</u></i>
<i><u>Art. 7.4.- Corpi idrici superficiali.....</u></i>	<i><u>168</u></i>
<i><u>Art. 7.5.- Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).....</u></i>	<i><u>168</u></i>

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici		
CU	=	Carico Urbanistico
IF	=	Indice di fabbricabilità fondiaria
IT	=	Indice di fabbricabilità territoriale
PE	=	Potenzialità edificatoria
P1	=	Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria
P2	=	Parcheggi pertinenziali
P3	=	Parcheggi pertinenziali di uso pubblico
SF	=	Superficie Fondiaria
SM	=	Superficie Minima di intervento
ST	=	Superficie Territoriale
U	=	Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)
UF	=	Indice di Utilizzazione Fondiaria
UT	=	Indice di Utilizzazione Territoriale

Parametri Edilizi		
D1	=	Distanza dai confini di proprietà o di zona
D2	=	Distanza fra edifici
H	=	Altezza di un edificio
NP	=	Numero di piani convenzionale
Q	=	Rapporto di copertura
SA	=	superficie accessoria
SC	=	Superficie Complessiva
SL	=	Superficie lorda
Snr	=	Superficie non residenziale
SO	=	Superficie Occupata
SP	=	Superficie Permeabile
SQ	=	Superficie coperta
ST	=	Superficie totale
SU	=	Superficie utile
SV	=	Superficie di vendita
UE	=	Unità Edilizia
UI	=	Unità Immobiliare

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi		
PdL	=	Piano di Lottizzazione
PdR	=	Piano di Recupero
PEEP	=	Piano di Edilizia Economica e Popolare
PIP	=	Piano di Insediamenti Produttivi
PP	=	Piano Particolareggiato
PPCS	=	Piano Particolareggiato del Centro Storico

Tipi di intervento edilizi (definiti nel Regolamento Edilizio)		
--	--	--

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione		
AM	=	Ampliamento
D	=	Demolizione
NC	=	Nuova costruzione
RI	=	Ricostruzione
DR	=	Demolizione con ricostruzione

Tipi di intervento edilizi di recupero		
MO	=	Manutenzione Ordinaria
MS	=	Manutenzione Straordinaria
RC	=	Risanamento conservativo
RE	=	Ristrutturazione Edilizia

Tipi di intervento non edilizi		
MM	=	Modificazione morfologica del suolo

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso		
CD	=	Cambio di destinazione d'uso

Varie		
AC	=	Amministrazione comunale
BURAS	=	Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna
CC	=	Consiglio Comunale
CdS	=	Codice della Strada
CE	=	Commissione Edilizia comunale
DA	=	Decreto Assessoriale
DL	=	Decreto Legge
D.Lgs	=	Decreto Legislativo
DM	=	Decreto Ministeriale
DPCM	=	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
DPGR	=	Decreto del Presidente della Giunta Regionale
DPR	=	Decreto del Presidente della Repubblica
EV	=	Esercizi di vicinato
GSV	=	Grandi Strutture di Vendita
IATP	=	Imprenditore agricolo a titolo principale
L	=	Legge nazionale
LR	=	Legge regionale
MSV	=	Medie Strutture di Vendita
PdF	=	Programma di Fabbricazione
PdU	=	Piano di utilizzo/Progetto unitario di utilizzo
RE	=	Regolamento edilizio
SAU	=	Superficie agricola utilizzata
s. m.	=	successive modifiche e integrazioni
TUE	=	Testo Unico dell'Edilizia
T.U.LL.SS	=	Testo unico Leggi sanitarie
UTC	=	Ufficio Tecnico comunale
UTE	=	Ufficio Tecnico Erariale

SIGLE DEI TIPI D'USO

USI "a" - FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. *Residenza* (e relativi accessori; è compresa in questo uso anche la superficie abitativa in zone D);
- a2. *Residenza collettiva* (convivenze, convitti, conventi, seminari, studentati, ospizi)

USI "b" - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

- b1. *Attività terziarie specializzate* (con superficie utile maggiore di 300 mq).
- b2. *Attività commerciali*
 - b2.1. *Esercizi al dettaglio di vicinato*
 - b2.3. *Medie strutture di vendita*
 - b2.4. *Grandi strutture di vendita*
 - b2.6. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
 - b2.7. *Pubblici esercizi* (somministrazione alimenti e bevande, mense aziendali e interaziendali)
 - b2.8. *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali*
 - b2.9. *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*
 - b2.10. *Esposizione e vendita autoveicoli*
- b3. *Attività produttive compatibili/integrabili nel contesto urbano*
 - b3.1. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
 - b3.2. *Artigianato dei servizi agli automezzi* (compresi cicli e motocicli)
 - b3.3. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
- b4. *Attività di servizio*
 - b4.1. *Studi professionali, piccoli uffici in genere e altre attività terziarie* non ricadenti nell'uso b1 (compresi gli ambulatori medici), inferiori ai 300 mq di SU
 - b4.2. *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo* prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano per capienze di pubblico non superiori alle 100 persone
 - b4.3. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano* per capienze di pubblico inferiori alle 500 persone
 - b4.4. *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
 - b4.5. *Attività sanitarie pubbliche e private* (Case di cura, Ospedali, ambulatori superiori a 300 mq di SU, case di riposo)
 - b4.6. *Attività di parcheggio* (parcheggi non pertinenziali, privati gestiti anche a scopo di lucro con relative attività di servizio come custodia, lavaggio, ecc.)
- b5. *Servizi sociali di base*
 - b5.1. *Attività di interesse comune di tipo civile* (sedi municipali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, culturali, sedi di forme associative)
 - b5.2. *Attività di interesse comune di tipo religioso* (luoghi per il culto, attività collaterali senza fini di lucro, integrate con le finalità religiose)
 - b5.3. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici* (edifici scolastici e relativi spazi e attrezzature compresa residenza per custodia)
 - b5.4. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- b6. *Istruzione superiore e universitaria*

USI "c" - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- c1. *Attività manifatturiere industriali o artigianali* (esclusi i successivi c2, c3, c4 e c5, e compreso l'artigianato di servizio alle imprese)
- c2. *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero.*
- c3. *Attività zootecniche industriali* (allevamenti diversi da quelli di cui al successivo punto d2)
- c4. *Attività estrattive*
- c5. *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*

USI "d" - FUNZIONI AGRICOLE

- d1.** *Residenza rurale e pertinenze residenziali,*
- d1.bis** *Residenza temporanea di part-timers agricoli*
- d2.** *Coltivazione agricola e allevamento.*
 - d2.1.** *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*
 - d2.2.** *Attività di allevamento aziendale (associato all'attività agricola della stessa) con relativi fabbricati di servizio*
 - d2.3.** *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli,*
 - d2.4.** *Coltivazioni in serre fisse*
- d3.** *Attività agrituristiche*
- d4.** *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

USI "e" - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1.** *Attività ricettive alberghiere*
- e2.** *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù e altre forme di ricettività diverse da e1*
- e3.** *Campeggi e villaggi turistici*

USI "f" - FUNZIONI SPECIALI

- f1.** *Infrastrutturazione tecnologica.*
 - f1.1.** *Reti tecnologiche e relativi impianti (trattamento, distribuzione e stoccaggio di fonti energetiche; captazione, potabilizzazione e adduzione di acqua e raccolta di reflui mediante reti di condutture)*
 - f1.2.** *Impianti per l'ambiente (trattamento e smaltimento di rifiuti solidi, di acque di scarico e simili)*
 - f1.3.** *Impianti di trasmissione (trasmissione di informazioni, suoni, immagini, dati e simili mediante reti di condutture e via etere)*
 - f1.4.** *Edifici e attrezzature per il ricovero di animali randagi*
- f2.** *Infrastrutturazione per la mobilità*
 - f2.2.** *Mobilità veicolare (strade e relativi spazi di sosta, percorsi ciclo-pedonali, arredo urbano e protezioni stradali –comprese barriere antirumore, ecc.)*
 - f2.4.** *Parcheggi pubblici in sede propria*
- f4.** *Attrezzature cimiteriali*
- f5.** *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
- f6.** *Attrezzature per la Difesa Nazionale, Ordine Pubblico e Giustizia*
- f7.** *Connessi al mantenimento o al ripristino dell'equilibrio ambientale*
 - f7.1.** *Mantenimento e manutenzione dell'assetto morfologico ed idrogeologico, regimazione idraulica, manutenzione e gestione del soprassuolo vegetale in funzione idrogeologica*
 - f7.2.** *Tutela della varietà ecologica (riserve naturali, aree di tutela)*
 - f7.3.** *Riequilibrio ecologico (aree destinate ad interventi di mitigazione di impatti ambientali, fasce verdi di protezione acustica)*
- f8.** *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti*

PREMESSA

Il Piano urbanistico comunale (PUC) è lo strumento che l'Amministrazione comunale si dà per il controllo, l'uso e la trasformazione del territorio.

Il PUC delinea l'assetto e l'immagine futura del comune e stabilisce le regole per realizzare quell'assetto ed immagine, a partire dalla conoscenza dei problemi economici e sociali del centro stesso.

Il PUC è pertanto sia un documento politico sia tecnico.

La premessa necessaria di ogni intervento di trasformazione urbanistica (ad esempio un Piano di lottizzazione o l'apertura di una nuova strada) od edilizia (la costruzione di un nuovo edificio od il recupero di uno esistente) è l'esame del Piano urbanistico del comune in cui deve essere effettuato l'intervento.

Il PUC a Nuraminis, a partire dalle analisi sul centro, attraverso tavole (in genere in scala 1:5.000 per tutto il comune e 1:2.000 e 1:1.000 per i centri edificati) e norme, stabilisce per ogni edificio, area o zona:

- le destinazioni d'uso ammesse (residenza, terziario, industria, servizi, ecc.);
- i tipi di intervento (manutenzione, restauro, ristrutturazione, nuova edificazione) con i relativi parametri dimensionali, (indice di edificabilità, altezza, rapporto di copertura, distanze e distacchi, ecc.) se richiesti dal tipo di intervento ammesso;
- le modalità di attuazione dell'intervento (concessione edilizia, autorizzazione, denuncia di inizio dei lavori, strumento urbanistico esecutivo).

Il riferimento legislativo per la formazione del PUC (e quindi per obiettivi, contenuti e modalità procedurali) è, in Sardegna, la legge regionale 45 del 1989 e successive modificazioni e integrazioni (sm), che dettaglia la legge urbanistica fondamentale del nostro paese, la legge 1150 del 1942 e sm (che, come previsto dalla Costituzione repubblicana, è la legge quadro all'interno della quale le Regioni possono legiferare).

Del PUC deve essere presa in esame la cartografia, che consente di leggere le qualità e quantità fondamentali prescritte e, poi, le norme (Norme di attuazione, NdA) che dettano le prescrizioni sinteticamente descritte nelle tavole e possono contenere anche prescrizioni sull'immagine dell'edificio.

In taluni casi gli edifici possono essere costruiti in attuazione di uno Strumento urbanistico esecutivo, cioè un Piano attuativo che, a partire dalle indicazioni del PUC, organizza porzioni del territorio urbano con un grado di maggiore dettaglio.

Anche i Piani attuativi¹ hanno una loro cartografia, che deve essere guardata e che fornisce indicazioni per la sistemazione sul lotto delle quantità edificabili, e Norma di attuazione, che devono essere lette per individuare le caratteristiche fisiche dell'edificazione.

In tutti i due i casi (e cioè che il riferimento operativo e normativo sia costituito dal PUC o da un Piano attuativo), per progettare un edificio occorre poi prendere in considerazione anche il Regolamento edilizio (Re) che detta regole per garantire minime condizioni igieniche, funzionali e di sicurezza dell'edificio (altezze e dimensioni minime dei locali, finestrate, ecc.).

¹ I Piani attuativi sono: il Piano particolareggiato (Pp), il Piano di edilizia economica e popolare (Peep), il Piano per gli insediamenti produttivi (Pip), il Piano di recupero (Pdr), che sono strumenti di iniziativa pubblica ed il Piano di Lottizzazione convenzionato e il Piano di recupero (Pdr) che sono di iniziativa privata.

GLI USI DEL SUOLO

I fondamentali usi del suolo sono:

- la residenza;
- il terziario, ovvero commercio e uffici;
- l'industria, distinta in base al tipo – artigianato, industria, ricettività, attività ricreative, ecc.–;
- i servizi;
- la viabilità (strade, superstrade);
- le aree destinate all'agricoltura (si tratta di usi extraurbani).

Le aree per i servizi sono previste nel PUC nel rispetto della normativa nazionale (DM 2.04.1968 n.1444) e regionale (DA 20.12.1983, n.2266/U) sugli *standard urbanistici*.

I metri quadrati minimi per servizi nelle aree residenziali, da attribuire a ciascun abitante insediabile nel PUC, sono fissati dalla normativa in 12 mq, così suddivisi:

- 5,00 mq/ab di aree per il verde urbano e lo sport;
- 4,00 mq/ab di aree per la scuola del preobbligo (asilo nido e scuola materna) e dell'obbligo (fino alla scuola media compresa);
- 2,00 mq/ab di aree per attrezzature sociali, sanitarie, culturali, ecc.;
- 1,00 mq/ab di aree per il parcheggio dei visitatori.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc ad abitante per le zone A, B e C, dei quali:

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

Questi valori possono essere diversi se il comune ha provveduto ad una stima analitica dell'uso residenziale del patrimonio edilizio esistente.

A questi standard residenziali vanno aggiunte le superfici per parcheggi pertinenziali, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione, mentre ulteriori superfici a parcheggio vanno reperite per le nuove attività commerciali in aggiunta agli standard prefissati dalle specifiche norme regionali.

Nei nuovi interventi di carattere produttivo compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

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

I TIPI DI INTERVENTO E I PARAMETRI URBANISTICI

I tipi di intervento sono definiti al livello legislativo nazionale. Sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione;
- nuova edificazione.

Per ciascun tipo di intervento sono previsti gli specifici atti amministrativi necessari per consentire i lavori (autorizzazione edilizia o denuncia di inizio dei lavori e concessione edilizia) e secondo i tipi di intervento devono essere fatti a favore del comune versamenti di oneri di urbanizzazione e di contributi commisurati ai costi di costruzione.

I parametri definiti per ciascun tipo di uso e di intervento danno la dimensione di quanto può essere effettivamente costruito sul lotto. I parametri sono:

- l'indice di edificabilità;
- il rapporto di copertura;
- le altezze;
- le distanze tra gli edifici e i distacchi da strade e confini.

L'*indice di edificabilità* rappresenta la quantità di edificazione possibile su ciascun metro quadrato (mq) di suolo.

L'indice di edificabilità può essere superficiale (mq di Sc su ciascun mq di suolo, in tal caso viene meglio definito come *Indice di utilizzazione*) o volumetrico (mc di edificio su ciascun mq di suolo); fondiario, se il riferimento sono i mq di lotto edificabile, o territoriale, se il riferimento sono i mq di una zona urbanistica (comprendente sia i lotti edificabili sia le aree per viabilità e per i servizi).

Tra indice di edificabilità territoriale e fondiario vi è quindi un rapporto che tiene conto della presenza delle aree a standard e delle aree per la viabilità.

Il *rapporto di copertura* è il rapporto (espresso in genere in valore percentuale) tra la superficie coperta e la superficie del lotto edificabile.

La superficie coperta è la proiezione al suolo del massimo ingombro dell'edificio (a qualunque piano), esclusi i balconi, le tettoie e lo sporto del tetto (e comprese invece le logge).

Le *altezze* possono essere espresse in numero di piani o in metri: in questo secondo caso le norme regionali fissano le modalità di misurazione (che sono ovviamente diverse se l'edificio sorge in una parte piana del territorio o in una parte in declivio).

In genere, in terreni piani, si misura l'altezza dal piede dell'edificio a terreno sistemato sino a un qualche riferimento certo nella parte alta dell'edificio (intradosso dell'ultimo solaio, linea di gronda, ecc.).

Le *distanze e distacchi* sono fissati dal Codice civile, dalla legislazione urbanistica nazionale e/o regionale, dal Codice della strada, e per le distanze da certe attrezzature o servizi (pozzi, cimiteri, linee elettriche aeree, ecc.) dalle legislazioni di settore, nonché dal PUC.

pagina bianca

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 - VALIDITÀ ED EFFETTI DELLA VARIANTE

Art. 1.1.1 - Validità ed effetti della Variante generale al Programma di Fabbricazione

- 1. La presente Variante generale al Programma di Fabbricazione disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno dell'intero territorio comunale ed è elaborata ai sensi delle seguenti disposizioni legislative e regolamentari: L 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
 - L 28 febbraio 1985, n. 47;
 - LR n. 23/85 e successive modifiche e integrazioni;
 - LR n. 45/89 e successive modifiche e integrazioni;
 - DA n° 2266/U/83 (Decreto Floris);
 - Codice della Strada (D.Lgs n. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni e Regolamento di attuazione);
 - L n. 494/1996 (sicurezza nei cantieri);
 - DPR 6 giugno 2001, n.380 (Testo unico dell'edilizia) con modifiche, correzioni e integrazioni introdotte dal D.Lgs 27 dicembre 2002, n.301;
 - Legge costituzionale 18 ottobre 2001, n.3 (Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione);
 - LR 22 aprile 2002, n.7 (Legge Finanziaria 2002);
 - LR 16 maggio 2003, n.5 (modifiche alla LR 23/85: Denuncia di inizio attività);
 - Tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica;
- 2. L'approvazione della Variante Generale comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del vigente Programma di Fabbricazione e sue successive varianti.
- 3. Fino alla dichiarazione di conformità da parte della Regione Autonoma della Sardegna della presente Variante Generale, si applicano le norme e disposizioni del vigente Regolamento Edilizio nel rispetto dei contenuti generali
- 4. La presente Variante Generale verrà in seguito indicata con la sigla PUC (Piano Urbanistico Comunale); il Programma di Fabbricazione e sue successive varianti, precedenti la presente Variante Generale, sarà indicato come 'PdF pre-vigente'.
- 5. Per quanto non chiarito o contemplato in modo esplicito, si rimanda alla legislazione vigente in materia ed alle norme stabilite dagli articoli del Codice Civile.

Art. 1.1.2 – Durata del PUC

1. Il presente PUC ha validità giuridica a tempo indeterminato. Esso si basa su elementi di previsione decennale e può essere soggetto a varianti e revisioni periodiche, nei modi e nelle procedure di legge.
2. Sopravvenute determinazioni di legge o di piani territoriali sovraordinati saranno operanti secondo modi e tempi prescritti nelle leggi e nei piani stessi; varianti di adeguamento del presente PUC saranno redatte nei tempi e con le procedure prescritte nelle leggi ed eventualmente nei piani stessi.
3. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel PUC hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle Amministrazioni Pubbliche.

Art. 1.1.3 - Varianti e revisioni del PUC

1. Tutte le varianti al PUC devono seguire la procedura di cui all'art.20, 6° comma della LR n.45/89 e art.31, 5° comma della LR n.7/2002.
2. Sono pertanto adottate definitivamente dal Consiglio Comunale previa verifica di coerenza da parte dei competenti organismi regionali le varianti al PUC che comportano:
 - a) modificazione alla perimetrazione o alla destinazione delle zone omogenee, ove eccedente i limiti indicati ai successivi punti del presente articolo;
 - b) modificazione del dimensionamento che comporti alterazione della capacità insediativa complessivamente computata per ciascuna zona territoriale omogenea, ovvero nel decremento della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici distintamente attribuita dal PUC a ciascuna zona territoriale omogenea, ove eccedente i limiti indicati ai successivi punti del presente articolo;
 - c) per la realizzazione di qualsiasi opera pubblica di interesse comunale qualora nel PUC non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino quantitativamente o funzionalmente sufficienti;
 - d) per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale in attuazione di leggi di finanziamento statali o regionali;
 - e) per le modifiche alla normativa del PUC che non incidano sul dimensionamento e non modifichino le destinazioni di zona;
 - f) le varianti al PUC consistenti nella rettifica di errori materiali presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto, nonché le modifiche alle previsioni del PUC necessarie per l'adeguamento alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti regionali o provinciali di programmazione e pianificazione territoriali;
 - g) le varianti al RE consistenti nella rettifica di errori materiali, nonché le modifiche necessarie per l'adeguamento a sopraggiunte disposizioni statali e regionali che non comportino variante dello strumento urbanistico generale.

Art. 1.1.4 - Elaborati costitutivi del PUC

1. Sono elaborati costitutivi del PUC:
 - a) la Relazione Illustrativa costituita da:
 - fascicolo 1: indagini Storico/Urbanistiche e Indirizzi di pianificazione;
 - fascicolo 2: indagini socio economiche;
 - fascicolo 3: Relazione urbanistica e Allegato A;
 - fascicolo 4: Sistema informativo territoriale (SIT).
 - b) la Relazione Agronomica e relativi allegati cartografici;
 - Tav. A1 - Carta dell'uso del suolo - scala 1:10.000;
 - Tav. A2 - Carta delle unità di paesaggio - scala 1:10.000;
 - Tav. A3 – Zonizzazione agricola - scala 1:10.000;
 - c) la Relazione Geologica, la Relazione Geotecnica e i relativi allegati cartografici;
 - Tav. G1 - Carta geologica scala - 1:10.000;
 - Tav. G2 - Carta morfologica - scala 1:10.000;
 - Tav. G3 - Carta delle acclività - scala 1:10.000;
 - Tav. G4a - Carta idrologica permeabilità- scala 1:10.000;
 - Tav. G4b – Carta idrogeologica bacini- scala 1:10.000;
 - Tav. G5 – Carta geotecnica – scala 1:10.000;
 - d) le seguenti planimetrie di progetto:
 - Tav. 1 - Sintesi del P.U.C. - scala 1:10.000;
 - Tav. 2a - Carta dei regimi operativi - scala 1:5.000;
 - Tav. 2b - Carta dei vincoli e delle tutele - scala 1:5.000;
 - Tav. 2c - Carta della zonizzazione - scala 1:5.000;
 - Tav. 3 - Carta della zonizzazione - Nuraminis scala 1:2.000;
 - Tav. 4 - Carta della zonizzazione - Villagrecca scala 1:2.000;

- Tav. 5 - Disciplina particolareggiata Nuraminis Q.NW - scala 1:1.000;
- Tav. 6 - Disciplina particolareggiata Nuraminis Q.NE - scala 1:1.000;
- Tav. 7 - Disciplina particolareggiata Nuraminis Q.SW - scala 1:1.000;
- Tav. 8 - Disciplina particolareggiata Nuraminis Q.SE - scala 1:1.000;
- Tav. 9 - Disciplina particolareggiata Villagreca - scala 1:1.000;
- Tav. PdF-1 – Programma di fabbricazione pre-vigente –scala 1:10.000
- Tav. PdF-2 – Programma di Fabbricazione pre-vigente –scala 1:5000

- e) le presenti Norme di Attuazione;
 - h) il nuovo Regolamento edilizio.
2. In caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, valgono le prescrizioni dei disegni a rapporti maggiori.
 3. In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le presenti Norme, le prescrizioni di queste ultime prevalgono su quelle degli elaborati grafici.

Art. 1.1.5 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del PUC le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del PUC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita le zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con quella di zona.
3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al seguente Art. 1.5.1, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
4. La cartografia del PUC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del PUC stesso, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aereofotogrammetriche), il PUC non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
5. Qualora dal confronto tra il perimetro delle zone omogenee risultante dalla cartografia di piano ed i confini di proprietà come risultanti dalle mappe catastali emergano differenze non eccedenti il 10% delle singole misure lineari, le destinazioni di piano potranno essere uniformate allo stato catastale, sempre che le differenze suddette non siano dovute a frazionamenti posteriori alla data di adozione delle presenti norme.
6. L'individuazione cartografica di piste ciclabili e percorsi pedonali affiancati vincola esclusivamente i punti collegati ed i tracciati. La mutua posizione dei due manufatti non è pertanto vincolante

Art. 1.1.6 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti Norme, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del territorio comunale dovranno rispettare le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale (RE).
2. Il Regolamento Edilizio può dettare norme per il rilascio dei permessi di costruire in deroga alle presenti Norme nei soli casi consentiti dalla Legge.

3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale e dall'art.8 della LR 15/02..
4. Le aree oggetto di strumenti urbanistici attuativi convenzionati (o regolati da atto d'obbligo) continuano ad essere disciplinate da detti strumenti sino all'adempimento di quanto previsto nelle convenzioni.
5. Entro la scadenza del decimo anno successivo dalla data di trascrizione nei Registri immobiliari della convenzione (o dell'atto d'obbligo) per i PdL e di 18 anni dall'approvazione del piano per i PEEP, i suddetti strumenti urbanistici attuativi possono costituire oggetto di variante a condizione che rimangano immutate (secondo le previsioni dello strumento attuativo) la consistenza complessiva dei volumi o della Superficie lorda di pavimento nonché la consistenza complessiva delle aree a standard urbanistico e delle varie destinazioni d'uso.
6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi preventivi, il PUC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi, e ferma restando la destinazione delle aree stesse che deve essere comunque coerente con l'art.6 del D.A. 2266/U/83, le previsioni del PUC prevalgono su quelle degli strumenti attuativi in oggetto.
7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Art. 1.1.7 - Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il PUC

1. Le concessioni od autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del PUC, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di Legge.
2. Durante il periodo di salvaguardia, ossia fino alla data di approvazione definitiva della presente Variante Generale, alle concessioni o autorizzazioni di cui al primo comma possono essere approvate e rilasciate varianti, nel rispetto del PdF pre-vigente, anche in deroga alle norme della presente Variante Generale, purché non comportino incremento della potenzialità edificatoria precedentemente assentita, misurata ai sensi del PdF pre-vigente.
3. Gli immobili e gli usi del suolo che al momento dell'adozione del PUC sono in contrasto con le disposizioni del nuovo strumento possono subire modifiche solo per adeguarvisi, con soli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono fatte salve le norme specifiche relative alle singole destinazioni di zona, qualora individuino interventi diversi.

Art. 1.1.8 – Analisi geognostiche

1. Nelle nuove aree di espansione sono prescritte le analisi generali sulle caratteristiche ai fini edificatori dovute a particolari situazioni morfologiche e litologiche del sito. L'indagine geotecnica puntuale viene prescritta qualora esistano carichi fondazionali particolari e, in ogni caso, ogni qualvolta l'edificio superi le dimensioni di cui al D.M. del 11.03.88.

CAPO 1.2 - PUC E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

Art. 1.2.1 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa o autorizzata se si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - 1) che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PUC, nonché alle norme del Regolamento Edilizio e, in genere, alla disciplina urbanistico-edilizia vigente;
 - 2) che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 1.2.3 o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve esistere l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del titolo abilitativo, ovvero, qualora le suddette opere vengano eseguite a cura del Comune, l'interessato deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi:
 - a) in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo;
 - b) nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto.
2. Le sole previsioni del PUC non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.
3. Nei casi previsti dalle presenti Norme è inoltre richiesto che risulti approvato lo strumento attuativo preventivo al cui interno sia eventualmente contenuto l'intervento oggetto di richiesta di titolo abilitativo.
4. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti attuativi previsti dalle presenti Norme sono consentiti gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;riguardanti singole unità immobiliari o parti di esse, e secondo quanto qualificato nel RE. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del titolo abilitativo si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.
5. Per le zone agricole le condizioni di urbanizzazione necessarie per il rilascio dei titoli abilitativi sono limitate alla presenza di:
 - strada di accesso,
 - rete di distribuzione di acqua, energia elettrica, rete fognante pubblica o, in alternativa, idonei sistemi privati autonomi.
6. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di concessione con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla fase di pubblicazione.

7. A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 1.2.2 - Utilizzazione provvisoria delle aree

1. Fino a quando le zone individuate come aree produttive, aree per attrezzature pubbliche ed impianti, zone destinate alla viabilità, zone di protezione, zone di salvaguardia ambientale, zone soggette a piani attuativi (C, D, G), non siano state utilizzate secondo le previsioni del PUC, è consentito il mantenimento della destinazione agricola in atto e la realizzazione degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura.

Art. 1.2.3 - Opere di urbanizzazione

1. Ai sensi dell'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e dall'art. 26 bis della Legge 28 febbraio 1990, n. 38 le opere di urbanizzazione primaria sono costituite da quell'insieme di servizi, aree e opere, che è necessario destinare alle seguenti utilizzazioni:
 - A) Sedi viarie
Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione, le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento;
 - B) Spazi di sosta o di parcheggio
Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede viaria o sua integrazione.
 - C) Fognature
I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione, o, nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di smaltimento delle acque luride, purché adeguati alle norme vigenti in materia.
 - D) Rete idrica
Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana, da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condutture private autorizzate dalle vigenti disposizioni in materia.
 - E) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.
Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e la rete telefonica, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.
 - F) Pubblica illuminazione
Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
 - G) Spazi di verde attrezzato.
Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, destinate a verde con alberature ed eventuali attrezzature.
2. Ai sensi dell'art. 44 della legge 22/10/71, n. 865 e degli artt. 3-4 del D.M. 2/4/68 n. 1444 le opere di urbanizzazione secondaria sono costituite dall'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di seguito elencati:
 - a) gli asili nido e le scuole materne, comprese le attrezzature accessorie scoperte;
 - b) le scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;
 - c) le delegazioni comunali;
 - d) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - e) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
 - f) i mercati di quartiere;
 - g) gli impianti sportivi di quartiere;

- h) le aree verdi di quartiere;
- i) attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.);
- j) i parcheggi pubblici.

Le opere di urbanizzazione secondaria e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale direttamente, oppure tramite convenzioni.

Gli strumenti urbanistici di attuazione determinano l'esatta destinazione e localizzazione delle opere all'interno dei perimetri di competenza, qualora non siano individuate dal PUC.

Per le zone a prevalente destinazione produttiva (industriale, artigianale, ecc.), così come per le zone a prevalente destinazione commerciale, le opere di urbanizzazione secondaria comprendono, ai sensi del DM 2/4/68 1444, servizi aziendali collettivi quali mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali, centri sociali e simili.

3. Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria, le opere, di livello comunale, accessorie alla viabilità e le relative aree, le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale.
4. Le norme di cui all'Art. 1.7.1 stabiliscono i rapporti tra gli spazi da destinare agli insediamenti di vario tipo e gli spazi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 1.2.4 - Oneri a carico dei privati

1. Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili all'interno delle zone A, centro storico, e B di completamento, all'atto del rilascio della Concessione Edilizia, devono corrispondere al Comune un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate all'art.16 del DPR 6 giugno 2001, n.380 e successive modifiche e integrazioni.
2. Nei casi previsti dal Piano Urbanistico Comunale, secondo le individuazioni contenute nella cartografia di piano e nelle norme di zona, i proprietari, in base alle quote di pertinenza, devono cedere al Comune le aree per la viabilità e per gli standard urbanistici, di cui al Decreto Assessore Enti Locali, Finanze e Urbanistica R.A.S. n.2266/U del 20/12/1983, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
3. La cessione di tali aree dovrà avvenire per mezzo di apposita convenzione, preordinata al rilascio della Concessione Edilizia, nel quale dovrà essere convenuto lo scomputo del costo di acquisizione delle aree cedute, determinato sulla base delle vigenti disposizioni in materia di espropriazioni per pubblica utilità, dagli oneri di urbanizzazione dovuti.
4. Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in Consorzio volontario per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.
5. Nel caso che la viabilità di accesso ai lotti e le reti tecnologiche non siano complete, i proprietari delle aree edificabili possono realizzare le opere necessarie al collegamento con la viabilità e le reti tecnologiche esistenti a scomputo degli oneri dovuti.
6. Tale atto d'obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nel quale i privati s'impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione stessa.

CAPO 1.3 - INDICI E PARAMETRI E RELATIVA APPLICAZIONE

Art. 1.3.1 - Indici e parametri urbanistici

1. L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri e indici urbanistici, oltre che da quelli edilizi definiti dal Regolamento Edilizio:

- **Superficie territoriale = ST:** è la porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza degli edifici (Superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione. Sulla ST si applica l'indice territoriale UT che determina la massima quantità di edificazione ammissibile.
- **Superficie fondiaria = SF:** è la superficie di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme, alle opere di urbanizzazione. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice fondiario UF che determina la quantità massima di edificazione ammissibile.
- **Indice di utilizzazione territoriale = UT:** rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC (Superficie complessiva) edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST). Determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PUC è subordinata a strumento preventivo.
- **Indice di utilizzazione fondiaria = UF:** rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC (Superficie complessiva) edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria (SF). Determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di strumenti attuativi approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto.
- **Superficie minima di intervento = SM:** è la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio.
- **Carico urbanistico = CU:** si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standard per opere di urbanizzazione e per parcheggi privati richiesti ai sensi del PUC in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.

Art. 1.3.2 - Potenzialità edificatoria (PE)

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un comparto (vedi art.1.5.1) o di un'area la quantità massima di edificazione consentita dall'applicazione congiunta dei diversi indici, parametri e vincoli previsti dal PUC.
2. La PE è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nel comparto di attuazione o nell'area edificabile, ed è utilizzabile per la realizzazione di interventi di natura privata, intendendosi con ciò interventi attuativi del PUC realizzati da soggetti privati per le loro finalità, ovvero da Enti pubblici che, in quanto proprietari di immobili, operano in regime privatistico.
3. Qualora un'area venga espropriata, della PE spettante ai sensi del PUC a tale area, diventa titolare l'Ente espropriante.

Art. 1.3.3 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. I limiti di volumetria e/o copertura, imposti dalle norme urbanistiche per le singole zone, nel caso di utilizzazione di lotto, fanno sorgere un vincolo di inedificabilità sulla parte del lotto per l'estensione necessaria al rispetto dei rapporti volume superficie del lotto e superficie coperta / superficie del lotto.

2. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di una concessione posteriore all'11/10/1985, implica che in ogni richiesta successiva di altre concessioni per nuove edificazioni o ampliamenti che riguardino in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente al vigente PUC.
3. Pertanto, ogni qualvolta, al fine di determinare la volumetria consentita o il rapporto di copertura ammesso, sia preso in considerazione, in sede di rilascio di una concessione, un determinato lotto, non è consentito enucleare successivamente parte dei terreni compresi in tale lotto, ai fini di un'utilizzazione per altri edifici, se non per la parte eventualmente eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto dei rapporti volume/superficie del lotto e superficie coperta/superficie del lotto, rapporti determinati sulla base delle norme in vigore al momento in cui venga richiesta la concessione per la nuova edificazione.
4. In assenza di atti abilitativi posteriori all'11/10/1985, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
5. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal PUC vigente. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al DA 2266/U/83 o alla LR n. 45/89 art.13. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
6. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente a quella di introduzione del sistema autorizzativo.
7. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona, se non nei casi espressamente previsti dalle presenti norme.
8. Qualora, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi località del territorio comunale, avvengono demolizioni di edifici esistenti, l'area residua ricade sotto la normativa di zona assegnata dal PUC
9. Il calcolo dei volumi e/o delle superfici utili relativi ai nuovi fabbricati va riferito alle superfici catastali dei lotti, sia urbani sia aree agricole. In caso di difformità tra superficie catastale e superficie reale dei lotti, eccedente in più o in meno il 10%, la richiesta di concessione edilizia è subordinata al riaccatastamento del lotto.

Art. 1.3.4 - Trasferimento di capacità insediativa tra fondi limitrofi

1. Ai fini del computo della capacità insediativa realizzabile su un'area, in base ai parametri edificatori previsti nella relativa norma di zona, è consentito utilizzare l'edificabilità di una o più aree contigue, anche di altrui proprietà, purché aventi la medesima destinazione d'uso urbanistica².

² Il trasferimento di volumetria da un fondo ad un altro, al fine di consentire una maggiore edificabilità del secondo, è consentito solo quando i lotti abbiano la stessa destinazione urbanistica, siano, dunque, aree omogenee poiché, altrimenti, si verificherebbe una violazione delle norme che mirano a garantire la realizzazione di specifiche caratteristiche tipologiche in quella determinata zona. Il principio della omogeneità è dettato dalla fondamentale esigenza di evitare che, a seguito dell'asservimento, possa accentuarsi il carico urbanistico di una zona. Al contrario, il principio non ha motivo di operare

2. Tale trasferimento di capacità insediativa deve essere disciplinato da un atto unilaterale di asservimento (da trascrivere nei registri immobiliari), avente carattere definitivo ed irrevocabile.
3. Le aree utilizzate a tal fine e conseguentemente risultanti prive della capacità edificatoria dovranno essere convenientemente sistemate, ove necessario, nell'interesse pubblico e secondo le prescrizioni della Commissione Edilizia, prima della fine dell'intervento edilizio.

Art. 1.3.5 - Norme transitorie sul calcolo degli indici

1. In relazione al mutamento delle modalità di espressione della potenzialità edificatoria e degli indici UF e UT, che ai sensi della presente Variante Generale sono misurati sulla base della Superficie Complessiva (SC) come definita nel nuovo RE, anziché sulla base della Superficie lorda utile (Slu) come definita nel precedente PdF, al fine di evitare difficoltà all'attuazione di opere edilizie già previste sulla base del PdF pre-vigente, si introducono le seguenti norme transitorie.
2. Per interventi edilizi nelle zone insediate B e D, nel periodo fra la data di adozione e la data di definitiva approvazione della presente Variante Generale, è consentito in via transitoria presentare richieste di concessione sulla base della potenzialità edificatoria precedentemente vigente (ossia indici del PdF pre-vigente e relative modalità di calcolo).
3. Per interventi edilizi all'interno di Piani urbanistici attuativi approvati prima dell'adozione delle presenti norme, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, è consentito in via transitoria presentare richieste di concessione sulla base delle modalità di calcolo della potenzialità edificatoria precedentemente vigenti (ossia espressa in termini di Slu anziché di SC); dopo la scadenza o in caso di rinnovo della convenzione si applicano comunque le nuove modalità di calcolo.
4. Nei casi suddetti il richiedente può scegliere a propria discrezione se utilizzare o meno le possibilità di cui ai precedenti commi 2 o 3, dichiarando tale scelta nella relazione illustrativa del progetto e nella tabella dei dati di progetto.

Art. 1.3.6 - Trascrizione in mappa

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia conforme delle mappe catastali vigenti, firmate dal Responsabile dell'UTC, che viene aggiornata a cura di detto Ufficio, sulla base delle costruzioni realizzate e dei mutamenti per i quali è stata rilasciata la concessione .
2. All'atto della presentazione della domanda della concessione edilizia, il richiedente deve presentare un estratto delle mappe catastali vigenti con indicate a matita e con esatta grafia, le opere progettate e le aree (campite, con coloritura gialla leggera) sulle quali è stata computata la Superficie Fondiaria (SF) relativa agli edifici di progetto o nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza. Tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio Tecnico sulle mappe di cui al comma 1 del presente articolo. All'atto della concessione edilizia, gli edifici cui questa si riferisce, vengono campiti con matita rossa, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono ripassati con segno indelebile, alla presenza del titolare della concessione edilizia. Le mappe suddette hanno pieno valore per il diniego di ulteriori concessioni edilizie qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengono computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.
3. Sono ammesse le procedure informatiche qualora il Comune sia dotato di idonei strumenti di archiviazione.

quando l'area asservita è sottoposta ad un indice di fabbricabilità ancora più basso di quello attribuito. (Cons. Stato V 3 marzo 2003 n.1172).

4. L'asservimento delle aree, di cui al precedente art.1.3.3, deve essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

CAPO 1.4 - ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 1.4.1 - Modalità di attuazione del PUC

1. Il PUC si attua per mezzo di strumenti attuativi preventivi, di cui all'Art. 1.4.2., e di strumenti attuativi diretti, di cui all'Art. 1.4.3.

Art. 1.4.2 - Strumenti attuativi preventivi

2. Gli strumenti attuativi preventivi, sulla base della progettazione urbanistica generale del PUC, hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo e la ristrutturazione urbanistica degli abitati e di dotare le aree dei servizi e delle opere di urbanizzazione previsti dalle leggi vigenti e dagli articoli delle presenti Norme, essi definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere.
2. La realizzazione delle opere previste dagli strumenti attuativi preventivi approvati è soggetta alla concessione edilizia, nelle forme previste all'Art. 1.4.3. 3. Sono strumenti attuativi preventivi (ovvero Piani urbanistici attuativi):
 - Accordo di Programma (AP) riguardante la realizzazione di opere nei settori Industriale, Artigianale, Agricolo, Turistico, Commerciale, Residenziale e dei Servizi, ai sensi della LR n. 45/89.
 - i Piani particolareggiati, di iniziativa pubblica (PP) o privata (PdL) di cui agli articoli 13, 14, 15, 16 e 17 della legge urbanistica 1150/42 e s.m. e di cui ai Titolo IV della LR 22/12/89 n. 45 e s.m.;
 - i Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), di cui alla Legge 18/4/62 n. 167 e s.m.;
 - i Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (PIP), di cui all'art. 27 della Legge 22/10/71 n. 865 e s.m.;
 - i Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (PdR), di cui al Titolo IV della Legge 5/8/78 n. 457;
 - i Piani di lottizzazione convenzionati (PdL), equiparati ai PP;
 - i Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (PI) di cui alla Legge 17/2/1992 n.179 e L.R. 29 aprile 1994, n.16;
 - i Programmi integrati di recupero urbano (PRU) di cui alla Legge 4/12/1993 n. 493 e successive modificazioni.
3. L'attuazione del PUC a mezzo di strumenti attuativi preventivi è obbligatoria nelle zone omogenee C, D e G, come disposto dall'art.3 LR 1 luglio 1991, n.20. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire con strumenti attuativi preventivi, secondo le specifiche finalità dei medesimi, in tutto il territorio comunale. E' pure facoltà dei soggetti privati proporre strumenti attuativi preventivi di iniziativa privata, secondo le specifiche finalità e limiti di ciascuno di essi, in tutto il territorio comunale.
4. I perimetri dei comparti di attuazione, individuati graficamente nelle planimetrie del PUC possono, in sede di approvazione del Piano urbanistico attuativo, essere soggetti a modeste variazioni per farli coincidere con limiti catastali preesistenti, nei limiti di uno scostamento massimo di m 2,00 rispetto a quanto graficamente rilevabile dalla planimetria del PUC.
5. Nelle zone e negli ambiti per le/i quali le tavole del PUC prescrivono il ricorso ad un piano attuativo, qualora all'interno dello stesso siano previsti interventi attinenti la viabilità principale e/o di interquartiere¹, questi ultimi potranno essere realizzati anche in assenza dei piani attuativi medesimi. In tale ipotesi di attuazione anticipata delle richiamate previsioni viabilistiche:
 - a) le aree destinate alla viabilità potranno essere acquisite dall'Amministrazione comunale nelle forme e nei modi di legge;

¹ In particolare le zone C3, C4 e C5

- b) i proprietari potranno addivenire alla cessione gratuita al Comune delle suddette aree con riserva a loro favore della possibilità di computare a fini volumetrici in sede di pianificazione urbanistica attuativa la quota dei volumi di pertinenza delle aree cedute;
 - c) in caso di espropriazione l'edificabilità di pertinenza, in base all'indice territoriale delle aree oggetto dell'espropriazione, spetterà all'Amministrazione Comunale.
 - d) limitatamente alle zone omogenee classificate G, i proprietari potranno addivenire alla cessione gratuita al Comune delle suddette aree con riserva a loro favore della possibilità di computare a fini volumetrici in sede di pianificazione urbanistica attuativa la quota dei volumi di pertinenza delle aree cedute con una maggiorazione pari al 10% a titolo di premio incentivante;
6. Non è consentita l'approvazione di quei piani attuativi di iniziativa privata che, pur raggiungendo la superficie minima prevista, determinano lotti residuali inferiori a tale minima estensione, pertanto tali lotti devono obbligatoriamente accorparsi all'originaria minima superficie dell'intervento.

Art. 1.4.3 - Strumenti attuativi diretti

1. Per gli interventi previsti da strumenti attuativi preventivi approvati, o per gli interventi per i quali, ai sensi delle presenti Norme e delle planimetrie del PUC, non è prescritta la formazione di uno strumento attuativo preventivo, il PUC si attua a mezzo di strumenti attuativi diretti, che sono:
- a) la concessione onerosa;
 - b) la concessione convenzionata;
 - c) la concessione gratuita;
 - d) l'autorizzazione;
 - e) l'asseverazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 28/2/1985 n. 47 e dell'art.15 della LR 11 ottobre 1985, n.23;
 - f) la denuncia di inizio attività ai sensi dell'Art. 1 LR 16 maggio 2003 n. 5;
 - g) i Progetti di intervento unitario o Piani di Utilizzo (PdU) di cui al successivo art. 1.4.11. assimilati al Comparto edificatorio di cui all'art. 27 della LR 45/89 modif.
2. Al fine di poter realizzare un intervento attraverso il rilascio di concessioni od autorizzazioni edilizie ovvero in forza di dichiarazioni di inizio attività è necessario che:
- a) l'area interessata dall'intervento sia edificabile ai sensi delle normative vigenti in materia;
 - b) l'area interessata dall'intervento, secondo quanto stabilito dalle normative vigenti in materia, risulti dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria o, in subordine, venga prevista la realizzazione di dette opere al servizio dell'area stessa prima o contestualmente alla realizzazione dell'intervento oggetto della richiesta di concessione o autorizzazione edilizia o della dichiarazione di inizio attività.
3. In ogni caso l'Amministrazione Comunale al momento del rilascio del titolo concessorio potrà prevedere, a carico dei soggetti interessati, la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti, a tale titolo, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.
4. L'intervento edilizio diretto - di regola consentito ove specificato nella normativa di zona - deve dimostrare l'esistenza e il soddisfacimento degli spazi a parcheggio privato indotti dal nuovo fabbisogno insediativo e dal cambio di destinazione d'uso previsto per le funzioni compatibili. Per assolvere a tale richiesta il richiedente ha facoltà di reperire le aree pertinenziali necessarie anche all'esterno del comparto/area di intervento nel raggio massimo di metri 200, misurato da qualsiasi punto all'interno del lotto, con l'obbligo di vincolo di pertinenzialità.

Art. 1.4.4 – Accordo di Programma

1. I soggetti, singoli od associati della pianificazione urbanistica territoriale, quali Regione, Provincia e Comune, possono stipulare accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nel settore industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale,

residenziale e dei servizi, con l'obiettivo primario di crescita economica, produttiva, di sviluppo e di riqualificazione del territorio interessato.

2. L'Accordo di programma, accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, é uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica comunale, ed in particolare rappresenta lo strumento di attuazione degli interventi edificatori nell'ambito delle zone territoriali omogenee con suscettività d'uso residenziale, turistico, artigianale, commerciale, direzionale classificate nel presente strumento urbanistico generale.
3. Lo scopo é quello di consentire scelte ubicazionali più razionali degli interventi edificatori in parti ampie del territorio comunale con caratteristiche omogenee ed impedire che le possibilità insediative consentite dal PUC trovino difficoltà attuative per mancanza di accordo tra i proprietari delle aree o inneschino fenomeni di semplice rendita fondiaria.
4. Gli obiettivi da raggiungere attraverso l'Accordo di Programma sono i seguenti:
 - a) conservazione dei valori paesaggistici morfologici del territorio interessato;
 - b) salvaguardia e valorizzazione di tutti i valori socioculturali presenti;
 - c) coordinamento degli interventi edilizi da attuare;
 - d) individuazione delle aree per i servizi e le attrezzature in zone già compromesse o di meno elevato interesse ambientale;
 - e) individuazione delle tipologie costruttive e delle finiture esterne dei manufatti edilizi che permettano il loro migliore inserimento nel contesto ambientale;
5. Lo studio dovrà essere condotto a partire da una accurata indagine dell'area interessata, che verrà evidenziata attraverso la redazione di una serie di carte tematiche, costituenti anche la base dell'eventuale studio di impatto ambientale; verranno in particolare evidenziati i vincoli permanenti e tutti i fattori condizionanti la progettazione e realizzazione degli interventi, nonché i criteri adottati per la individuazione delle zone di intervento.
6. Il complesso degli interventi previsti dall'Accordo di Programma si attua con le stesse procedure del Piano Particolareggiato o del Piano di Lottizzazione Convenzionata. Qualora il Piano Attuativo comporti modifiche del PUC, esso é soggetto alle procedure di approvazione proprie delle Varianti di Piano.
7. L'Accordo di Programma dovrà individuare gli strumenti e le modalità di attuazione degli interventi ed in particolare le convenzioni disciplinanti la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà delle aree interessate.
8. L'Accordo di Programma, per essere considerato strumento di attuazione del PUC, dovrà contenere gli elaborati ed allegati di cui all'Art. 1.4.5 seguente.

Art. 1.4.5 – Piani particolareggiati (PP)

1. I PP sono compilati dall'Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia, e previo parere del competente servizio di igiene pubblica della ASL.
2. Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'indicazione esecutiva di ogni opera - sia di competenza pubblica sia di iniziativa privata- compresa nel PP, questo dovrà specificatamente comprendere:
 - a) l'indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale dei costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla legge n° 10/77 e successive disposizioni;
 - b) l'indicazione delle aree condizionate ad eventuali interventi per comparti ed ove ritenute necessarie, le dimensioni ed i confini dei comparti stessi;
 - c) l'ubicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e le modalità di riparto ed oneri corrispondenti;

- d) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati ad interventi convenzionati;
- e) l'indicazione degli strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- f) l'indicazione dei tempi di validità del PP e delle opere in esso previste;

Ogni altro elaborato richiesto dalla normativa regionale vigente.

Art. 1.4.6 – Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP)

1. Il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167, e successive modifiche, si attua sia in zone edificate che in zone non edificate con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nei PEEP che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.
2. Nell'ambito dei PEEP è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e commisurate con la residenza. Per quanto riguarda il dimensionamento del piano nonché le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni di legge vigenti.
3. I PEEP ai sensi delle leggi 167/72, 765/67, 865/71, 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia, in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.
4. Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel piano questo dovrà indicare:
 - a) le opere che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
 - b) lo schema della convenzione-tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
 - c) le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie ed ai singoli ed il prezzo di cessione;
 - d) gli Enti cui competono i diversi interventi, contenuti nel piano.
5. I PEEP dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi e quanto altro previsto per i PP.

Art. 1.4.7 – Piani per Insediamenti Produttivi (PIP)

1. I PIP, ai sensi dell'art. 27 della legge n° 865/71 e successive modifiche nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale o da altro Ente Pubblico a livello consortile, comprensoriale o regionale a ciò delegato dall'Amministrazione Comunale.
2. I PIP sono adottati dall'Amministrazione Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia, e previo parere del competente servizio di igiene pubblica della ASL, nell'ambito del PUC e degli strumenti urbanistici a livello sovraordinato in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.
3. Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel PIP, questo dovrà indicare:
 - a) le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
 - b) lo schema della convenzione-tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
 - c) le aree da cedere in proprietà ed il prezzo di cessione;
 - d) i tempi di attuazione all'interno del periodo di validità del PIP;
 - e) le opere antinquinamento e le relative procedure di gestione ai sensi della legge n. 319/76 e relativi criteri di applicazione.

4. I PIP dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi e quanto altro previsto per i PP.

Art. 1.4.8 – Piani di Recupero (PdR)

1. I Piani di recupero dovranno contenere tutti gli elementi previsti dalle leggi vigenti per le zone soggette a recupero e le normative riguardanti i Piani Particolareggiati. Possono essere sia di iniziativa pubblica, sia di iniziativa privata.

2. *Piani di Recupero di iniziativa pubblica*

- a) I Piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree individuati dal successivo art. 1.4.16, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento (UM).
- b) I PdR sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale viene deciso sulle opposizioni presentate al Piano ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui agli artt. 20 e 30 della legge 22.10.89, n.45.
- c) Per quanto non stabilito nel presente titolo si applicano ai PdR le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione Regionale e, in mancanza, da quella statale.
- d) I Piani di recupero di iniziativa pubblica si applicano:
 1. per gli interventi che si intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 1 lettera a) della legge 457/78, anche avvalendosi degli Istituti Autonomi per le Case Popolari, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante convenzionamento con i privati;
 2. per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
 3. per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento (UM), in caso di inerzia dei medesimi.
- e) L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle UM a dare corso alle opere previste dal PdR, con inizio delle stesse entro un termine non inferiore ad un anno dalla diffida stessa.
- f) Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere alla esecuzione delle opere previste dal PdR, anche mediante occupazione temporanea con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.
- g) Il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal PdR.

3. *Piani di Recupero di iniziativa privata*

1. I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, sulla base dell'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di recupero. La proposta di Piano é adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art.28 quinto comma della legge 17 Agosto 1942 n.1150.

Art. 1.4.9 – Piani di lottizzazione convenzionati (PdL)

1. Sulle aree non urbanizzate, nonché nelle zone omogenee con prescrizione di Piano attuativo, come disposto dall'art.3 LR 1 luglio 1991, n.20¹, l'edificazione è condizionata all'adozione da parte del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, e previo parere del competente servizio di igiene pubblica della ASL, di un Piano di Lottizzazione convenzionato a norma dell'art. 28 della legge urbanistica N. 1150/42.
2. I PdL possono disciplinare:

¹ Zone C, D, G

- a) zone con destinazione residenziale o produttiva (industriale, artigianale, agricola, ecc.) o mista;
 - b) zone per attività di interesse pubblico (attrezzature commerciali, alberghiere, turistiche, sportive, ricreative, ecc.).
3. Il PdL oltre alle indicazioni tecniche e normative per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare:
- a) le aree da cedere al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata da corrispondente elenco catastale;
 - b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
 - c) la suddivisione dell'area del PdL in lotti di intervento con tutte le indicazioni planovolumetriche e normative per la esatta definizione dei singoli fabbricati;
 - d) la destinazione d'uso di tutti gli edifici e delle singole parti;
 - e) i tempi di attuazione;
 - f) ogni altro impegno ed onere convenuto nel pubblico interesse.
4. Il PdL per attività di interesse pubblico, oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare quanto specificato al punto 3 precedente, lettere a), e), ed in corrispondenza delle restanti lettere quanto appresso:
- h) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
 - i) la suddivisione dell'area del PdL in lotti o comparti di intervento con tutte le indicazioni planovolumetriche e normative per la esatta definizione delle varie attrezzature, servizi, impianti, fabbricati, ecc.;
 - j) la destinazione d'uso di tutti gli impianti, fabbricati, ecc. o loro parti;
 - k) il testo della convenzione redatto sulla base della convenzione-tipo ai sensi della legge n.10/77, che dovrà comunque espressamente prevedere quanto indicato al punto 3 precedente, lettera f), considerando che il regime di gestione dovrà assicurare l'equo uso sociale dei servizi;
 - l) le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, costituzione di diritti reali, locazione.
5. Il Sindaco, ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree soggette a PdL a presentare entro 90 gg. un progetto di lottizzazione delle aree stesse indicando eventualmente i requisiti generali istruttori. Decorso inutilmente il termine, oppure accertata la mancata disponibilità di una parte dei proprietari a dare seguito all'invito, il Sindaco provvederà a promuovere un Piano di lottizzazione d'ufficio (PLU) seguendo l'iter della normativa vigente.
6. Il progetto di PLU, quando approvato, verrà notificato ai proprietari delle aree, i quali entro 30 giorni potranno ancora accettarlo ed attuarlo. In caso contrario, esperiti gli adempimenti d'ufficio, il Comune darà pratica attuazione ad espropriazioni ed opere di urbanizzazione.

Art. 1.4.10 – Programmi integrati d'intervento, Programmi integrati di Riqualficazione urbanistica, edilizia e ambientale

1. Questi strumenti urbanistici hanno lo scopo di avviare iniziative volte a riqualficare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale attraverso una serie di opere caratterizzate dalla presenza di una pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, comprese le opere di urbanizzazione, con una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la funzionalità degli interventi, é previsto il concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.
2. Essi possono riguardare:
 - a) zone di frange esterne di abitati, nelle quali si riscontri carenza di strutture urbane e di servizi, ed al cui interno siano presenti aree inedificate e degradate;
 - b) centri minori oggetto di sensibili sviluppi insediativi con servizi inadeguati;

- c) nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica;
 - d) parti di centri urbani con forti fenomeni di congestionamento;
 - e) aree con destinazioni produttive e terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.
3. Tali programmi sono redatti dal Comune, o possono essere elaborati da soggetti pubblici o privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro e presentati al Comune, che ne é il soggetto proponente. I Programmi Integrati di Intervento godono di una maggiore libertà localizzativa e della possibilità di prevedere nuove costruzioni; essi potranno essere utilizzati per la realizzazione di interventi nell'ambito delle zone agricole con vocazione turistico-ricettiva e commerciale, artigianale, direzionale.
4. I Programmi Integrati di Recupero Urbano (PRU) sono volti alla riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale al servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, localizzato nei piani di zona di cui alla legge 18 Aprile 1962 n.167, e di quello degli IACP e dei Comuni non ricompreso negli stessi, nonché del patrimonio di edilizia residenziale di proprietà di altri enti locali o dello Stato.
5. Essi prevedono un insieme coordinato e sistematico di interventi, organizzato sulla base di una proposta unitaria e sono attuati con il concorso di risorse pubbliche e private.
6. I soggetti interessati possono essere gli IACP e le altre amministrazioni pubbliche, statali o locali, proprietarie di immobili oggetto di intervento, nonché soggetti privati quali imprese di costruzione, cooperative di produzione e lavoro, cooperative di abitazione.
7. Tali soggetti formulano proposte su aree od immobili nelle loro disponibilità, ovvero nell'ambito di insediamenti di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune, con il quale sottoscrivono apposita convenzione.
8. Gli interventi attuabili, sia pubblici che privati, possono riguardare:
- a) la manutenzione straordinaria, l'ammmodernamento, la sostituzione, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti a rete;
 - b) l'inserimento di elementi di arredo urbano;
 - c) la realizzazione, la manutenzione ed ammodernamento di opere di urbanizzazione secondaria;
 - d) la edificazione di completamento;
 - e) la edificazione di integrazione dei complessi urbanistici esistenti;
9. Al fine di realizzare il concorso di risorse private nell'attuazione dei PRU, per le finalità di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, é possibile associare agli interventi pubblici, uno o più dei seguenti interventi da realizzare con finanziamento privato, ovvero in autofinanziamento da parte dei soggetti pubblici:
- a) aumento della superficie utile mediante frazionamento e aumento di volumetria o modifica delle destinazioni d'uso, nell'ambito della ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art.31 legge 457/78, dei fabbricati pubblici; in questo caso il soggetto attuatore acquisisce, in tutto o in parte, le superfici aggiunte o trasformate. Le aree per la realizzazione degli interventi coincidono con parte della superficie fondiaria su cui insistono i fabbricati pubblici ed il soggetto attuatore agisce in regime di diritto di superficie o di sopraelevazione concesso dal soggetto proprietario degli immobili sulla base di una convenzione o atto d'obbligo;
 - b) completamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, mediante la realizzazione di opere e fabbricati nei limiti planimetrici e volumetrici indicati dai piani di zona vigenti e non ancora ultimati, anche in variante alle destinazioni d'uso previste; in questo caso il soggetto attuatore, al fine di realizzare fabbricati residenziali e non residenziali, interviene su aree interne ai piani di zona, se tali aree non sono espropriate e il

soggetto attuatore ne é proprietario o ne ha la disponibilità, lo stesso interviene direttamente, mentre se il soggetto attuatore non é proprietario, il Comune espropria le aree e le assegna al soggetto attuatore; se invece le aree sono già state espropriate, ma non ancora assegnate, il Comune le assegna al soggetto attuatore;

- c) ristrutturazione urbanistica degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, mediante l'aumento dei pesi insediativi all'interno dei piani di zona o di altri piani di attuazione; in questo caso il soggetto attuatore realizza nuovi fabbricati residenziali e non residenziali all'interno dei piani stessi; le aree per la realizzazione degli interventi coincidono con le aree destinate dal piano di zona a standard urbanistici o alla realizzazione di programmi di edilizia agevolata e convenzionata, valgono le considerazioni del punto precedente;
 - d) integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica mediante realizzazione di edilizia residenziale e non residenziale in aree "contigue" o in aree "prossime", intendendosi con "contigue" quelle direttamente confinanti con le aree di pertinenza degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica o da esse separate da aree od opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e con "prossime" quelle localizzate in modo da permettere l'effettiva integrazione funzionale degli interventi rispetto all'insediamento considerato; in questo caso il soggetto attuatore interviene su aree di sua proprietà e di cui ne abbia la disponibilità e assicura le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti e di quelli esistenti;
 - e) realizzazione, anche su aree esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, di alloggi-parcheggio se necessari all'attuazione degli interventi di recupero; in questo caso il soggetto attuatore provvede alla realizzazione ed alla gestione degli alloggi-parcheggio, convenzionandosi con il Comune e ne ottiene la piena disponibilità al termine previsto dalla convenzione medesima. I soggetti privati, attuatori degli interventi sopra descritti, nell'ambito della proposta unitaria di cui all'art., comma 2, della legge 493/93 dovranno farsi carico di una quota degli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi pubblici proporzionale al valore economico stimato delle opere private realizzate. Tale quota, in quanto finalizzata a partecipare al recupero degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica già esistenti, é indipendente dall'obbligo di provvedere in tutti o in parte alla predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei nuovi interventi eseguiti dai privati.
10. L'Amministrazione comunale dovrà procedere a definire le priorità, i criteri per la formazione e l'attuazione dei Programmi con riguardo ai seguenti aspetti:
- a) l'individuazione degli ambiti prioritari di intervento;
 - b) la predisposizione dei programmi preliminari di intervento;
 - c) l'indizione del confronto concorrenziale di evidenza pubblica;
 - d) la predisposizione dei programmi definitivi e la loro attuazione.
11. Individuazione degli ambiti d'intervento
- Ai fini della localizzazione verranno considerati preferibilmente gli insediamenti nell'ambito di contesti urbani degradati, così come indicati con deliberazione del Consiglio Comunale opportunamente integrati con altri ambiti territoriali suscettibili di recupero e riqualificazione, o previsti dal PUC.
12. Predisposizione dei Programmi preliminari d'intervento
- Per l'ambito prioritario di intervento individuato, il Comune potrà predisporre un Programma Preliminare contenente gli obiettivi e le ipotesi di riassetto e trasformazione urbana, a cui necessariamente le proposte dei soggetti attuatori dovranno attenersi, basati sulle indicazioni fondamentali di carattere urbanistico e programmatico fornite dal PUC. Sarà cura del Comune inserire all'interno dei vari Programmi Preliminari una eventuale ipotesi di piano finanziario da cui risulti la stima sommaria dei costi di realizzazione degli interventi pubblici, gli oneri ed i contributi ricavabili dai soggetti attuatori dei programmi integrati di intervento, nonché i corrispettivi delle eventuali concessioni di edifici pubblici.

13. Il Programma integrato è approvato, previo parere della Commissione Edilizia, dal Consiglio Comunale. La deliberazione è soggetta al controllo di legittimità ai sensi degli artt. 20 e 30 della LR 22 dicembre 1989, n.45 e s.m.

Art. 1.4.11 - Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi

1. Gli strumenti attuativi preventivi di cui all'Art. 1.4.2, devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
 - a) schema di convenzione;
 - b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
 - c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei Piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
 - d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
 - e) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; elettrodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù; viabilità e toponomastica; altri eventuali vincoli;
 - f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
 - g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: -numerazione dei lotti dei comparti di intervento, -spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), -eventuali utilizzazioni in sotterraneo, -servizi centralizzati, -spazi per servizi, -reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal PUC, -spazi di parcheggio e di sosta pubblici e spazi di parcheggio privati;
 - h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici ad integrazione delle disposizioni del PUC;
 - i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa di massima;
 - l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
 - m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del piano attuativo siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
 - n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
 - p) dichiarazione del sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
 - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n. 1497;
 - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
 - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale.
2. Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui ai precedenti punti f) e p).
3. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera a) deve contenere:
 - a) i dati dell'intervento, dimensionato in superficie territoriale, superficie lorda edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, numero degli abitanti o degli addetti insediabili, quantificazione e destinazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - b) le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - c) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di

controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

- d) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
 - f) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto di intervento;
 - g) nei casi previsti dalla Legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
 - h) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessari, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
4. I Piani di Lottizzazione, redatti e firmati da un architetto/ingegnere abilitato a termini di legge devono:
- a) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione dell'intera area di intervento prevista nella carta della zonizzazione;
 - b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione ai sensi della legge n.10/1977, nonché la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le indicazioni specifiche di zona;
 - c) inquadrarsi nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene la rete stradale principale;
 - d) essere approvate con delibera del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto. I progetti di lottizzazione devono essere redatti secondo quanto previsto nel Regolamento Edilizio.
5. Rispetto della zonizzazione acustica

Tutti i nuovi strumenti attuativi preventivi, devono essere accompagnati da una "Relazione acustica" finalizzata a verificare il rispetto della L 447/95 e successive modificazioni e integrazioni. La Relazione acustica contiene l'indagine sul clima acustico preesistente e atteso nella zona interessata dal Piano attuativo. Con riferimento al DPCM 14/11/1997 e sue successive modificazioni o integrazioni, i livelli di rumore equivalenti da rispettare sono quelli prescritti per le classi indicate nella Zonizzazione acustica approvata dal Comune.

Per clima acustico atteso si deve intendere quello atteso a seguito della realizzazione dell'intervento oggetto del Piano attuativo, tenendo inoltre conto della realizzazione anche successiva della Variante alla SS 131.

Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il Piano attuativo deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette.

Art. 1.4.12- Progetti di intervento unitario – Piani di utilizzo (PdU)

1. In comparti edificatori specifici nei quali gli interventi sono da coordinare opportunamente, o nei quali è prevista, a carico dei soggetti attuatori la contestuale realizzazione e cessione di specifiche opere di urbanizzazione primaria e di aree per standard, il PUC prevede che sia presentato un progetto unitario (Piano di utilizzo: PdU) accompagnato da convenzione che disciplina la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione.
2. Il perimetro dei comparti edificatori nei quali è prescritto un tale progetto unitario convenzionato è individuato nelle planimetrie del PUC.
3. Il Piano di utilizzo deve essere presentato precedentemente o contemporaneamente alla richiesta della concessione edilizia, da tutti o da parte dei proprietari aventi titolo interessati, ai sensi

dell'art.3 LR 20/91. L'esame del Piano di utilizzo avviene secondo le modalità procedurali proprie delle concessioni edilizie con il parere preventivo obbligatorio della Commissione Edilizia. Il procedimento si concluderà con la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale i proprietari o gli aventi titolo interessati alla effettiva realizzazione del PdU si obbligano ad eseguire gli interventi conformemente a quanto previsto nel Piano di utilizzo stesso o, comunque, a rispettarne le previsioni.

4. IL PdU può modificare non sostanzialmente il posizionamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie individuate nelle tavole del PUC senza incrementare la potenzialità edificatoria PE né ridurre le aree ad uso pubblico e a condizione che le modificazioni introdotte siano compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica imposte da strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: in tal caso il PdU è approvato dalla Giunta Comunale.
5. Il PdU definisce :
 - le opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dal privato, comprensive delle quote previste di standard urbanistici, anche se non specificamente individuate nelle tavole del PUC;
 - le modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione da concordare preventivamente con l'UTC;
 - le destinazioni d'uso, la sistemazione delle aree e dei percorsi ed eventualmente gli schemi planovolumetrici e tipologici previsti.
6. Il PdU è presentato preventivamente o contestualmente alla richiesta della concessione e viene esaminato secondo le modalità procedurali proprie di quest'ultima.
7. Il rilascio delle concessioni edilizie, all'interno delle aree soggette a PdU, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni tutti i proprietari e/o aventi titolo a realizzare gli interventi secondo le modalità previste nel PdU stesso e comunque al rispetto delle previsioni in esso contenute. Tale atto verrà registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari richiedenti.
8. Il PdU si attua attraverso il rilascio di concessioni edilizie; qualora il PdU presenti un livello di dettaglio adeguato delle opere di urbanizzazione e degli edifici, esso, ha valore di concessione edilizia rilasciabile previa sottoscrizione/trascrizione dell'atto d'obbligo. In tal caso le successive eventuali varianti in corso d'opera seguono l'iter ordinario previsto per la concessione edilizia .

Art. 1.4.13- Modalità di attuazione

1. Gli interventi da realizzare in un ambito territoriale per cui il PUC prescrive il progetto unitario o l'intervento preventivo, sono rispettivamente attuati a mezzo della concessione con allegato atto d'obbligo, ovvero previa approvazione di strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intero ambito territoriale soggetto rispettivamente a progetto unitario o piano attuativo.
2. Ove detto ambito territoriale comprenda diverse proprietà, il primo intervento attuativo può essere assentito a mezzo di concessione solo alla duplice condizione che sia presentato assieme al progetto delle opere da realizzare sulle aree di proprietà del richiedente il progetto unitario, relativo all'intero ambito, e che quest'ultimo sia assentito, contestualmente a quello afferente il primo intervento.
3. Il progetto unitario deve essere generalmente corredato dall'assenso (espresso in atto pubblico od in scrittura privata con sottoscrizione autenticata) degli altri proprietari, con impegno dei medesimi ad attenersi, nell'attuazione degli interventi da realizzare sulle loro aree, alle previsioni del progetto unitario. In mancanza di tale atto, l'Amministrazione notifica agli altri proprietari il progetto unitario, con invito a presentare memorie e documenti entro un termine non inferiore a trenta giorni; raccolti gli elementi istruttori necessari, il competente organo provvede previa

deliberazione della Giunta Comunale (relativa al progetto unitario e all'atto d'obbligo) a stipulare l'atto e a rilasciare la relativa concessione edilizia .

4. La deliberazione e la concessione sono notificati agli altri proprietari, con avvertenza che gli interventi di loro competenza saranno assentiti mediante concessione edilizia solo se conformi al progetto unitario approvato; gli interventi difformi dal progetto unitario saranno, invece, soggetti alla preventiva approvazione di un nuovo PdU che tenga conto anche delle opere già realizzate e dell'assetto già configurato.
5. Negli ambiti territoriali da disciplinare con strumento urbanistico attuativo o con progetto unitario, la potenzialità edificatoria massima, ancorché realizzabile con riferimento solo ad alcune aree, e ottenibile con l'applicazione di indici differenziati per sub-zone, s'intende attribuita uniformemente a tutte le aree comprese nel perimetro definito dalle tavole di progetto, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni o agli eventuali vincoli e/o limitazioni interessanti le originarie particelle catastali. Sono però sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio statale o ad altro demanio pubblico, le quali - anche se campite dal PUC come aree edificabili- non sono computate per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.
6. L'esecuzione di opere e di impianti pubblici, previsti negli ambiti territoriali da disciplinare con progetto unitario o con strumento urbanistico attuativo, può avvenire - previa approvazione del relativo progetto anche prima del rilascio della concessione convenzionata o dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo; nei casi suddetti o nei casi in cui l'eventuale cessione gratuita delle aree di urbanizzazione al Comune sia antecedente l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo o del progetto unitario, la capacità edificatoria attribuita alle relative aree resta però al proprietario cedente, il quale la utilizza sulle altre aree comprese nel medesimo ambito territoriale. Altrettanto vale per il caso in cui l'opera o l'impianto pubblico o di uso pubblico siano attuati, d'intesa con il Comune, d'iniziativa del proprietario e a sua cura e spese, in assolvimento di obblighi connessi con edificazioni future.

Art. 1.4.14-Convenzioni speciali

1. Per disciplinare la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste nelle zone omogenee G ed S, di cui ai Titoli successivi, e i relativi criteri di utilizzazione, qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, nonché per regolamentare le eventuali modalità d'uso transitorio delle aree a destinazione pubblica ma non ancora utilizzate a tal fine, l'Amministrazione Comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata.

Art. 1.4.15 - Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in assenza dello strumento attuativo

1. In tutte le zone omogenee di cui ai Titoli successivi delle presenti norme, nei comparti assoggettati all'obbligo di approvazione di uno strumento attuativo preventivo, in assenza di tale strumento, sono consentiti esclusivamente, salvo diversa disposizione dei successivi articoli, gli interventi MO, MS, nonché gli interventi RC e RE che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari o parti di esse, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.

Art. 1.4.16 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Le zone di recupero, ovvero le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457, coincidono generalmente con le zone classificate "A" e "Br" dal PUC e con le altre zone individuate come tali dal Consiglio Comunale con la delibera di adozione del PUC. Ulteriori zone di recupero potranno essere identificate in seguito con semplice delibera del Consiglio Comunale.

2. I Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata di cui al Titolo IV della Legge 5/8/78 n. 457 possono essere applicati solo nelle Zone di recupero.

Art. 1.4.17 – Iniziativa dei proprietari

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa privata, i Piani di Lottizzazione, i Piani di Recupero di iniziativa privata, i Progetti unitari di intervento sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo comparto, i quali ne propongono il progetto all'approvazione comunale.
2. Qualora, tuttavia, uno o più proprietari di terreni inclusi nelle zone omogenee C, D e G, dimostrino che non esiste la possibilità di predisporre un piano attuativo per causa del mancato assenso degli altri proprietari, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera area. In tale ipotesi, ai sensi dell'art.3 della LR n.20/91, il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.
3. I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.
4. La procedura prevista al punto 2 precedente non è applicabile ai Progetti unitari di intervento (PdU), per i quali si fa riferimento a quanto previsto dal Codice civile per i Comparti edificatori.

Art. 1.4.18 – Inerzia dei proprietari

1. In caso di inerzia dei proprietari nella formazione e/o attuazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, di un Piano di Lottizzazione o di un Progetto unitario di intervento le procedure di intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato.
2. Nel caso di inerzia nella formazione degli strumenti di cui al punto 1, ad eccezione del PdU, il Comune può procedere alla adozione dello strumento attuativo, secondo quanto previsto dall'Art. 28 della L 457/1978. Relativamente ai PdU vale quanto esposto al punto 4 dell'art. 1.4.17 precedente.
3. Nel caso di inerzia nell'attuazione degli strumenti di cui al punto 1, ad eccezione del PdU, il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'Art. 23 della L 1150/1942, dall'Art. 13 della L 10/1977 e dall'Art. 28 della L 457/1978.

Art. 1.4.19 – Valutazione preventiva

1. I soggetti che hanno titolo al rilascio della concessione edilizia, prima della presentazione della domanda possono richiedere all'UTC una valutazione preventiva su uno schema preliminare di progetto.
2. Tale richiesta ha lo scopo di rendere note, preliminarmente all'esecuzione del progetto definitivo, eventuali condizioni relativamente agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano dell'opera edilizia da eseguire, laddove questi possano assumere rilevanza per le caratteristiche, la consistenza o la localizzazione dell'opera stessa. In modo particolare tali condizioni fanno riferimento ai problemi di accessibilità, di sosta degli autoveicoli, dei rapporti tra le varie unità fondiari.
3. Le modalità di redazione del progetto preliminare ed i relativi elaborati dovranno evidenziare le condizioni di stato di fatto e di progetto indicate al punto 2; in modo particolare è richiesto:
 - a. planimetria 1:500 di inquadramento

- b. planimetria 1:200 comprendente l'intorno dell'unità fondiaria su tutti i lati comprendente l'unità immobiliare su cui sarà poi richiesta la concessione, finalizzata a dimostrare come ci si collega alla viabilità urbana principale in termini di accessibilità e di sosta degli autoveicoli.
 - c. planimetria 1:200 degli interventi previsti
 - d. profili prospettici 1:200 d'insieme
 - e. documentazione fotografica utile a documentare lo stato di fatto
 - f. relazione illustrativa che descrive gli interventi previsti
 - g. planimetria catastale di tutte le unità immobiliari interessanti l'unità fondiaria
4. La valutazione preventiva è rilasciata dal responsabile dell'ufficio tecnico sentito il parere della Commissione edilizia. Le valutazioni così espresse, in merito alle scelte progettuali generali definite dallo schema preliminare sugli aspetti indicati al comma 2, vincolano il Comune nel successivo esame del progetto definitivo per un periodo non superiore ai 365 gg., facendo salvo, comunque l'entrata in vigore, nel frattempo di nuove previsioni in contrasto con le opere oggetto del parere medesimo.
 5. La valutazione preventiva è rilasciata entro sessanta giorni dalla richiesta.
 6. Il RE individua i casi per cui la richiesta di valutazione preventiva è da ritenersi obbligatoria e non facoltativa.

Art. 1.4.20 – Poteri di deroga

1. L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del Piano Urbanistico Comunale e su quelle del Regolamento Edilizio esclusivamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico¹ nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs 29 ottobre 1999, n.490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia².
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati soltanto quando si tratti di edifici dei quali rimanga immutata la funzione, fermo restando che l'indice di fabbricabilità non può superare in alcun caso i valori massimi previsti dal DA 2266/U/83 per le singole zone territoriali omogenee.
3. In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio comunale, con la quale sia assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.
4. Negli altri casi, si osservano le particolari disposizioni di legge di seguito riportate.
 - 1) Le opere necessarie per eliminare le barriere architettoniche negli edifici pubblici o aperti al pubblico, da innovare o di nuova costruzione, nonché occorrenti per realizzare percorsi attrezzati per installare dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.
 - 2) Al fine di eliminare le barriere architettoniche, le autorizzazioni relative ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e le concessioni relative agli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere rilasciate, in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, con le procedure di legge (Art. 16 L 657/67 e art. 41-quater L 1150/42).

¹ Per edifici ed impianti di interesse pubblico devono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano –enti pubblici o privati- siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, ecc.

² Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L 7 agosto 1990, n.241.

- 3) La deroga è concessa esclusivamente per garantire l'uso e l'accessibilità delle strutture e degli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile provvedere secondo le prescrizioni delle leggi a causa degli impedimenti di cui sopra.
- 4) L'approvazione dei progetti edilizi presentati da soggetti pubblici o privati concernenti immobili da destinare alle comunità alloggio e ai centri socio-riabilitativi per persone affette da gravi svantaggi fisici, ove localizzati in aree vincolate o a diversa specifica destinazione, costituisce¹ variante allo strumento urbanistico generale, fatte salve le norme di protezione del paesaggio.
- 5) La concessione è rilasciata dopo l'approvazione del progetto in Consiglio comunale, e dopo l'espletamento delle procedure previste per le varianti allo strumento urbanistico generale stabilite nell'art.20, comma 6, della LR 45/89, ed è subordinata al vincolo di destinazione almeno ventennale nell'uso effettivo dell'immobile.
- 6) Il venire meno di tale uso prima del ventesimo anno comporta il ripristino dell'originaria destinazione urbanistica dell'area.

¹ Art. 10, comma 6, L 104/92

CAPO 1.5 - ORGANIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO NEL PUC

Art. 1.5.1 - Definizioni preliminari

1. **Campo di applicazione di una norma** è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:
 - da una zona o insieme di zone;
 - da un ambito;
 - da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.
2. **Zona** è una porzione di territorio individuata dal Piano, non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio.
L'insieme delle zone individuate dal PUC costituisce una *partizione a copertura completa e disgiunta* del territorio comunale, nel senso che, *ciascun punto del territorio ricade in una zona ed una sola*.
Le zone sono sempre individuate nella cartografia del piano con perimetrazioni continue.
3. **Ambito** è una porzione di territorio, che costituisce il campo di applicazione di una norma non determinata dal Piano stesso, bensì da strumenti sovraordinati preesistenti: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati.
Gli ambiti di applicazione delle norme di rispetto stradale e cimiteriali sono dette anche "fasce".
4. **Area** è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.
6. **Comparto** è una porzione di territorio individuata dal Piano non per attributi propri, nè per caratteri progettuali assegnati dal Piano stesso, ma quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del Piano stesso.
7. Si definisce **comparto di attuazione**, l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal PUC con un'apposita perimetrazione costituisce *l'unità territoriale minima* da interessare con uno strumento attuativo preventivo.
8. Si definisce **comparto edificatorio**, individuato dal PUC o da un Piano attuativo preventivo con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'Art. 23 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni, e di cui all'Art. 27 della LR 22 dicembre 1989, n.45 e successive modificazioni.

Art. 1.5.2 - Organizzazione delle norme di zona

1. Le Norme di zona del PUC, di cui al seguente Titolo 4, sono costruite ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

Art. 1.5.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona

1. In ciascun punto del territorio si applicano le norme della zona in cui il punto ricade, nonché le eventuali norme di tutela di cui al titolo 2; le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela prevalgono sulle norme di zona, salvo diversa disposizione contenuta nelle Norme.

Art. 1.5.4 – Criteri generali.

1. Il territorio comunale è suddiviso in **ZONE** omogenee secondo quanto stabilito dall'art.3 del DA 2266/ U/83
2. In tutte le zone omogenee dovranno essere osservate le prescrizioni previste nella cartografia e nelle presenti norme.
3. Gli usi esistenti alla data di adozione delle presenti norme in tutte le zone omogenee, in contrasto con gli usi consentiti nelle zone stesse, possono essere mantenuti ed adeguati mediante gli interventi consentiti sugli edifici esistenti.

Art. 1.5.5 - Articolazione del territorio in zone omogenee

1. Il Piano Urbanistico Comunale suddivide le aree del territorio comunale in zone omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della Legge n.765/67 e dell'articolo 5, terzo comma, della LR 45/89, del Decreto Assessore Enti Locali, Finanze, Urbanistica n. 2266/U del 20/12/83, nonché del DPGR 228/94 "Direttiva per le zone agricole".
 - **Zone A. Residenziali, di pregio ambientale e tradizionale - Centro storico – ~~Centro matrice~~—~~Centro di prima e antica formazione~~**
Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
 - **Zone B. Residenziali, di completamento**
Sono le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate diverse dalle zone A.
 - **Zone C – Residenziali, di espansione**
Sono le parti del territorio comunale destinata a nuove zone residenziali.
 - **Zone D – Insediamenti produttivi**
Sono le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi, esistenti e nuovi, di natura industriale, artigianale e commerciale, per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti.
 - **Zone E - Agricole**
Sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.
 - **Zone G - Servizi generali**
Sono le parti del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.
 - **Zone H - Salvaguardia**
Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un carattere speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.
 - **Zone S – Servizi per la residenza.**
Sono le parti del territorio vincolate ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici prescritti per legge.
2. In relazione alle caratteristiche specifiche, nonché alle intenzioni progettuali del PUC il territorio comunale di Nuraminis è suddiviso nelle seguenti zone:
 - 1) **Zone urbane consolidate o in via di consolidamento**, a loro volta suddivise come segue:
 - A) Centri Storici – ~~Centri matrice~~—~~Centri di prima e antica formazione~~
 - G1) Zone speciali nel Centro storico per servizi pubblici o di interesse pubblico
 - Br) Zone prevalentemente residenziali consolidate di risanamento conservativo
 - B1) Zone prevalentemente residenziali consolidate di completamento (Nuraminis)

- B3) Zone prevalentemente residenziali consolidate di completamento (Villagrega)
 - S) Zone per servizi pubblici e di interesse pubblico: civili, religiosi, scolastici, sportivi, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici
 - C*) Zone di espansione residenziale attuate o in corso di attuazione sulla base di piani attuativi approvati
- 2) **Zone di trasformazione urbana e di nuova urbanizzazione**, suddivise in:
- B2) Zone di ristrutturazione per attività miste produttive/residenziali
 - B4) Zone di ristrutturazione e/o integrazione del tessuto urbano
 - C1) Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali
 - C2) Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali
 - C3) Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali
 - C4) Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali
 - C5) Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali
 - C6) Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali
 - C7) Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali
 - G2) Zone servizi di interesse generale.
- 3) **Zone insediate in ambiente extraurbano:**
- D1) Zone per attività industriali in essere
 - D2) Zone per attività produttive attuate o in corso di attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati
 - D3) Zone di nuova urbanizzazione per funzioni prevalentemente produttive
 - D4) Zone di riurbanizzazioni per funzioni logistiche e di autotrasporto
 - D5) Zone per attività estrattive
 - D7) Zone per insediamenti agroindustriali
 - G3) Zone cimiteriali
 - G4) Zone di riequilibrio ecologico
 - G5) Zone per verde pubblico e servizi pubblici o di interesse pubblico
 - G6) Zone per attività ricettive
 - G7) Zone per attività sportive, ricreative, ricettive
- 4) **Zone agricole**
- E2) Zone agricole
 - E2.1) Zone agricole adiacenti il centro abitato con particolari limitazioni.
 - E2.2) Zone agricole derivate da bonifiche storiche
 - E5) Zone agricole
- 5) **Tutele e vincoli** (disciplinati al Titolo 2)
- H) Ambiti di tutela paesaggistica
- 6) **Zone per infrastrutture viarie** esistenti e di progetto (disciplinate al Titolo 3, Capo 3.1).

Art. 1.5.6 - Corrispondenza fra le zone del PUC e le zone territoriali omogenee di cui alla legislazione nazionale e regionale

1. Agli effetti della applicazione di norme di Legge relative alle "zone territoriali omogenee" di cui al DM 2/4/1969 n. 1444 e al Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n.2266/U, è definita la seguente tabella di corrispondenza con le zone del PUC elencate al precedente articolo:

Zona del PUC	Zone omogenee DM 2/4/1968 n. 1444	Zone omogenee DRAEL 2266/83/U
A	A	A
Br,B1,B2,B3,B4	B	B
C*, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7	C	C
D1,D2,D3,D4, D5, D7	D	D
E2, E2.1 E2.2, E5,	E	E
S	F	S
G1, G2,G3,G4,G5,G6, G7	F	G
H	-	H

CAPO 1.6 - USI DEL TERRITORIO

Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio, di cui al Titolo 4, sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n.2266/U.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal PUC;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standard di parcheggi privati, standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

USI "a" - FUNZIONE RESIDENZIALE

a1. *Residenza.*

Comprende le abitazioni di nuclei familiari (salvo quelle di cui all'uso d1) e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

a2. *Residenza collettiva*

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

USI "b" - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

b1. *Attività terziarie specializzate.*

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività congressuali e fieristiche, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

L'uso b1 si configura:

- quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una SC superiore a 300 mq;
- quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una SC superiore a 1000 mq.

b2. *Attività commerciali*

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b2.1. *Esercizi al dettaglio di vicinato (EV)*

Attività commerciali svolte in esercizi aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq ciascuno; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta.

b2.3. *Medie strutture di vendita (MSV)*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi aventi una SV compresa fra 150 mq e 1500 mq.

Si distinguono in:

b2.3.a - Medie strutture di vendita del settore alimentare;

b2.3.n - Medie strutture di vendita del settore non alimentare.

b2.4. *Grandi strutture di vendita (GSV)*

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi con una SV superiore a 1500 mq.

Si distinguono in:

b2.4.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare;

b2.4.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

b2.6. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del DL 11/2/1998 n.32 e comunque nei limiti di SV degli esercizi di vicinato, servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande. Non riguarda gli impianti ad uso privato

b2.7. *Pubblici esercizi e rivendite di giornali*

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

Comprende inoltre la rivendita di generi di monopolio e di giornali.

b2.8. *Commercio al dettaglio su aree pubbliche*

Comprende le attività svolte ai sensi dell'art. 27 e seguenti del DL 31/3/1998 n.114 e successive modificazioni.

b2.9. *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci e ad attività di commercio all'ingrosso.

b2.10. *Esposizione e vendita autoveicoli*

b3. *Attività produttive integrabili nel contesto urbano*

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b3.1. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese,* nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

b3.2. *Artigianato dei servizi agli automezzi* (esclusi quelli già ricompresi in b3.1) Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

b3.3. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

– assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;

– assenza di movimentazione di merci pericolose;

– assenza di emissioni di radiazioni;

– emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 1/3/1991-Tabella 2, per le aree III (miste);

– assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;

- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione (odori sgradevoli);
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

b4. Attività di servizio

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b4.1. Studi professionali e piccoli uffici in genere

Comprende le attività terziarie non ricadenti nella categoria b1 e ambulatori non ricadenti in b4.5.

b4.2. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

Comprende musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre, circoli, attività diverse del tempo libero.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 1/371991 - Tabella 2, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

b4.3. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 500 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 1/371991 - Tabella 2, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

b4.4. Attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso b4.3.

b4.5. Attività sanitarie

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

b4.6. Attività di parcheggio

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

b5. Servizi sociali di base

Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base.

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b5.1. Attività di interesse comune di tipo civile

Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

b5.2. Attività di interesse comune di tipo religioso

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

b5.3. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

b5.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

b6. Istruzione superiore e universitaria

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b6.1. Istruzione superiore

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale.

b6.2. Istruzione universitaria e attività connesse

Comprende le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

USI "c" - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nelle sottocategorie c2, c3, c4, c5).

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).

c2. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nella sottocategoria b3.3) **del settore agroalimentare e conserviero.**

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

c3. Attività zootecniche industriali. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali, con esclusione di quegli allevamenti che ricadono nei successivi usi d2.1 e d2.2.

Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

c4. Attività estrattive

Comprende le attività di estrazione di materiali lapidei da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

c5. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.

USI "d" - FUNZIONI AGRICOLE

- d1. *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale***, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).
- d1bis *Residenza temporanea per attività agrocompatibili legate all'impiego del tempo libero o all'attività di coltivazione agricola o zootecnica per uso familiare***, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).
- d2. *Coltivazione agricola, orticola, floricola, allevamento aziendale (associato all'attività agricola), caccia, silvicoltura.*** Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:
- d2.1. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature***, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.
 - d2.2. *Attività zootecniche aziendali*** ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili);
 - d2.3. *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli***, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;
 - d2.4. *Coltivazioni in serre fisse*** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
- d3. *Attività agrituristiche*** di cui alla legislazione in materia.
- d4. *Esercizio e noleggio di macchine agricole*** per conto terzi, con personale.

USI "e" - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1. *Attività ricettive alberghiere***, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e2. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù***; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e3. *Campeggi e villaggi turistici***, come definiti dalla legislazione in materia.

USI "f" - FUNZIONI SPECIALI

- f1 - *Infrastrutturazione tecnologica.*** Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.
Si articola nei seguenti sottotipi:

f1.1 - *Reti tecnologiche*

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

f1.2 - Impianti per l'ambiente

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

f1.3 - Impianti di trasmissione (via etere)

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

f1.4 – Edifici e attrezzature per il ricovero di animali randagi

f2. Infrastrutturazione per la mobilità.

Si articola nei seguenti sottotipi.

f2.2 - Mobilità veicolare

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

f2.4 - Parcheggi pubblici in sede propria.

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

f4. Attrezzature cimiteriali

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

f5. Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

Sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

f6. Attrezzature per la Difesa Nazionale

Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

f7. Opere per la tutela idrogeologica; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

f8. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

Art. 1.6.2 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della LR 11/10/1985 n. 23, oppure, in mancanza, risultanti da licenza, concessione, autorizzazione anteriore all'11/10/1985, o ancora, in mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
2. Si considera in essere l'uso d1 per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturare con concessione gratuita ai sensi dell'Art. 9

lettera a) della Legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente effettuati cambiamenti d'uso (mediante autorizzazione).

3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d2.1, oppure l'uso d2.2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

Art. 1.6.3 – Norme speciali per roulotte, camper e assimilabili

1. E' consentito il rimessaggio temporaneo negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici esistenti nelle Zone A-B-C-D, mentre non è consentito in tutte le altre Zone in cui è suddiviso il territorio comunale.
2. Non è consentito in alcun modo, su tutto il territorio comunale, ad eccezione della zona G6.2, espressamente indicata per tale destinazione, il parcheggio di questi veicoli che configuri un uso degli stessi come residenza temporanea, sia turistica per brevi periodi che stagionale.
3. La disciplina, di cui ai precedenti comma, si intende estesa anche alle cosiddette "Case mobili".

CAPO 1.7 - STANDARD URBANISTICI

Art. 1.7.0 - Generalità

1. Il PUC dimensiona le aree pubbliche destinate a servizi, verde e parcheggi secondo standard pari o maggiori dei valori minimi prescritti dagli artt 5, 6 e 7 del DA 2266/U/83, in riferimento alle zone territoriali omogenee. In particolare, gli eventuali strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica dovranno assicurare la disponibilità, eventualmente anche all'esterno del perimetro di tali strumenti, delle aree pubbliche necessarie e, ove occorra, potranno provvedere alla modifica delle loro specifiche destinazioni, alla loro integrazione e migliore distribuzione, fermo restando il bilanciamento globale di dette aree.
2. Per le destinazioni a carattere commerciale e direzionale dovrà essere verificata la disponibilità di spazi pubblici in ragione di non meno di 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno il 60% di tale area andrà destinata a parcheggio. Le superfici relative potranno anche essere disposte su più piani entro terra.
3. Per le zone D dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, e comunque in misura non inferiore a quella prevista dalle vigenti norme in relazione alle destinazioni d'uso.
4. Gli spazi per parcheggi, come previsti, dovranno essere assicurati anche in sede di intervento diretto per nuove costruzioni anche in caso di cambi di destinazione d'uso per le aree destinate ad insediamenti commerciali e direzionali, e per gli insediamenti industriali.

Art. 1.7.1 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, RI, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime (standard), di cui al presente articolo, di aree attrezzate a parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1) e di aree (U), quali aree a verde di urbanizzazione primaria o per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria (diverse dai parcheggi).

Art. 1.7.2 – Standard urbanistici: superfici e opere di urbanizzazione

1. La superficie per *opere di urbanizzazione primaria U1* è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.
2. La superficie U1 resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 1.7.4.
3. La superficie per *opere di urbanizzazione secondaria U2* è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso sociale.
4. La superficie U2 resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 1.7.4.
5. I *parcheggi pertinenziali* (P2 e P3), sono di norma da considerare di uso comune per gli utenti ed i fruitori degli usi che li generano; debbono essere di libero e gratuito accesso e ubicati in modo funzionale all'uso o agli usi cui sono collegati. Almeno il 50% deve essere obbligatoriamente

lasciato all'uso comune degli utenti dell'edificio. I parcheggi di cui all'uso b4.6 non sono considerati pertinenziali.

6. I seguenti usi non generano standard pubblici:
b4.6), c3), d1), d2), f1.1), f2.2), f2.4), f7).
7. Salvo eventuali diverse e/o più restrittive condizioni poste nelle norme di zona ed eventuali disposizioni normative sulla possibilità di monetizzazione, ai seguenti usi devono essere collegati i relativi standard minimi, riferiti ai tipi d'intervento di cui al successivo punto 8.
8. Nella tabella che segue gli standard sono espressi come numero di mq di aree P1 o U per 100 mq di SC interessata dagli interventi di NC, AM, RI, (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali standard comprendono le prescrizioni minime di cui agli artt. 6, 7 e 8 del DA 20 dicembre 1983, n.2266/U, sulla base dei seguenti rapporti di conversione:
 - 1 stanza = 33 mq di SC = 100 mc;
 - 1 stanza = 1 abitante teorico, quindi: 100 mq SC = 300 mc = 3 abitanti teorici.

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a, b2.1, b3, b4):

- nei casi di intervento edilizio diretto:
P1 = 3 mq (ogni 100 mq di SC)¹
- nei comparti assoggettati a Piano Urbanistico attuativo (generalmente PdL):
P1 = 3 mq
U = 33 mq² (non comprensiva dei P1)

B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri (usi b1, b2.1, b2.3, b2.4, b2.7, b6, e1, e2):

- in ogni caso:
P1 = 40 mq
U = 80 mq (comprensiva dei P1)

C) Per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c2, c3, b2.9):

- nei piani urbanistici attuativi (PP o PIP) di comparti di nuova urbanizzazione:
P1 = 5% della ST.
U = 10% della ST (comprensiva dei P1).
- nei piani urbanistici attuativi riguardanti comparti già insediati:
P1 = 30 mq (ogni 100 mq di SC);
- nei casi di interventi edilizi diretti non è richiesta la cessione di standard.

D) Per gli usi: b2.6, b2.8, b5, c4, d, f non sono richiesti standard.

9. Negli interventi di cambio di destinazione d'uso (CD) è richiesta la realizzazione e cessione degli standard nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

a Da	a, b3, b4	b1, b2.1, b2.3, b2.4,b2.7,b6, e1, e2	c1, c2, c3, c5, b2.9
a, b3, b4, d1	NO	SI	NO
b1, b2.1, b2.3, b2.4, b2.7,b6,e1, e2	NO	NO	NO
c1, c2, c3, c5, b2.9	SI	SI	NO
d2, d3, d4	SI	SI	SI

¹ equivalente ad 1 mq per abitante insediabile

² equivalenti a 11 mq per abitante insediabile

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree per standard richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

10. Nelle zone B di completamento, sulla base del parere positivo vincolante della Commissione edilizia, il Responsabile del rilascio della concessione edilizia, ove se ne ravvisi la convenienza dal punto di vista della collettività, può accettare o prescrivere che la realizzazione e cessione di aree per standard di cui sopra sia monetizzata, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, salvo i seguenti casi, nei quali la monetizzazione non è ammessa:
 - a) nei lotti di completamento classificati B4 e B2, o in piani attuativi già convenzionati;
 - b) nel caso di cambio d'uso verso l'uso b1.

Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio è ammessa la monetizzazione nel solo caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere riservate al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento, e comunque nel raggio di 200 metri dall'intervento stesso.

Nelle zone E gli standard sono richiesti solo nel caso di cambio d'uso per usi non connessi con l'agricoltura e sono di norma monetizzati.

11. Qualora in un Piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il Piano deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
12. Qualora le tavole o le Norme del PUC individuino all'interno dei comparti di attuazione aree destinate a parcheggi, a verde, o a servizi pubblici, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore agli standard calcolati come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
13. Qualora le tavole del PUC individuino all'interno del comparto aree destinate a parcheggio P1 in misura superiore agli standard calcolati come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P1 sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P1+U prescritta.

Art. 1.7.3 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione - Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi P1 si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o diverse indicazioni fornite dalla Commissione edilizia) i parcheggi P1 devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5/6 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima pari a 2,00 mq; in ciascun parcheggio P1 di capienza superiore a 10 posti auto devono essere collocate rastrelliere per biciclette nella misura minima di un posto-bici ogni cinque posti-auto.
3. Nell'intero territorio comunale non è consentito realizzare parcheggi in soluzioni pluripiano.

4. Le aree U, salvo diversa indicazione del PUC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree adatte all'ambiente locale, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq 50, nonché le aree aventi una larghezza inferiore a m. 10 poste in fregio alle strade salvo che queste ultime siano espressamente individuate come aree per standard nelle planimetrie del PUC.
6. Qualora il PUC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per standard devono essere individuate nel progetto e all'atto del ritiro della concessione deve essere firmato un atto unilaterale d'obbligo per la cessione al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori. Nel caso di Piani urbanistici attuativi, le aree devono essere individuate dal Piano attuativo e la loro cessione al Comune è disciplinata nella relativa convenzione.

Art. 1.7.4 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione – Monetizzazioni.

1. La cessione degli standard pubblici previsti nei precedenti articoli può essere in tutto o in parte sostituita dalla corresponsione all'Amministrazione Comunale del corrispondente valore, costituito dalla somma del valore dell'area e dall'onere previsto dalle tabelle parametriche per la realizzazione delle opere necessarie.
2. Salvo diversa prescrizione delle norme d'ambito, la monetizzazione non è mai consentita all'interno dei comparti soggetti a strumento urbanistico preventivo ricadenti in zone C, D, G.
3. Nei comparti diversi da quelli di cui al comma precedente, sono sempre monetizzate, salvo diversa esplicita richiesta del titolare della concessione, le quote di standard destinate ad attrezzature di interesse comune nonché quote di parcheggio e di verde nei seguenti casi:
 - a. Nel caso di interventi in zone A e B in assenza di strumento urbanistico preventivo o PdU.
 - b. Nel caso di interventi sull'esistente nei quali la superficie dell'area scoperta non consenta di soddisfare la dotazione richiesta, ovvero lo consenta solo parzialmente o con dubbia efficacia relativamente alla sua effettiva utilizzazione.
4. La monetizzazione è consentita previa richiesta di parere preventivo:
 - a. Nel caso in cui i competenti uffici comunali, sentita la Commissione Edilizia, riscontrino che le opere richieste comportino un contrasto con le caratteristiche architettoniche della zona o con prevalenti altri aspetti della pubblica utilità o non presentino sufficienti requisiti di funzionalità per dimensioni e/o localizzazioni.
 - b. Ove non precisato in sede di normativa d'ambito nelle zone A e B in cui si intervenga mediante strumento urbanistico preventivo o PdU è comunque richiesto il reperimento di una dotazione minima di 1 mq di parcheggio ogni 100 mc di volume previsto nel comparto.

TITOLO 2 - TUTELE E VINCOLI

CAPO 2.1 - TUTELE E VINCOLI DERIVANTI DA NORME DI CARATTERE NAZIONALE

Art. 2.1.1 - Fasce di protezione e/o rispetto

1. Comprendono le parti del territorio comunale che sono destinate, ai sensi della legislazione vigente, sia alla protezione delle strade, sia al rispetto dei corsi d'acqua, dei cimiteri, delle attrezzature tecnologiche, ecc.
2. In tali fasce, non é consentita la costruzione di edifici o di altri manufatti, ma la loro superficie, con le eventuali limitazioni espressamente indicate dalle Norme, rientra nella superficie fondiaria o territoriale della zona omogenea alla quale si sovrappongono.
3. Le fasce di protezione stradale possono essere utilizzate per la realizzazione in generale del verde e del parcheggio degli edifici ad esse contermini o di pertinenza delle zone a cui si sovrappongono. Le stesse fasce possono essere utilizzate per la realizzazione di stazioni di servizio e distribuzione carburanti. Le altre fasce di rispetto possono essere utilizzate in generale per lo standard di verde.
4. Ove non siano previste specifiche categorie di intervento, per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti tutti gli interventi sull'edilizia esistente, ad eccezione della ristrutturazione fondiaria ed urbanistica, nonché gli ampliamenti previsti nella zona urbanistica in cui l'edificio ricade, a condizione che vengano rispettate le condizioni di visibilità e le distanze dalle strade previste dal Codice della Strada, o comunque che non vengano ridotte le distanze preesistenti, o che avvenga ad una distanza non inferiore a m 10,00 dal piede dell'argine dei canali o dagli altri oggetti tutelati dalle fasce stesse. L'ampliamento non è consentito per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale.

Art. 2.1.2 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

1. Le zone di rispetto stradale sono definite dal DM 1 aprile 1968 n. 1404 e dal Nuovo Codice della Strada ex D.Lgs n. 285/1992.
2. **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del PUC e la loro profondità, indipendentemente da quanto riportato graficamente nelle stesse tavole, deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale di cui all'Art. 3.1.1.
3. Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi del PUC devono essere sistemate nell'ambito del Piano attuativo. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) per una fascia della larghezza di m. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale nell'ambito delle urbanizzazioni primarie, salva diversa prescrizione delle Norme di zona; per tale fascia si applica la disposizione di cui all'Art. 1.7.3. comma 5;
 - b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro degli standard minimi di urbanizzazione dell'insediamento, salvo diversa prescrizione delle Norme di zona.

4. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MS, RC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale.
5. **Distanze dalle strade interne al perimetro del territorio urbanizzato.**
Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di NC, RI, AM di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:
 - m. 5 per le strade urbane locali;
 La larghezza della strada va computata tra i cigli esterni del fosso di guardia o delle cunette escludendo i marciapiedi.
E' ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.
6. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono, per le fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.
7. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

TABELLA A

	fuori dai centri abitati:	nel territorio urbanizzato:	fuori dai centri abitati ma in zone pianificate ¹ :
autostrade (A)	60 ml	30 ml	30 ml
strade extraurbane principali (B)	40 ml		20 ml
strade extraurbane secondarie(C)	30 ml	10 ml	10 ml
strade locali (F)	20 ml	come da punto 5 precedente	Come da RE
strade urbane di quartiere (E)		secondo prescrizioni di zona	

Art. 2.1.3 - Ambiti di rispetto dei cimiteri

1. L'ambito di rispetto dei cimiteri è indicato nelle tavole del PUC. Salvo diversa previsione cartografica l'area di rispetto viene stabilita in m. 120 dal muro di cinta del cimitero o dal suo previsto ampliamento, a seguito di apposita deliberazione del Consiglio Comunale².
2. In tale ambito come previsto dalla legislazione nazionale³ è vietata qualsiasi nuova costruzione che non sia funzionale alle attività cimiteriali. Per gli edifici esistenti sono invece consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n.457 e successive modificazioni.
3. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, cabine elettriche e servizi tecnologici pubblici o di interesse pubblico, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici. Sono ammesse altresì le

¹ - "Fuori dai centri abitati.....ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi....", DPR 26 Aprile 1993 n.147, che modifica il testo dell'art.26 del regolamento del Codice della strada.

² ai sensi del Regio Decreto n.1265 del 27 luglio 1934: "Dell'igiene del suolo e dell'abitato" e del DPR n. 285 del 10/09/1990: "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria" e succ. modifiche e integrazioni.

³ RD 27.7.1934 n. 1265; L. 4.12.1956 n. 1428; L.17.10.1957 n. 983, DPR 10.09.1990 n.285, art.28 L 1-8-2002, n.166

attrezzature di verde a parco e parcheggio alberato, con l'esclusione della realizzazione di volumi..

Art. 2.1.4 - Ambiti di rispetto degli elettrodotti

1. Gli ambiti di rispetto degli elettrodotti sono costituiti da due fasce di territorio ai lati dell'asse dell'elettrodotto:
 - a) una "fascia di inedificabilità assoluta" che costituisce l'ambito di applicazione dell'Art. 5 del DPCM 23.04.1992 e sue successive modificazioni e integrazioni.
 - b) una "fascia di attenzione" nella quale; in via transitoria fino all'emanazione di nuove norme di Legge sull'argomento, gli interventi edilizi di NC, AM, RI sono subordinati alla preventiva misurazione del livello di campo elettromagnetico.

2. Le misure delle fasce sono le seguenti per ciascun lato dell'elettrodotto:

elettrodotti da	Fasce di inedificabilità	fascia di attenzione
132 KV	m. 10	m. 60
220 KV	m. 18	m. 100
380 KV	m. 28	m. 150

5. Le "fasce di attenzione" sono individuate nella Tav. 2b del PUC "Tutele e vincoli". Le fasce di inedificabilità sono da verificarsi sul terreno sulla base di rilievo topografico; sono comunque preindividuate nelle Tavole di zonizzazione laddove interessino zone di urbanizzazione.
6. Nell'ambito delle fasce di cui al primo comma, lettera a), stabilite dal DPCM non sono ammessi edifici o impianti adibiti ad abitazione o a qualunque altra attività che comporti tempi prolungati di permanenza di persone o animali.
7. Nell'ambito delle fasce di attenzione di cui alla lettera b) del primo comma, in caso di richiesta di intervento di NC, AM, RI di edifici o impianti adibiti ad abitazione o a qualunque attività che comporti tempi prolungati di permanenza di persone o animali si prescrive la preventiva misurazione del livello di campo elettromagnetico nel sito prescelto. L'intervento è ammissibile solo nel caso in cui si verifichi che il campo elettromagnetico non superi nell'arco della giornata il valore di 0,2 microtesla.
8. Per le linee a tensione inferiore a 132 KV valgono le distanze previste dal Decreto Interministeriale 16.01.1991. Le fasce di rispetto riportate nelle tavole del PUC sono dimensionate in funzione di tensioni pari a 132 KV. Qualora le tensioni dovessero risultare superiori le fasce di rispetto dovranno considerarsi come automaticamente adeguate alla tensione effettiva.
9. I vincoli di cui al presente articolo, anche se individuati graficamente nel PUC, si modificano qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.
10. All'interno delle zone di rispetto dovranno essere rispettati i parametri e le modalità previste dalla Legge in materia di emissioni elettromagnetiche ed i campi di applicazione sugli edifici esistenti e su quelli di prevista realizzazione. Tali zone saranno individuate sulla base dei tracciati individuati sulle cartografie in possesso delle Amministrazioni od in base a quanto fornito dalle società di distribuzione.
11. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti le colture arboree ad alto fusto sono precluse e le innovazioni, costruzioni e impianti non devono ostacolare il regolare esercizio dell'elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte negli artt. 2.1.06 e 2.1.08 delle norme approvate con il DI 21/3/1988 n.449 e DI 16/1/1991 e successive modificazioni. Inoltre dovranno essere rispettate le condizioni previste dalle norme che disciplinano la servitù di elettrodotto. Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento

della tensione della linea presso i competenti uffici ENEL e conseguentemente la richiesta delle prescrizioni cui attenersi.

Art. 2.1.5 – Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

1. In tutte le zone del PUC é ammessa la costruzione di cabine elettriche e di linee per il trasporto e la distribuzione, previa verifica dei tracciati e dei progetti con l'Amministrazione Comunale e con le Amministrazioni superiori competenti per legge, nel rispetto dell'inserimento paesistico ambientale e della salute dei cittadini, e secondo quanto prescritto nella LR 20.6.1989, n. 43. Ciò vale anche per gli interventi volti a modificare sostanzialmente le linee esistenti mediante l'esecuzione di nuovi tratti che si discostino in modo sensibile dalle linee esistenti e la costruzione di nuovi tratti in stretto affiancamento a quelle esistenti con successiva demolizione di quelli sostituiti.
2. La concessione per la realizzazione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:
 - 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
 - 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
 - 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Nda; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta- all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Nda;
 - 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LLPP n. 5980 del 30/12/1970.
3. Richiamato il disposto della Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13/01/1970 n. 227 in merito alle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito di piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà citare in convenzione l'attestazione da parte dell'ENEL circa l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione.

Art. 2.1.6 - Ambiti soggetti a tutela archeologica

1. Nella Tav. n. 2b del PUC è riportata la delimitazione delle aree dichiarate di importante interesse artistico, storico e archeologico ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1089.¹

¹ Successivamente all'adozione del PUC la Soprintendenza Archeologica ha trasmesso il seguente elenco, con relativa cartografia, che sostituiscono gli elaborati precedentemente forniti dalla stessa Soprintendenza all'AC già impiegati per la redazione del PUC:

1. M.te Coa Margine: insediamento preistorico (bronzo medio);
2. Sa Corona: orotonuraghe (calcolitico);
3. S.Maria (pressi fontana): insediamento pluristratificato;
4. Genna Siutas: insediamento preistorico;
- 4a. : reperti fittili e numismatici;
5. Funtana Siutas: fontana monumentale;
6. Serra Cannigas: nuraghe;
- 6a. Serra Cannigas: tombe storiche;
- 6b. Serra Cannigas: tombe preistoriche (calcolitico);
7. M.te Matta Murroni: nuraghe;
- 7a. M.te Matta Murroni: tombe storiche;
8. Mitza Su Grillu: insediamento storico;
9. Nuraxi: nuraghe complesso con villaggio e insediamento pluristratificato;
10. Sa Grutta: domus de janas (?) e cave antiche;
11. Ruinalis de Segafenu: nuraghe complesso e insediamento pluristratificato;
12. Sibiriu: officina all'aperto (?);
13. Porcilis: tombe storiche,
14. Via San Sebastiano: insediamento/tombe (?);
15. Sa Crixixedda: insediamento pluristratificato;
16. Sa Scrocca: necropoli storica;

Tali delimitazioni potranno essere modificate e potranno aggiungersene delle altre con atti amministrativi delle stesse autorità competenti senza che ciò comporti variante al PUC.

2. In prossimità dei siti di interesse archeologico la fascia di rispetto si intende estesa fino ad un raggio di 150 m dagli stessi, cui va aggiunta un'ulteriore fascia di 50 m, in cui il vincolo non deve essere inteso rigidamente, ma per la quale, prima di iniziare o concedere nulla-osta per qualsiasi iniziativa, il Comune deve contattare la competente Soprintendenza ai Beni archeologici.
3. Nelle aree individuate, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive emanate dalle competenti Soprintendenze, qualunque opera di scavo, di edificazione di manufatti di qualsiasi genere, di movimentazione del terreno, nonché di aratura ad una profondità superiore a m. 0,5, deve essere autorizzata dalle Soprintendenze stesse.
4. Su tutto il territorio del Comune di Nuraminis rimangono sempre e comunque in vigore le disposizioni statali circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte fortuite di elementi di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico.
5. I progettisti, i direttori dei lavori di tutte le opere edilizie e i responsabili dell'esecuzione di qualsivoglia intervento devono inoltre sospendere immediatamente i lavori per consentire accertamenti e prospezioni tempestive, e quindi - se del caso - adeguare le originarie previsioni dei progetti in esecuzione alle eventuali sopravvenute esigenze manifestate dalle Autorità preposte alla tutela dei beni archeologici.

Art. 2.1.7 - Disposizioni in materia di impatto acustico

1. Tutti gli interventi edificatori, urbanizzativi e di infrastrutturazione previsti dal PUC dovranno adeguarsi alle disposizioni della vigente legislazione in materia di contenimento dell'inquinamento acustico e del piano di classificazione del territorio comunale in zone acustiche ex art. 6 Legge 26/10/1995 N° 447 ed art. 2 DPCM 1/3/1991e successive modificazioni.
2. La realizzazione di nuovi immobili deve rispettare i requisiti di cui al DPCM 5.12.1997.
3. Il Comune può rilasciare autorizzazioni, anche in deroga ai limiti di zona, per lo svolgimento di attività temporanee e manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico e per spettacoli a carattere temporaneo ovvero mobile, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal comune stesso.
4. Si definisce attività temporanea qualsiasi attività che si esaurisce in periodi di tempo limitati e/o legata ad ubicazioni variabili. Per il rilascio delle concessioni in deroga si rende necessario la predisposizione di una apposita domanda di autorizzazione redatta dal legale rappresentante della ditta e contenente il tipo di attività, le sorgenti sonore, gli orari previsti e il numero delle manifestazioni annue.

-
17. Su Pezzu Mannu: insediamento abitativo e artigianale tombe (?);
 18. Cresia is Cuccurus: insediamento pluristratificato,
 19. S.Martino: insediamento storico;
 20. Cresieddas: nuraghe (?);
 21. Costa Orri: insediamento pluristratificato;
 22. Bruncu Orri: insediamento pluristratificato;
 23. San Lussorio: insediamento storico;
 24. Muracesus: insediamento pluristratificato;
 25. Terra Sollai: insediamento storico;
 26. Bingias Beccias: insediamento storico;
 27. M.te Leonaxi: fortificazioni di età preistorica e storica;
 - 27a. M.te Leonaxi: insediamento pluristratificato
 28. San Costantino. insediamento pluristratificato e tombe di età storica
 - 28a. San Costantino: tomba bizantina.

Art. 2.1.8 – Classificazione del territorio in classi ai fini dell’impatto acustico

1. In base all’art.6 della L. 447/95, il territorio comunale è stato classificato in zone ai fini dell’applicazione dei valori di qualità di cui all’art.2, comma 1, lett. h della legge sopracitata.
2. I valori limite di qualità (valori di rumore da conseguire nel breve, medio e lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla legge, così come stabilito dal DPCM del 14.11.97 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore sono riportati nella Tabella B per le diverse classi in cui è stato diviso il territorio di Nuraminis, la cui suddivisione è riportata nella Tabella A.

Tabella A. Classificazione del territorio comunale ai fini delle immissioni di rumore.

Classe	Descrizione	zona PUC
I	Aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: Aree ospedaliere o per servizi sanitari, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, parchi pubblici e simili.	- Le zone S - Le zone G cimiteriali (G3) - Le zone G per verde attrezzato e parchi pubblici (G4, G5) - Le zone G6 e G7
II	Aree destinate ad un uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali.	- Le zone A, B e C - Le aree di rispetto cimiteriale - Le zone E2.1 agricole limitrofe all’abitato - Le rimanenti zone G (G1 e G2)
III	Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali o agroindustriali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.	- Le zone D7 - Le zone E - Le zone B2
IV	Aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e artigianali e con scarsità di abitazioni.	- Le rimanenti zone D

Tabella B. Valori di qualità di immissione del rumore Leq (dB)

Classi di destinazione d’uso del territorio		Tempi di riferimento	
		Diurno (06.00-22.00)	Notturmo (22.00-06.00)
I	Aree particolarmente protette	47	37
II	Aree prevalentemente residenziali	52	42
III	Aree di tipo misto	57	47
IV	Aree industriali	67	57

CAPO 2.2 - TUTELE E VINCOLI DI CARATTERE PAESISTICO E AMBIENTALE

Art. 2.2.1 - Alvei dei corsi d'acqua

1. Gli alvei dei corsi d'acqua individuati nelle planimetrie del PUC sono destinati alla funzione idraulica del relativo corpo idrico, a sede delle opere e dei manufatti di regolamentazione idraulica e di infrastrutture di attraversamento, nonché a funzioni naturalistiche e paesaggistiche, loro precipue.
2. Gli ambiti di cui al presente articolo possono essere interessati da impianti tecnologici e infrastrutture tecnologiche, solamente qualora siano previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali, oppure qualora tali infrastrutture o impianti abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.
I progetti di tali opere dovranno verificarne la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.
3. Per le infrastrutture lineari e gli impianti a rete non completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale.
4. Negli ambiti di cui al presente articolo, oltre agli interventi di realizzazione delle determinazioni pianificatorie di cui ai precedenti commi, sono ammessi esclusivamente:
 - a) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
 - b) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
 - c) l'effettuazione di opere idrauliche sulla base di progetti e programmi disposti dalle autorità preposte.
5. In particolare non sono ammissibili le seguenti attività:
 - a) effettuare discariche di qualsiasi materiale solido quale terreno, macerie, rifiuti, ecc.;
 - b) effettuare coltivazioni agricole;
 - c) insediare depositi, anche temporanei, di qualsiasi materiale, nonché utilizzare aree a parcheggio per automezzi;
 - d) effettuare qualsiasi movimento di riporto, scavo o spianamento del terreno, se non previsti da specifici progetti approvati di sistemazione idraulica o di restauro naturalistico;
 - e) effettuare tagli di alberi o prelievi di vegetazione minore senza autorizzazione da parte degli enti preposti (uffici competenti della Regione o del Consorzio di Bonifica).
6. Le estrazioni di materiali litoidi negli alvei dei corsi d'acqua sono disciplinati dalla LR 7 giugno 1989, n.30. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi o progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione planimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

Art. 2.2.2 - Fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua

1. Le fasce di tutela di caratteri ambientali dei corsi sono finalizzate al rispetto del corso d'acqua sotto il profilo ambientale e naturalistico e sotto il profilo del controllo del regime idrico, nonché alla difesa delle attività e delle preesistenze antropiche dalle minacce indotte dal corso d'acqua.
2. In dette fasce vale quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 2.2.1, con la precisazione che nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento o di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti a rete, eccettuate quelle completamente interrato, si deve di norma evitare che esse corrano parallelamente ai corsi d'acqua, salvo una verifica di fattibilità tecnica, economica ed ambientale.
3. In queste fasce, ferme restando le destinazioni di zona di cui al Titolo IV, sono consentite esclusivamente:
 - a) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima in forma non industriale;
 - b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
 - c) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
 - d) i rimboschimenti a scopi produttivi e gli impianti per l'arboricoltura da legno, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesaggistici dei luoghi e previsti in piani o progetti approvati dalle competenti autorità;
 - e) gli interventi di MO, MS, RC, RE, AM delle costruzioni esistenti secondo i limiti previsti dalle norme delle rispettive zone; detti interventi edilizi devono comunque rispettare e valorizzare le caratteristiche tecnologiche, tipologiche ed estetiche degli edifici preesistenti;
 - f) la realizzazione di nuovi edifici strettamente funzionali all'attività agricola, a potenziamento dei centri aziendali preesistenti, secondo gli indici e le destinazioni d'uso previsti per le zone E, con esclusione di nuovi impianti produttivi aziendali destinati alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, di serre fisse e di nuovi allevamenti zootecnici industriali, e con l'obbligo di collocare tali fabbricati a distanza, dal limite dell'alveo, non inferiore a quella degli edifici rurali preesistenti all'interno della stessa proprietà fondiaria, e comunque non inferiore a 10 m.;
 - g) la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a m. 4,00.
4. Le opere di cui alle lettere b), c) e g) del precedente comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico e naturalistico degli ambiti territoriali interessati.
5. Per una fascia di 10 metri lineari dal limite dell'alveo di cui all'Art. 2.2.1. è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi puntuali di cui alle precedenti lettere c) ed f).
6. Nelle fasce di tutela è in particolare vietato l'abbattimento senza autorizzazione di alberature di essenze caratteristiche della flora alveare e fluviale con diametro del tronco superiore a cm. 10 misurato ad un metro dal colletto.
7. Lungo il ciglio delle cave esistenti andrà attuata una fascia di tutela integrale di 10 metri.

Art. 2.2.3 - Tutela dei corpi idrici sotterranei

1. L'ambito di tutela dei corpi idrici sotterranei è individuato come le porzioni di territorio ove i corpi idrici sotterranei sono in più diretta comunicazione con le acque superficiali; essi sono generalmente indicati nella Carta Tecnica Regionale (CTR 1:10.000) con i seguenti toponimi:
 - *Fontana, funtana*
 - *Mitza*
 - *Sorgente*

2. Nelle aree individuate sono vietati:
 - a. gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
 - b. il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici;
 - c. l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possono inquinare la falda in caso di sversamenti accidentali;
 - d. la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al DPR 10 settembre 1982, n. 915, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.
3. La realizzazione di infrastrutture interraste o in trincea (ad es. sottopassi stradali) che possono produrre interferenze sul flusso idrico della falda freatica per uno sviluppo lineare superiore a m 100, è da sottoporre a Studio di Impatto Ambientale.
4. La costruzione di case rurali non allacciabili alla rete di pubbliche fognature recapitanti al depuratore, nonché la realizzazione di allevamenti (aziendali o industriali) è subordinata ad indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo e a provvedimenti tecnici che garantiscano contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento del suolo.
5. In tutti i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, pubblici o privati, si prescrive che la superficie destinata alla sosta di veicoli sia pavimentata in modo tale da renderla completamente impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia) siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti (quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli). Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di accesso e di manovra dei parcheggi.
6. In tutti i casi di realizzazione o rifacimento di reti fognarie si prescrive che queste (condutture, pozzetti e ogni altro elemento) siano realizzate a tenuta, in modo da garantire dal rischio di infiltrazioni nel sottosuolo.

Art. 2.2.4 - abrogato

Art. 2.2.5 – Permeabilità dei suoli

1. Nei casi di trasformazione dei terreni (in particolare quando un suolo permeabile viene in parte impermeabilizzato) va previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento.
2. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici ecc.) oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti idriche scolanti.
3. Di norma non è ammesso il convogliamento delle acque bianche direttamente in fognatura in tutti i casi di trasformazione di aree agricole in aree urbanizzate. Anche nelle zone consolidate l'utilizzo dei parametri edilizi è subordinato alla verifica della permeabilità dei suoli che favorisca la massima previsione di superfici permeabili.

Art. 2.2.6 - Potenziamento del verde

1. Salvo diverse prescrizioni delle specifiche Norme di zona, in tutti gli interventi edilizi di NC, RI, di insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso è prescritta la formazione di

fasce di verde alberato di alto fusto dello spessore minimo di m. 3,00, lungo almeno due lati dell'area asservita, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici e sociali.

2. Analogamente, lungo il perimetro delle aree asservite a fabbricati per allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate, così come previsto al comma precedente.
3. Nelle zone agricole, in tutti gli interventi edilizi sulle unità edilizie esistenti e in quelli di nuova costruzione, almeno il 40% dell'area complessivamente asservita ai fabbricati dovrà essere provvista di copertura vegetale e, ove non già presenti, di alberi d'alto fusto, ubicati secondo le semplici modalità distributive tipiche delle corti coloniche tradizionali.

Art. 2.2.7 – Tutela del paesaggio

1. All'interno delle zone agricole il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico e ambientale
2. Al fine di tutelare il sistema idrico presente nel territorio comunale, considerato l'interesse idrogeologico ecologico ed ambientale che tale ecosistema riveste, è fatto divieto di modificare e/o alterare in modo consistente i corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di arginature ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi. Dovrà essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamento diffuso (agricolo, urbano, industriale, ecc.) nel rispetto delle vigenti normative di legge.

Art. 2.2.8 – Divieto discariche e deposito materiali extragricoli.

1. Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito e immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni di produzioni agricole. In casi di particolari e documentate emergenze, e nel solo caso di materiali privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, il Comune può rilasciare a titolo esclusivamente temporaneo un'autorizzazione convenzionata temporanea al deposito all'aperto dei materiali.
2. Tale autorizzazione:
 - a) non può essere rilasciata su aree di rispetto dei corsi d'acqua individuate sulle planimetrie del PUC, all'interno di una fascia di rispetto degli abitati non inferiore a 300 metri dalle aree urbanizzate e urbanizzande;
 - b) non può consentire la realizzazione di edifici ed altre opere edilizie, né di recinzione o perimetrazione che non abbiano carattere precario, leggero e a giorno;
 - c) non può essere rilasciata per un periodo superiore a 5 anni.

l'eventuale autorizzazione viene rilasciata esclusivamente sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area che preveda:

- il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne la sistemazione dei materiali;
 - la corretta utilizzazione dell'area in rapporto al paesaggio e l'inserimento delle alberature indispensabili per garantire un inserimento corretto dal punto di vista estetico-ambientale;
3. l'autorizzazione rilasciata con convenzionamento dovrà garantire:
 - 1) l'igiene del suolo e il decoro dell'ambiente;
 - 2) la restituzione del suolo alla scadenza della sua destinazione agricola, ripristinandone le caratteristiche originarie;
 - 3) opportuna schermatura visiva dei materiali con opportune alberature;

- 4) il non danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti e delle colture agrarie circostanti;
- 5) gli oneri e garanzie finanziarie da pattuire con il Comune.

Art. 2.2.9 – Movimenti di terra

1. I movimenti di terra necessari per l'esecuzione di opere o trasformazioni edilizie e/o urbanistiche devono essere previsti nel progetto dell'opera in un allegato del medesimo che rechi anche l'indicazione delle modalità esecutive, delle temporalità, delle opere provvisorie e dei ripristini. Nelle aree con destinazione a verde, pubblico e privato, naturale e attrezzato, sono consentiti movimenti di terra limitati, solo se accompagnati da atto d'obbligo sul rimodellamento, l'inserimento e l'impianto di adeguate essenze arboree con relativo vincolo di mantenimento ancorché percorse dal fuoco, così come già disposto dalla legge 431/85.
2. Devono essere evitate mura e scarpe verticali che, ove occorrono devono essere mantenute in altezze non superiori a m 3,50 salvo i casi di accertata impossibilità; si devono utilizzare nella riorganizzazione morfologica dell'area andamenti a cordamolla con angoli comparabili mediamente allo stato esistente dei luoghi.
3. Le opere in rilevato non possono costituire chiusure di vallette e compluvi, insistere sui terreni di bassa consistenza o sciolti, salvo, in ogni caso, quando sussista il vincolo idrogeologico previo parere motivato dei competenti organi tutori.

Art. 2.2.10 - Adeguamento dei progetti alle esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano

1. In relazione ai vari interventi consentiti sul territorio comunale è facoltà dell'Amministrazione, al fine della formazione del relativo assenso, domandare la modifica dei progetti presentati per fondati motivi ed esigenze ricollegati/e:
 - a. alla tutela dei valori ambientali delle varie zone;
 - b. al coordinamento con le costruzioni preesistenti (in particolare nei casi di interventi di nuova edificazione o sostituzione o ristrutturazione edilizia interessanti cortine edilizie);
 - c. alla corretta integrazione del manufatto oggetto dell'intervento nel contesto urbano e territoriale in cui il medesimo è o viene ad essere collocato;
 - d. a ragioni di ornato.
2. Le domande di modifica di cui al precedente punto 1 dovranno:
 - essere adeguatamente motivate;
 - contenere indicazioni atte a rendere agevoli e di facile esecuzione i cambiamenti richiesti.
3. Le disposizioni del presente articolo vanno applicate anche nei casi di dichiarazione di inizio attività.
4. In detta ipotesi le eventuali modifiche al progetto presentato dovranno tuttavia essere richieste dall'Amministrazione Comunale nel termine di venti giorni decorrente dalla data di presentazione della dichiarazione stessa.
5. Qualora dette modifiche vengano effettivamente richieste, gli interessati, ai fini dell'inizio dei lavori, dovranno presentare -ai sensi della disposizione di cui al secondo periodo del quindicesimo comma dell'art. 4 della Legge n. 493/93 come modificato dalla Legge n. 662/96 - una nuova dichiarazione ed in allegato alla stessa gli elaborati progettuali contenenti le modifiche domandate e, ove in relazione alla rilevanza delle modifiche risulti necessario, nuova relazione asseverata.
6. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

7. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, infissi, recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 2.2.11 – Incentivi per il recupero del patrimonio edilizio e per l'architettura sostenibile

1. Il PUC definisce una serie di incentivi alla qualità edilizia legati alla realizzazione di architetture progettate con attenzione agli aspetti energetici e certificate con i criteri ISO 9000.
2. L'insieme di incentivi che seguono sono volti a migliorare la qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale. Il presente articolo riguarda anche gli interventi di ristrutturazione edilizia in tutte le zone dove tale attività è permessa.
3. Gli incentivi che seguono si sommano agli altri eventualmente previsti dalle singole norme di zona. Nei manufatti per attività produttive siti in zona D (D1, D2, D3, D4, D7), è consentito un aumento volumetrico globale fino al 25% rispetto all'esistente o del 10% di SU esistente o una riduzione percentuale degli oneri concessori (quota relativa al costo di costruzione). Mentre, per le altre zone, l'incentivo consentito è quello indicato nella Tabella C. Con la precisazione che, in nessun caso può essere superato l'indice previsto per ciascuna zona omogenea dall'art.4 del D.A. 2266/U/83.
4. Oltre all'incentivo volumetrico di cui al comma precedente, in tutte le zone omogenee sono favoriti interventi progettuali che prediligono:
 - a) pareti esterne composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento, di spessore superiore a 30 cm;
 - b) le verande non riscaldate;
 - c) le vetrate dei balconi a Nord;
 - d) volumi tecnici compatti relativi alle misure atte al contenimento dei consumi energetici;
5. Per interventi rivolti ad una progettazione edilizia ed urbanistica attenta che tenga conto dei criteri della bioedilizia, compatibilmente con la specifica situazione del sito, la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento tra edifici, quindi l'adozione di tecniche e materiali biocompatibili quali:
 - a) certificazione sui requisiti dei principali materiali biocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
 - b) contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
 - c) raffrescamento estivo naturale (tetto ventilato);
 - d) preferenza di ampie superfici vetrate verso Sud-Est e Ovest, per il lato nord le superfici dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di Legge;
 - e) possibilità di non computare nella volumetria le verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti sud-sudest e sud-sudovest con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (parete e coperto);
 - f) possibilità di non computare nel volume le vetrate dei balconi (profondità massima m 2,50) volte a nord e con effetto tampone sui locali interni;
 - g) adozione di tecniche per isolamento acustico dei rumori da calpestio, da impianti tecnologici a servizio dell'edificio, e rumori aerei esterni (pannelli fonoassorbenti, pavimenti galleggianti);
 - h) posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dalla radiazione solare estiva, dal rumore, dal vento, dalle polveri, ...; piantumare alberi di alto fusto ad un metro); recinzioni mediante essenze arboree sempreverdi; realizzazione di giardini pensili;

- i) preferenza nell'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in laterocemento, debolmente armati e orientati (elettromagnetismo);
 - j) realizzazione di impianti elettrici protetti (ad es. utilizzo di dispositivi per disinserire l'elettricità);
 - k) raccolta delle acque meteoriche per irrigazione e servizi igienici;
 - l) abolizione integrale delle barriere architettoniche, sia per quanto concerne le aree esterne, sia per gli spazi di relazione interni al piano terra;
6. *Valorizzazione delle corti dei cortili e delle aree di pertinenza*
- a) Sono incentivati gli interventi relativi a:
 - b) la massima permeabilità del suolo;
 - c) rimozione e sostituzione delle strutture degradate o incompatibili con il contesto ambientale, quali ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in amianto, elementi di finitura;
 - d) valorizzazione e ridisegno del verde;
 - e) utilizzo di materiali drenanti per la pavimentazione esterna (almeno il 50% dell'area già pavimentata), quali pavimentazione forata o ghiaia;
7. *Estensione degli elementi naturali*
- a) Nelle aree ricadenti nel territorio extraurbano si pone l'obiettivo di valorizzare l'edilizia esistente in rapporto al paesaggio e di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto:
 - b) conservazione delle specie arboree di pregio;
 - c) progetto specifico degli spazi aperti per valorizzare le aree di pertinenza con ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto con alberature autoctone o essenze naturalizzate;
 - d) realizzazione di vialetti alberati d'accesso o stradali;
 - e) per gli edifici posti in prossimità di strade il verde dovrà essere disposto in modo da ridurre l'inquinamento acustico e la propagazione delle polveri;
 - f) nelle aree su cui insistono attività, dovranno essere realizzate fasce alberate (min. 5,00 m.) quale filtro di adeguata profondità;
 - g) caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
 - h) creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua, scoli, fossi, ecc.;
8. *Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti*
- Preventiva valutazione critica delle presenze edilizie nell'area oggetto dell'intervento in funzione dell'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie e baracche precarie, coperture in eternit, infissi e serramenti, elementi di finitura, colori, ecc.
- Il comune pubblicherà tutti gli immobili progettati con i criteri su esposti, che si frangeranno del titolo di **"EDIFICIO SANO"** consegnato dall'AC, contribuendo così a diffonderne la conoscenza e ad elevarne il valore di mercato.
9. *Documentazione da presentare a corredo del progetto:*
- Oltre alla documentazione di cui al RE, nel caso in cui si voglia accedere agli incentivi di cui al presente articolo, la documentazione dovrà essere integrata con dettagliata relazione sottoscritta da tecnico abilitato sui seguenti argomenti:
- a) materiali utilizzati con riferimento al loro ciclo di vita e certificazioni sulle caratteristiche dei materiali;
 - b) tecnologia e sistemi messi in opera e valutazione dei benefici derivanti dal sistema;
 - c) valutazione quantitativa delle superfici con destinazione specifica e criteri di progettazione, materiali messe a dimora e loro relazioni con caratteristiche del terreno e risorse, sistemi di gestione e manutenzione progettati;
 - d) valutazione dei quantitativi di acqua gestibili con il sistema proposto e del relativo risparmio;
- E' di seguito riportata la tabella contenente i criteri di valutazione degli interventi ai fini della definizione degli incentivi ammissibili.

CRITERI DI SELEZIONE

Tabella A

	Interventi di:	Punti
1)	Manutenzione ordinaria	0,5
2)	Manutenzione straordinaria	1
3)	Restauro	2
4)	Risanamento conservativo (igienico ed edilizio)	3
5)	Ristrutturazione edilizia	4
6)	Ristrutturazione con eliminazione di barriere architettoniche	5
7)	Inserimento di regolamento sulla gestione delle parti comuni esterne ai fabbricati e di pertinenza dell'organismo abitativo, (il punteggio viene attribuito solo in presenza di delibera dell'assemblea generale validamente costituita per singoli edifici con il voto di almeno il 70% dei condomini).	1

Il punteggio della tabella A verrà assegnato solo se in presenza dei valori attribuiti con la successiva

Tabella B

1)	materiali utilizzati a partire da materie prime rinnovabili con riferimento al loro ciclo di vita, certificazioni sulle caratteristiche dei materiali: non rinnovabili 0 rinnovabili 5 di riciclo 10 Provenienza delle materie prime: extraeuropea 0 europea 1 nazionale 3 regionale 5 Riuso o riciclo: non riutilizzabile 0 per sfruttamento potere calorifico 5 parziale o limitato 8 globale 10	
2)	tecnologia e sistemi messi in opera e valutazione dei benefici derivanti dal sistema: realizzazione di sistemi murari ad accumulo termico 2 realizzazione di murature in terra cruda (ladiri) con intonacatura di calce 3 realizzazione di tetti ventilati 1 riscaldamento acqua sanitaria con sistemi solari 2 funzionamento di servizi comuni con energia prodotta con sistemi fotovoltaici 1 installazione di sistemi di controllo e di gestione atti a minimizzare i consumi energetici 1	
3)	valutazione quantitativa delle superfici esterne, criteri di progettazione, materiali, essenze, messe a dimora e loro relazioni con le caratteristiche del terreno e risorse, sistemi di gestione e manutenzione progettati, anche superfici non a raso quali tetti verdi, pareti inerbite: inserimento di essenze vegetali in aree dove sono totalmente assenti	

 inserimento di essenze vegetali ad integrazione dell'esistente	0 5
	conservazione delle specie arboree di pregio	3
	Permeabilità dei suoli: uso di pavimentazioni permeabili in misura superiore al 50% sul totale delle aree scoperte già pavimentate	0,5
4	valutazione dei quantitativi di acqua gestibili con il sistema proposto attraverso impianti di fitodepurazione volti ad ottenere la riduzione dell'immissione in fogna di reflui rispetto al tradizionale e la possibilità di riuso dell'acqua trattata nonché di uso delle acque piovane, per fabbisogni domestici o ad essi assimilabili: raccolta ed uso delle acque piovane	0,5
	impianti di gestione separata, trattamento e riuso acque grigie ...	1
	impianti di fitodepurazione	1

COMPARAZIONE ECONOMICA SINTETICA

Tabella C

Punteggio tab A + tab B	Incremento volumetrico	Detrazione contributo di costruzione ¹
Classe A: punti compresi tra 1 e 20	dal 2% al 5% ottenibile per interpolazione	2%
Classe B: punti compresi tra 20 e 40	dal 5% al 10% ottenibile per interpolazione	25%
Classe C: oltre 40 fino a un massimo di 48	dal 10% al 20% ottenibile per interpolazione	50%

Art. 2.2.12 – Tutela dall'inquinamento

1. Le industrie insalubri di 1ª classe di cui all'art. 216 del RD 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammesse unicamente nelle zone produttive, a condizione che chi le esercita dia dimostrazione che esse, per l'introduzione di particolari accorgimenti, sono compatibili con il tessuto urbano circostante in quanto non recano pericolo, danno o molestia al vicinato.
2. Gli usi b3.1, b3.2, b2.9, b4.3, b4.4, b3.3, c1, ove ammessi dalle specifiche norme di zona, oltre a rispettare le specifiche disposizioni di legge, dovranno comunque mettere in atto tutti gli accorgimenti tecnici utili ad evitare danni o molestie alle persone per emissioni, esalazioni, vapori, fumi, rumori ecc.
3. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale debbono essere escluse le attività classificate o classificabili come industrie insalubri di 1ª classe di cui all'art. 216 del RD 1265/34 (T.U.LL.SS.), definite dall'elenco approvato con DM Sanità 05/09/1994, e quelle che per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, possono riuscire di pericolo, danno o molestia alle persone.
4. Le superfici destinate a nuovi insediamenti residenziali non debbono risultare mai adiacenti a zone artigianali-industriali, sia esistenti che di nuovo impianto.
5. Le superfici destinate a nuovi insediamenti industriali ed artigianali non debbono risultare mai adiacenti a zone residenziali esistenti o di nuovo impianto.
6. La permanenza all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e nella fascia esterna di territorio immediatamente adiacente ad esso delle attività esistenti che siano insalubri di 1ª classe

¹ in alternativa all'incremento volumetrico.

di cui all'art. 216 del RD 1265/34 (T.U.LL.SS.), definite dall'elenco approvato con DM Sanità 05/09/1994, o che, per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, possano riuscire di pericolo, danno o molestia alle persone, non può essere consentita in alcun caso.

7. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato e nella fascia esterna E2.1 di territorio immediatamente adiacente ad esso, ove non sia espressamente ammesso dalle norme di zona, è vietato l'insediamento di attività di nuovo impianto che siano insalubri di 1ª classe di cui all'art. 216 del RD 1265/34 (T.U.LL.SS.), definite dall'elenco approvato con DM Sanità 05/09/1994, o che, per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, possano riuscire di pericolo, danno o molestia alle persone.

Art. 2.2.13 – Localizzazione delle sorgenti CEM e Ponti radio

1. Compatibilmente con la conformità costituzionale delle prescrizioni di cui al D.Lgs 4 settembre 2002, n.198, le presenti disposizioni si applicano a tutti i tipi di sorgenti dei Campi elettromagnetici, e precisamente a tutti gli impianti operanti nell'intervallo di frequenza compresa fra 100 kHz e 300 GHz, compresi gli impianti a microcelle, gli impianti mobili su carrato, i ponti radio e gli impianti provvisori.
2. Rimangono esclusi dalla presente norma gli apparati di radioamatori.
3. Per quanto concerne gli impianti di radiodiffusione, è vietata l'installazione:
 - a) sugli edifici destinati ad abitazione, a luoghi di lavoro o ad attività diverse da quelle specificatamente connesse all'esercizio degli impianti stessi;
 - b) nelle zone omogenee del PUC di tipo: A, B (comunque denominate), C, S, G;
 - c) nelle aree sottoposte a vincolo di tutela o classificate come siti di interesse paesaggistico-ambientale, artistico, storico, architettonico, monumentale e archeologico dal PUC.
4. Per quanto riguarda gli impianti di telefonia mobile, è vietata l'installazione:
 - a) sugli immobili vincolati ai sensi del Titolo I° del D.Lgs. 29 ottobre 1990, n°490;
 - b) nelle zone e sottozone omogenee del PUC di tipo: A, B (comunque denominate), C, S, G;
5. Per quanto riguarda i ponti radio, è vietata l'installazione:
 - a) sugli immobili vincolati ai sensi del Titolo I° del D.Lgs. 29 ottobre 1990, n°490;
 - b) nelle zone e sottozone di PUC di tipo: A, B e C;
6. Per tutti gli impianti di cui ai commi precedenti, compresi i ponti radio, è comunque vietata, limitatamente alle zone A e B, l'installazione a terra in tutti i casi e sulle coperture degli edifici, qualora l'altezza complessiva della struttura superi metri 2,50 rispetto al colmo del tetto o dell'estradosso dell'ultimo solaio.
7. Nelle zone ove è consentita l'installazione a terra, gli stessi impianti di cui al comma precedente non possono comunque essere collocati a distanza inferiore a 100 metri dagli edifici esistenti, mentre per quelli di cui è prevista la localizzazione sulla copertura degli immobili, è fissata una distanza minima di 50 metri dagli edifici di altezza superiore.
8. In osservanza delle precedenti disposizioni, la localizzazione è comunque vietata nelle seguenti fasce di rispetto:
 - a) distanza minima di 100 metri dagli edifici vincolati ai sensi del titolo 1° del decreto legislativo 29/10/1990, n. 490 indistintamente per tutti gli impianti (radiodiffusione, telefonia mobile e ponti radio);
 - b) ambito minimo di 100 metri da tutte le aree ricomprese nelle zone omogenee del PUC di tipo: A, B, C, S, G, per gli impianti di radiodiffusione e telefonia mobile;
 - c) ambito minimo di 100 metri da tutte le aree ricomprese nelle zone A, B e C per i ponti radio.

9. Per ogni altra disposizione non compresa nel presente articolo si fa riferimento alla legge quadro 36/2001, al D.M. 381/1998, al REC e ad altri regolamenti, Comunali e non, specifici in materia.

Art. 2.2.14 – Valutazione di compatibilità ambientale

1. Le fattispecie per le quali, a cura dei titolari delle istanze finalizzate a trasformazioni edilizie ed urbanistiche, ivi comprese le attività estrattive e la realizzazione di opere infrastrutturali, deve essere documentata la compatibilità con l'ambiente in rapporto alle proposte modificazioni del territorio e/o delle attività e funzioni conseguentemente da insediarsi, sono previste dalle specifiche norme di zona, o dalle disposizioni normative annesse ai regolamenti comunali e/o eventuali piani di settore, che specificano altresì le relative modalità di presentazione.
2. Oggetto di individuazione, valutazione e verifica della compatibilità con l'ambiente sono i seguenti elementi:
 - a) effetti di degrado qualitativo delle acque sotterranee in relazione alle condizioni di vulnerabilità intrinseca del contesto territoriale interessato;
 - b) effetti di degrado quantitativo in relazione alle potenzialità degli acquiferi sotterranei, o alle ripercussioni sul fenomeno di subsidenza del suolo;
 - c) effetti di degrado qualitativo dei corpi idrici di superficie;
 - d) effetti di squilibrio sugli ecosistemi e di depauperamento del patrimonio floro-faunistico;
 - e) ripercussioni sulle condizioni di carico idraulico dei bacini interessati;
 - f) effetti di inquinamento atmosferico generale e locale derivanti da emissioni od esalazioni odorigene;
 - g) effetti di inquinamento acustico derivanti da lavorazioni, impianti tecnologici, attività umane, movimentazioni di merci e spostamento di mezzi;
 - h) effetti di rumorosità ambientale derivanti dal traffico veicolare;
 - i) effetti di degrado del territorio ed inquinamento del suolo derivanti dal deposito di rifiuti.
 - j) Per ciascuno degli impatti evidenziati dovranno essere infine descritti i dispositivi tecnologici o gli accorgimenti operativi per attenuarne gli effetti e dovranno essere documentati i risultati attesi.

Art. 2.2.15 – Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale

1. A norma del punto 1) dell'art. 19 della LR n.45/89, sono interessati alla misurazione della compatibilità ambientale tutti i progetti di trasformazione urbanistica e territoriale che interessano l'intero territorio comunale e, a norma del punto 9 dello stesso articolo, le unità minime da assoggettare a pianificazione attuativa.
2. Sono quindi soggetti a valutazione di compatibilità tutti gli interventi ricadenti nel territorio comunale riconducibili alle seguenti tipologie:
 - lavori per i quali siano previsti movimenti di terra di entità superiore a 10.000 mc se compresi in zone C, D, E, G;
 - impianti per la distribuzione della elettricità con linee di alta tensione;
 - impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti;
 - impianti agro-zootecnici per i quali è prevista una cubatura superiore a 3.000 mc;
 - punti di ristoro;
 - invasi d'acqua di capacità superiore a 10.000 mc;
 - viabilità di interesse sovracomunale.
3. Al momento della presentazione del progetto dovrà essere allegato uno studio per la misurazione della compatibilità ambientale. Lo studio dovrà contenere tutti i dati informativi necessari per una corretta descrizione dell'intervento e per inquadrarlo sotto il profilo ambientale, le specifiche valutazioni dell'impatto che lo stesso può indurre e le adeguate misure per eliminare e/o contenere i possibili effetti negativi.

4. Zone D

Lo studio, allegato al progetto del piano attuativo, deve contenere:

- a) descrizione dettagliata dell'ambito di intervento con particolare riferimento ai valori ambientali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli in relazione al tipo e alla quantità di eventuali residui liquidi, solidi e gassosi;
- b) descrizione dell'intervento proposto e illustrazione delle scelte progettuali in riferimento alla localizzazione degli edifici, della viabilità e delle aree da destinare a verde pubblico;
- c) valutazione dell'inserimento dell'intervento in relazione all'edificazione urbana limitrofa, dell'eventuale inquinamento acustico e di tutte le altre possibili alterazioni sull'ambiente circostante;
- d) misure per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per rendere minimo l'impatto sfavorevole sull'ambiente.

5. Zone E - H

Per gli interventi di edificazione di aziende agro-zootecniche e per gli altri interventi sopra elencati, compatibili con la destinazione della zona omogenea, lo studio allegato al progetto deve contenere:

- a) descrizione dettagliata dell'ambito di intervento con particolare riferimento ai valori naturalistici e agli aspetti percettivi e descrizione delle componenti ambientali soggette ad impatto (acqua, aria, suolo e sottosuolo) tenendo conto dell'attuale utilizzazione di tali risorse;
- b) descrizione dell'intervento proposto e di eventuali alternative di localizzazione;
- c) verifica del rispetto delle norme esistenti in materia ambientale in relazione all'opera ed alla zona di intervento;
- d) valutazione del tipo e della quantità di eventuali inquinamenti residui liquidi, solidi, gassosi e degli odori derivanti dall'attività prevista nell'intervento proposto;
- e) valutazione delle modificazioni permanenti o temporanee dell'ambiente agro - forestale;
- f) adeguate misure per eliminare i possibili effetti negativi e, se non eliminabili, per rendere minimo l'impatto sfavorevole sull'ambiente e sul paesaggio.

6. Zone C-G

Lo studio, allegato al progetto del piano attuativo, deve contenere:

- a) descrizione dettagliata dell'ambito di intervento con particolare riferimento ai valori ambientali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli in relazione al tipo e alla quantità di eventuali residui liquidi, solidi e gassosi;
- b) descrizione dell'intervento proposto e illustrazione delle scelte progettuali in riferimento alla localizzazione degli edifici, della viabilità e delle aree da destinare a verde pubblico;
- c) valutazione dell'inserimento dell'intervento in relazione all'edificazione urbana limitrofa, dell'eventuale inquinamento acustico e di tutte le altre possibili alterazioni sull'ambiente circostante;
- d) misure per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per rendere minimo l'impatto sfavorevole sull'ambiente;
- e) misure per salvaguardare la copertura arborea eventualmente esistente, con la prescrizione che tutti gli alberi tipici della vegetazione mediterranea con diametro maggiore di 25 cm, o altre dimensioni se specificamente indicate nelle norme di zona, se non è possibile conservarli nel sito originario devono essere reimpiantati nell'ambito della stessa zona o in aree adibite a verde pubblico.
- f) Deve essere inoltre dimostrato il rispetto delle particolari norme di tutela ambientale delle singole sottozone.

Art. 2.2.16 – Nuova zona Hrf (a rischio di frana) introdotta con la Variante n.1 (Tav.8)

1. In corrispondenza della scarpata tra i lotti prospicienti via Nenni e il Parco di pertinenza della Casa di accoglienza, caratterizzata da fenomeni franosi continui viene perimetrata una zona denominata Hrf comprendente porzioni della B1 e della S.
2. L'area così delimitata, estesa su circa 510 mq, per un fronte di frana di circa 20 m, sarà assoggettata alla normativa di seguito riportata.

Sottozona Hrf, area a rischio frana.

In tale zona sono consentiti esclusivamente:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione,
 - gli interventi di manutenzione ordinaria così come definiti alla lett.a dell'art.31 della L. n.457/1978;
 - tutte le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi,
 - gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità,
 - senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamento di destinazioni d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
 - gli interventi per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico.
3. L'indice di edificabilità della sottozona Hrf è pari a 0,0001.

TITOLO 3 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

CAPO 3.1 - VIABILITÀ

Art. 3.1.1 - Classificazione delle strade

1. Nelle tavole del PUC sono indicate le strade pubbliche esistenti e alcune strade pubbliche di progetto, essendo demandata agli strumenti attuativi preventivi la definizione dell'ulteriore viabilità necessaria all'interno dei nuovi insediamenti previsti.
2. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del DL 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del DPR 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 3.1.2 – Zone destinate alla viabilità

1. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.
2. La viabilità si distingue in veicolare, ciclabile e pedonale e le relative zone sono disciplinate come segue:
 - a) la viabilità veicolare è individuata con apposito simbolo sulla cartografia di piano; la misura della sezione trasversale della strada è data dalla somma delle misure di ciascun elemento che la compone, fissate come di seguito:

- corsie veicolari	
larghezza minima	metri 2,50
- corsie di sosta	
larghezza minima	metri 2,00

Se la sosta è prevista a pettine o a spina di pesce, la larghezza deve essere tale da consentire uno spazio utile minimo di metri 2,20x5 e deve essere prevista idonea corsia di manovra;

- marciapiede	
larghezza minima	metri 1,50.
- spartitraffico	
larghezza minima	metri 0,50

Lo spartitraffico deve essere sistemato con idonee alberature o cespugli.
 - b) I percorsi ciclabili sono individuati nella cartografia di piano in scala 1:1000 e le aree ad essi destinate sono inedificabili per una larghezza di metri 2,00 dall'asse; ulteriori percorsi potranno in qualsiasi momento essere individuati dall'AC.
 - c) I percorsi pedonali saranno individuati con apposito simbolo sulla cartografia di piano successivamente alla redazione di uno specifico programma che ne preveda la realizzazione, le aree ad essi destinate saranno inedificabili per una larghezza di metri 1,50 su ciascun lato, misurata dall'asse.
3. Le misure trasversali della strada e dei singoli elementi che la compongono nonché dei percorsi ciclabili e pedonali possono essere modificate per uniformarsi alle disposizioni tecniche vigenti in materia.
4. Le indicazioni contenute nella cartografia del PUC per innesti, incroci e svincoli non hanno valore prescrittivo; l'esatto andamento di tali opere sarà definito in sede di progetto esecutivo.
5. La realizzazione di parcheggi interrati è consentita sotto tutte le sedi viarie, piazze comprese, sia esistenti che di progetto, ad eccezione delle zone A e Br.

Art. 3.1.3 - Requisiti tipologici delle strade

1. La sezione complessiva delle strade extraurbane di previsione e di quelle esistenti da ampliare sarà definita in sede di progettazione esecutiva, in funzione del rango funzionale delle medesime. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella

indicata nelle seguenti schede grafiche 1, 2 e 3, che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.

2. Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alle schede 1 o 2; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda 3. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie.
3. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.
4. L'eventuale assenza in cartografia di indicazioni circa la rettifica, l'allargamento, il potenziamento, il miglioramento di tratti stradali esistenti, non pregiudica in alcun modo la possibilità per la Pubblica Amministrazione di provvedervi per accertate esigenze di pubblica utilità.
5. Le larghezze di carreggiata e i tracciati delle strade da potenziare e di progetto sono da ritenersi indicativi, nel senso che la loro definizione avverrà in sede di progettazione tecnica esecutiva, allorché si preciseranno congiuntamente le soluzioni di dettaglio per i manufatti e le opere d'arte stradali e per gli interventi di arredo. La soluzione progettuale esecutiva potrà discostarsi anche significativamente dalla previsione di piano purché sia salvaguardata l'idea programmatica del collegamento previsto. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale.
6. Al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento è ammessa la costruzione di strade veicolari, rurali, boschive o pascolive non previste dal PUC purché siano a traffico controllato e a condizione che:
 - il traffico sia consentito esclusivamente a servizio delle funzioni assegnate a ciascuna area e a ciascun tipo di insediamento;
 - abbiano una larghezza di carreggiata non superiore a metri 4,00 con l'esclusione delle piazzole di scambio, slarghi, ecc.

Art. 3.1.4 – Prescrizioni sulle costruzioni stradali

1. Compatibilmente con i vincoli progettuali e finanziari degli Enti preposti alla realizzazione delle strade di tipo A, B e C, le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite insieme al sedime dell'infrastruttura, affinché questa possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche a cui deve assolvere, con la necessità della riduzione degli impatti ambientali, in particolare quelli legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.
2. Nella costruzione di nuove strade carrabili gli Enti o i soggetti abilitati alla realizzazione dovranno provvedere all'arredo della strada e delle relative aree di occupazione, nonché degli spazi di sosta mediante alberature o altre idonee sistemazioni verdi (siepi, cespugli, ecc.) lungo tutto il loro sviluppo nell'ambito del territorio comunale.
3. Gli stessi soggetti dovranno altresì curare l'arredo delle strade esistenti di loro pertinenza secondo progetti temporalizzati. Particolare cura dovrà essere osservata per la obbligatoria realizzazione di analoga sistemazione riferita agli impianti ubicati lungo le strade (stazioni di servizio, parcheggi, ecc.).
4. In linea di massima le piantumazioni arboree dovranno essere progettate in modo da configurare il più possibile un ambiente coerente con il paesaggio circostante. Dovranno essere privilegiate le sistemazioni anche per gruppi di alberatura e/o cespugli più legate ai caratteri delle aree di occupazione e degli spazi di sosta. In particolare la messa a dimora delle essenze non dovrà limitare gli eventuali caratteri panoramici delle strade, ma dovrà essere progettata con l'intento di "impaginare" e valorizzare le vedute stesse. A tal fine è auspicabile - quando possibile e

specialmente nei punti singoli dei percorsi - la rimozione anche totale di quelle barriere, costituite da essenze non pregiate, che occludono la visione di aspetti caratteristici e di bellezze panoramiche, sostituendole con siepi e arbusti di altezza limitata ed eventualmente disposti con calcolate soluzioni di continuità. Al contrario è auspicabile la formazione di barriere verdi, fitte o trasparenti, dove si ravvisi la necessità, o almeno l'opportunità di schermare elementi e porzioni di aree in contrasto con i valori del paesaggio.

Art. 3.1.5 – Piano urbano del traffico

1. Il Piano urbano del traffico dovrà prevedere direttive e indirizzi riguardanti:
 - l'allontanamento del traffico pesante dagli abitati attraverso la realizzazione di opere di viabilità alternativa;
 - il disinquinamento;
 - l'ottimizzazione dell'uso delle reti e del modello di mobilità attraverso il controllo della generazione degli spostamenti, la realizzazione di direttrici preferenziali per i mezzi di servizio pubblico;
 - la realizzazione di itinerari ed attrezzature ciclabili separati dal traffico motorizzato;
 - la riqualificazione dell'ambito urbano attraverso la difesa attiva delle aree residenziali, dei centri storici con formazione di "isole" protette ed inaccessibili al traffico primario;
 - la eliminazione, lungo la viabilità interna ai perimetri dei centri urbani, di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive e della ristorazione e delle attività commerciali prospicienti, nonché la regolamentazione dei posizionamenti e la tipologia delle insegne e cartelloni pubblicitari per la restante viabilità comunale;
 - la sistemazione organica degli accessi esistenti di insediamenti residenziali, industriali e commerciali alle strade di scorrimento primario, in particolare lungo la strada provinciale per Samatzai, attraverso la realizzazione di opere, rotatorie e raccordi che garantiscano la sicurezza della circolazione;
 - la localizzazione di aree da destinare a distributori di carburante, preferibilmente, nelle fasce di rispetto della viabilità extraurbana e lungo le aste di collegamento con le aste primarie.
2. Prescrizioni e vincoli
Il PUC individua, tra l'altro, i tracciati per le nuove aste viarie e per i relativi raccordi.
3. È prevista la seguente gerarchia:
 - a) Strade statali assimilate ad Autostrade
 - b) Strade sovracomunali costituenti le strade di collegamento, lungo le direttrici del traffico provinciale e/o intercomunale, poste all'esterno dell'ambito comunale
 - c) Strade primarie con funzioni di entrata e di uscita dai centri urbani, a servizio, quindi, del traffico di scambio fra il territorio urbano ed extraurbano
 - d) Strade di servizio, la cui funzione è quella di garantire la fluidità degli spostamenti di scambio tra strada statale e la viabilità territoriale
 - e) Strade di interquartiere, con funzione di distribuzione del traffico tra viabilità primaria e quartieri evitando l'attraversamento del centro urbano
 - f) Strade locali, al servizio diretto degli insediamenti, comprese anche le strade vicinali
 - g) parcheggio.

Art. 3.1.6 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale

1. **Usi ammessi:** f1, f2, b2.8, f8.
Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano. Le sistemazioni a verde complementari alla viabilità di previsione devono essere progettate ed attuate congiuntamente alla viabilità stessa.
2. **Tipi di intervento consentiti:** tutti.

Art. 3.1.7 – Impianti di distribuzione carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
 - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
 - del piano o programma di settore provinciale;
 - delle norme urbanistiche seguenti.
2. **Parametri edilizi**
 - Superfici minime:
 - stazioni di servizio: mq 2.000
 - stazioni di rifornimento: mq 1.000
 - chioschi: mq 500
 - SUF max = 0,1 mq/mq (escluso pensiline);
 - Q max = 20%;
 - NP= 1
 - H max: m 5,00
 - Distacchi (ove non diversamente previsto da norme di Legge):
 - dai confini: m 3,00
 - m 4,5 dai confini per impianti di lavaggio non protetti da pareti laterali.
3. **Procedura: Concessione edilizia**
4. **Esclusioni**

Negli ambiti tutelati di cui al precedente articolo 2.2.2, nonché ad una distanza inferiore a m. 200 dal perimetro della zona A, non sono ammessi nuovi impianti; sono ammessi solo interventi sugli impianti preesistenti nel rispetto dei limiti di cui sopra e senza ampliamento della superficie fondiaria già impegnata.
5. **Mitigazioni degli impatti**

Per ogni impianto è prescritta la formazione di una cortina alberata, lungo il confine dell'impianto, costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte. In tutto il piazzale deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato. Si richiama inoltre il rispetto dell'Art. 2.2.3.
6. Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone:
 - a) zona 1: comprendente le zone omogenee A, B, C, S, G, E2.1 del PUC. All'interno di detta zona non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti;
 - b) zona 2: comprendente le zone omogenee D del PUC. All'interno di detta zona possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo chioschi, stazioni di rifornimento e di servizio con annessi centri commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di centri commerciali integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili);
 - c) zona 3 comprendente le zone E del PUC. All'interno di detta zona possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti di tipo chioschi, stazioni di rifornimento e di servizio con la prevalenza di servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili), oltre ai servizi per l'automezzo (deposito olio lubrificante, gommista, grassaggio elettrauto e officina e simili).
7. Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (Art. 22 Nuovo CdS ed art. 61, comma 3 Regolamento).

8. La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico, e contesti di valore ambientale e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
9. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.
10. La presente norma integra e, in caso di discordanza, sostituisce il pre-vigente adeguamento al PdF deliberato dal CC in data

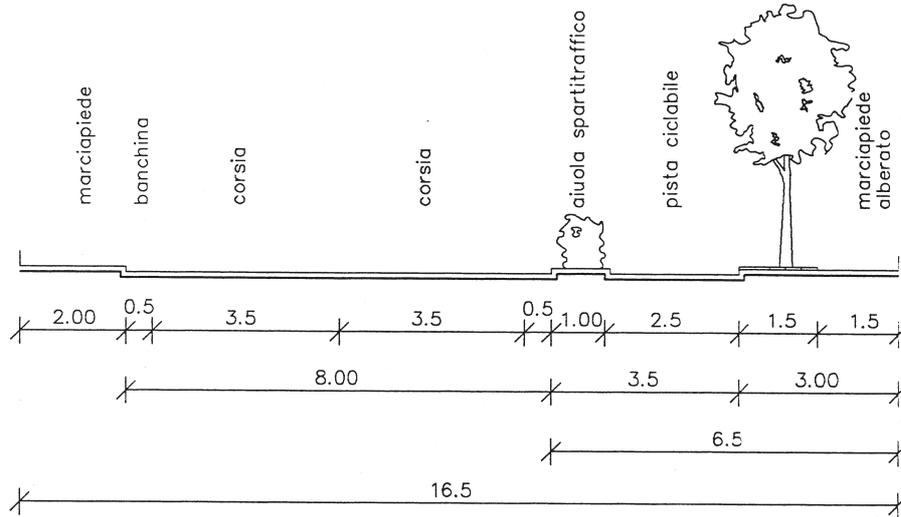
Art. 3.1.8 - Impianti segnaletici e pubblicitari, centri di raccolta

1. In assenza di uno specifico piano, per la regolamentazione degli impianti segnaletici e pubblicitari valgono le norme del codice della strada.
2. I centri di raccolta di veicoli fuori uso sono ammessi unicamente nelle zone produttive (consolidate, di completamento, di espansione) non prospicienti su strade statali e provinciali, a condizione che l'area sia perimetrata da una fascia di verde boscato di profondità minima pari a 10 metri. I nuovi insediamenti dovranno garantire una distanza dalla residenza tale da mantenere sul fronte degli edifici valori di immissione acustica non superiori a quelli previsti dalla classe III del regime definitivo indicato nel DPCM 1.03.91.

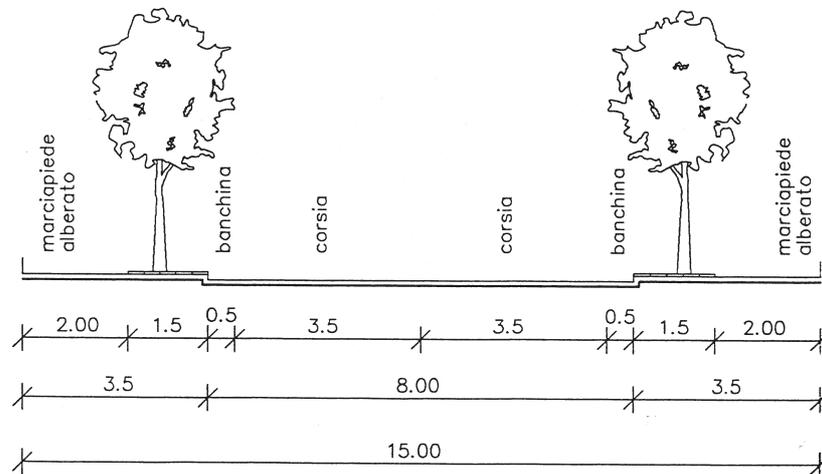
SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

1- SEZIONI-TIPO PER OGNI TIPO DI INSEDIAMENTO

1.1- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con pista ciclabile



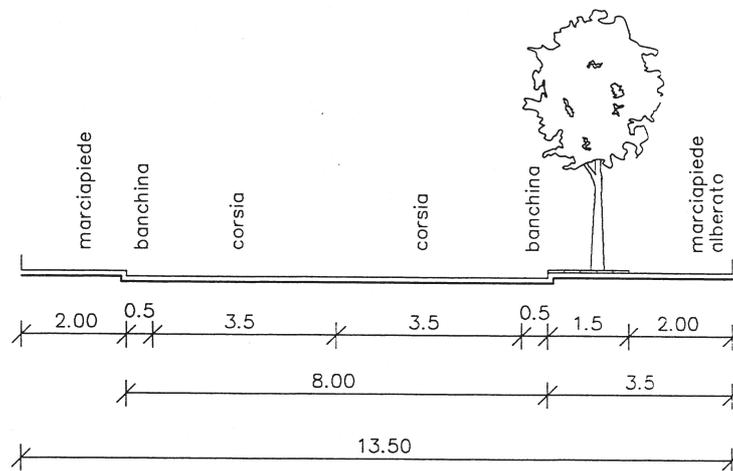
1.2- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con doppia alberatura



SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

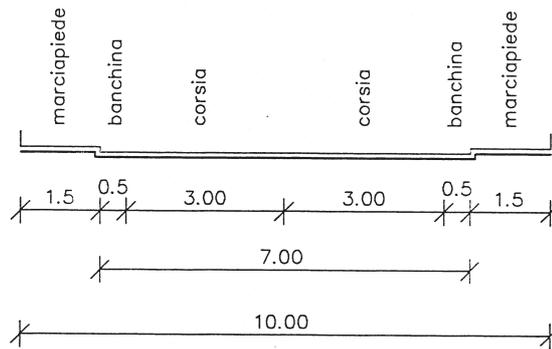
1- SEZIONI-TIPO PER OGNI TIPO DI INSEDIAMENTO

1.3- Strada urbana locale

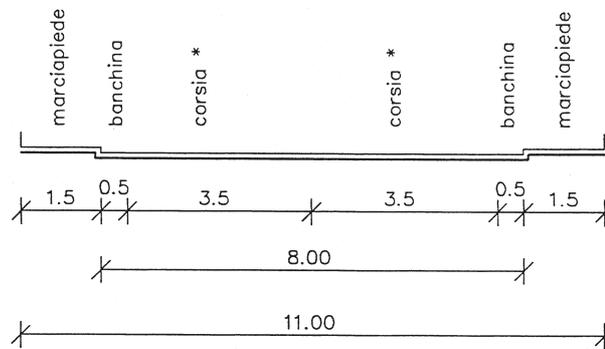


2- SEZIONI MINIME APPLICABILI SOLO IN SITUAZIONI
CONDIZIONATE DA PREESISTENZE O DA ALTRI VINCOLI

2.1- Strada urbana locale in zona residenziale



2.2- Strada urbana locale in zona artigianale-industriale



* raggio minimo di raccordo nelle intersezioni e agli accessi carrabili ai lotti : mt. 5.30

CAPO 3.2 - MOBILITÀ CICLOPEDONALE

Art. 3.2.1 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. **Individuazione.** Nelle planimetrie del PUC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi ciclabili pubblici da realizzare. Tale individuazione ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.
2. **Requisiti tipologici.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a metri 1,5, da elevarsi ad almeno metri 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di metri 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di metri 0,9.
4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.
5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la segnalazione di attraversamento mediante gli appositi segnalatori acustico-visivi, garantendo comunque una adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.
6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
7. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,5 metri affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 metri.
8. Le piste ciclabili devono essere separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.
9. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

CAPO 3.3 - PARCHEGGI

Art. 3.3.1 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi, ai fini del PUC, si suddividono in:
 - 1) *parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria* (P1);
 - 2) *parcheggi pertinenziali*;
 - 2.1) *di uso riservato* (P2);
 - 2.2) *di uso comune* (P3);
 - 3) *parcheggi privati non pertinenziali*.
2. I ***parcheggi pubblici*** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
4. I ***parcheggi di urbanizzazione primaria*** sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 1.7.2.
5. I ***parcheggi di urbanizzazione secondaria*** sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti (ad esempio i dipendenti del Comune o di un ospizio, e simili), cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
7. I ***parcheggi pertinenziali*** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.3.3 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del PUC e del RE essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
9. I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di cui sono pertinenza con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche. I parcheggi pertinenziali devono sempre essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici P1 e dalle aree a verde pubblico di cui al precedente articolo 1.7.2, senza sovrapposizioni.
10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune, ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune

(P3) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del PUC, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (P2), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
12. Si considerano ***parcheggi privati non pertinenziali***:
 - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alla quantità minime prescritte al successivo Art. 3.3.3.;
 - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
 - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b4.6 come definito all'art. 1.6.1).

Art. 3.3.2 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della Legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25.
2. Nei parcheggi pubblici P1 e in quelli pertinenziali di uso comune P3 le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a metri 2,5 x 5,0 se a pettine, a metri 2,1 x 5,5 se paralleli all'asse della corsia. La corsia di accesso deve essere di larghezza non inferiore a metri 5,50, riducibile a metri 3,50 se con unico senso di marcia.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, secondo le quantità di edificazione definite ai seguenti Titoli. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del Regolamento Edilizio ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere dotati di marciapiede ed alberati in corrispondenza sia del ciglio della corsia di accesso, sia della testata dei posti auto, salvo diverse prescrizioni contenute in strumenti urbanistici attuativi. I parcheggi realizzati nell'ambito di strumenti urbanistici di attuazione devono consistere di superfici permeabili per almeno il 50% della loro estensione, salvo diverse e motivate prescrizioni degli stessi strumenti.
5. Ferme restando le disposizioni specifiche di cui ai Titoli seguenti, i parcheggi P2 possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
6. Le autorimesse per parcheggi P2 possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
7. Nelle zone A e Br non è consentito realizzare locali per i parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto. E' fatta salva ogni diversa e motivata disposizione dei Piani attuativi e dei Piani di recupero.

8. I parcheggi per attività commerciali ricadenti in zone urbanizzate, di tipo "B" ai sensi del D.M. 2.4.1968, possono essere localizzati su aree non adiacenti al punto di vendita quando le condizioni del sito non consentano soluzioni più appropriate.
9. In questo caso la distanza dell'area destinata a parcheggio, della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità, non può essere superiore a metri 200. In adiacenza al punto di vendita deve comunque essere prevista una quota di parcheggio pari ad almeno il 30% dell'area complessiva richiesta.
10. Nel caso esistano aree di parcheggio pubblico in adiacenza ai punti vendita di cui sopra potrà essere esaminata, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, la possibilità di conteggiare parte dei posti macchina richiesti entro tali aree, subordinatamente alla monetizzazione della quota non realizzata direttamente, secondo i criteri fissati con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

Art. 3.3.3 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P2 e P3)

1. In tutti gli interventi edilizi NC, RI, AM, nonché negli interventi CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, e negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P2 e P3) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli).
3. Qualora la dotazione di spazi di parcheggi pertinenziali calcolata ai sensi di detta tabella non raggiunga il rapporto di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, la dotazione medesima andrà incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto. Occorre precisare che tale dotazione è da ritenersi incrementale rispetto a quella prevista dal D.A. 2266/U/83.
4. Negli interventi AM le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SC aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
5. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
6. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
7. Nel caso di intervento CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.
8. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
9. Nei parcheggi pubblici P1 e in quelli pertinenziali P3 andranno previsti spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni cinque posti auto.

10. In tutti gli interventi che riguardino unità edilizie edificate e dotate di una quota di parcheggi pertinenziali in forma di autorimesse chiuse (P2), è ammesso che venga modificata la forma o posizione di tali autorimesse nell'ambito della superficie fondiaria di pertinenza, ma non è mai ammesso eliminare o ridurre tale quota di autorimesse sostituendola con parcheggi pertinenziali aperti.
11. Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti in tutte le zone, escluse le zone A e Br, é consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente che ne sia privo alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle seguenti indicazioni:
- il garage potrà essere realizzato una tantum anche se supera gli indici di edificabilità previsti per la zona purché di altezza media non superiore a metri 2,60 con un massimo di metri 3,00 ed abbia una superficie lorda massima di mq.25 per ciascun garage.
 - i garage dovranno essere uniformati al fabbricato principale per materiali e per tipologia. Se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario. Tali manufatti, in quanto pertinenze dell'abitazione, possono essere costruiti in confine di proprietà ed in confine di zona in tutte le sottozone, nel rispetto del Codice Civile.
12. Le officine di riparazione di autoveicoli dovranno comunque essere dotate di una superficie a parcheggio privato pari a 2 volte la superficie utile lorda dell'intero esercizio comprensivo delle superfici accessorie (magazzino, uffici e servizi).
13. Nelle zone A e Br quanto disposto nei presenti articoli trova applicazione, relativamente alle utilizzazioni di seguito indicate, alle condizioni e nei termini appresso specificati:
- E' sempre ammesso il cambio d'uso di autorimesse esistenti in ambito terziario. Negli altri ambiti il cambio d'uso è ammesso qualora sia possibile recuperare la stessa quantità di posti auto nell'ambito dell'area dell'edificio; diversamente è richiesto il vincolo pertinenziale.
 - I cambi di destinazione d'uso, quando ammessi, non sono subordinati al reperimento delle quote di parcheggio previste ad esclusione delle attività commerciali "medio-piccola" alimentari e non alimentari, con SV superiore a 150 mq.
 - Tali quote potranno essere reperite sia in contiguità all'edificio utilizzato sia ad una distanza non superiore a 200 metri dall'edificio stesso.

TABELLA PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 + P3)

Si applicano le seguenti prescrizioni:

usi a, b3, d1: non meno di un posto auto per ogni unità immobiliare.. Nel caso di recupero edilizio che non comporti aumento di carico urbanistico e mutamento di destinazione d'uso, il requisito si intende rispettato quando è garantita la presenza di un posto auto per ogni unità immobiliare, ad uso privato.

usi b1, b4.5: 1 posto auto ogni 25 mq di SC. Di questi un quarto devono essere di tipo P2 in forma di autorimesse chiuse e almeno la metà devono essere di tipo P3.

usi, b4.1, b4.2, b5.1: 1 posto auto ogni 40 mq di SC, tutti di tipo P3.

usi b2.9, b2.6, c, d4: 1 posto auto ogni 65 mq di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF, di cui almeno la metà di tipo P3. Una parte dei posto auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

usi b4.3, b4.4: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 12 mq di SC;
 - 1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
 - 1 posto auto ogni 100 mq di SF
- Tutti posti auto devono essere di tipo P3.

usi b5.2, b5.3, b6, f5: 1 posto auto ogni 50 mq di SC, di cui almeno la metà di tipo P3.

usi e1, e2, d3: 1 posto auto per ogni camera e comunque ogni 40 mq di SC, di cui almeno la metà di tipo P3.

usi e3: numero di posto auto ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Per eventuali usi non compendati in tabella si procede per analogia

TITOLO 4 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

CAPO 4.1 - ZONE URBANE CONSOLIDATE O IN VIA DI CONSOLIDAMENTO

Art. 4.1.1 – Zone residenziali.

1. DISPOSIZIONI GENERALI.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le zone residenziali, quando non sia diversamente specificato.

La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, integrata con attività non residenziali, sparse fra edifici diversi e sempre fra loro differenziate.

E' vietato l'accorpamento delle attività per realizzare grandi impianti con prevalenza monofunzionale (ad esempio: artigianali, commerciali, sanitari e simili).

2. DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI

- Abitazioni;
- studi professionali;
- piccole botteghe per attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere, barbiere, calzolaio, sarto e simili);
- negozi di prima ed immediata necessità, per la vendita dei generi di largo e generale consumo di cui alle tabelle I, II, VI e VII della L. 426/71, e servizi "S" connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Uffici;
 - servizi di ristoro e ricreativi;
 - sale di riunione e di spettacolo;
 - servizi sanitari;
 - servizi pubblici;
 - attività commerciali;
 - attività artigianali
- con le limitazioni nel seguito specificate per ogni singola zona o sottozona.

4. DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento delle attività di:

- produzione industriale ed artigianale molesta;
- trasformazione di prodotti agricoli, fatta salva la produzione limitata all'uso familiare, e d'allevamento;
- assistenza ospedaliera;
- centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio;
- mercati rionali stabili;
- ricovero e allevamento di animali;
- deposito all'aperto.

5. INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

- Modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi propri di ogni sottozona, e quelli non residenziali ammessi;
- Opere interne;
- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia secondo le modalità previste dal nuovo Regolamento Edilizio.

Gli altri eventuali interventi ammessi, come anche quelli subordinati all'approvazione di un Piano attuativo, sono specificati nelle norme di ciascuna zona e sottozona residenziale.

6. DEMOLIZIONI

Nelle zone A e nelle sottozone Br, fatte salve le eventuali diverse prescrizioni dei piani attuativi vigenti, fino all'approvazione dei Piani particolareggiati o dei Piani di recupero, le demolizioni, sia totali sia parziali, sono ammesse solo per comprovati gravi motivi di sicurezza pubblica, con domanda accompagnata da asseverazione di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, documentata con ampia ed esauriente analisi anche fotografica sui dissesti.

7. COSTRUZIONE DEI SERVIZI IGIENICO-SANITARI

La costruzione dei servizi igienico-sanitari mancanti può essere ammessa, ad insindacabile giudizio dell'UTC, sentiti il parere della Commissione Edilizia e dei competenti uffici della ASL, anche ad avvenuto esaurimento degli indici di zona omogenea e ferme restando le distanze minime del Codice Civile e comunque i vincoli d'intervento prescritti dal Piano particolareggiato del Centro storico, a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di intervenire diversamente sull'immobile per adeguarlo alle norme igieniche e ottenere il certificato di abitabilità.

Art. 4.1.2 - Zona A - Centro storico - ~~Centro matrice~~—Centro di prima e antica formazione

1. Sono le parti del territorio interessate dagli agglomerati più antichi, caratterizzate dalla presenza di una maglia viaria di remota formazione e dalla prevalenza di tipologie abitative a corte di interesse storico-documentario e di pregio ambientale e tradizionale, che necessitano di interventi tesi alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli assetti fisico-morfologici, funzionali e sociali.

1b. La Zona omogenea A comprende le porzioni di territorio riconosciute "Centro di antica e prima formazione" e Bene paesaggistico dal PPR (artt. 8, 47, 51, 52 e 53 delle NTA) ai sensi del D.lgd. n.42/2004, articolo 143.

2. Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato. Per le nuove costruzioni e sopraelevazioni e per le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

3. La zona A riguarda sia il centro storico di Nuraminis sia il centro storico di Villagreca. Il PUC comprende in tale classificazione, oltre alle zone A del pre-vigente PdF già regolamentate da Piano particolareggiato, parti precedentemente classificate come B, e si articola in sottozone a1, a2, a3, a*, a**.

4. Il recupero del Centro Storico si attua attraverso la redazione di PP estesi alle intere zone del Capoluogo e della Frazione, o attraverso Piani di Recupero su Sub-ambiti o unità minime di intervento corrispondenti alla originaria Unità edilizia (cioè all'assetto preesistente agli eventuali frazionamenti in differenti Unità immobiliari), o Programmi Integrati di Recupero Urbano ai sensi dell' art.16 della Legge n. 179/92, o Programmi Integrati di Intervento ai sensi della Legge n. 493/93.

5. Fino alla revisione/adeguamento del vigente Piano particolareggiato o alla redazione degli altri strumenti attuativi di cui al punto 3 precedente, nella Zona A di Nuraminis restano in vigore le suddivisioni in sottozone del vigente Piano attuativo. Nelle tavole di dettaglio relative al centro abitato in scala 1:1000, relativamente all'ambito pianificato dal PPCS, sono indicate le modalità di intervento per ogni edificio e per i relativi spazi aperti di pertinenza.

6. Le sottozone sono definite in base a criteri di omogeneità ambientale e architettonica. Tali ambiti, qualora riconosciuti come non coerenti con i presupposti che hanno portato alla loro definizione normativa, possono essere revisionati e rideterminati con i Piani attuativi previsti nelle presenti Norme di Attuazione e nelle leggi vigenti (Varianti al PUC, Piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica, Piani di recupero di iniziativa privata).

7. Usi ammessi:
- a1, a2, b2.1, b2.3n, , b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.3, b4.4, b5, d3, e1, e2, f5, f6.
8. Dotazione di parcheggi.
Nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.
9. Gli interventi edilizi all'interno della Zona A si attuano attraverso i seguenti strumenti di intervento:
- Piani particolareggiati ~~e Piani di recupero pubblici o privati;~~
 - Concessione o autorizzazione edilizia.
- La zona omogenea A dovrà pertanto essere pianificata tramite apposito Piano Particolareggiato da redigersi in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

10. Parte della Zona A di Nuraminis era già regolamentata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Decreto Assessoriale n°1507/U del 21 dicembre 1989.

~~— Il Comune ha approvato l'atto ricognitivo dei perimetri del Centro di prima e antica formazione di Nuraminis e Villagreca verificati in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS con Del. del Consiglio Comunale n.5 del 20/02/2008 e Determinazione n.1188/D.G. dell'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze e Urbanistica.~~

~~L'intera Zona A così perimetrata dovrà pertanto essere adeguata al Piano Paesaggistico Regionale con apposito Piano Particolareggiato di Conservazione e Riqualificazione.~~

11. Nelle more dell'adeguamento, nelle parti dotate di Piano particolareggiato non possono comunque essere realizzati gli interventi da esso previsti, non avendo il Comune ottenuto la verifica di conformità prevista nell'art.52 delle NTA del PPR.
12. Nella intera Zona A, fino alla approvazione del nuovo Piano particolareggiato adeguato al PPR sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.3 DPR n.380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna.

~~A tal fine il Piano Particolareggiato A individuerà esplicitamente le due sottozone seguenti:
A1, di Conservazione
A2, di Riqualificazione~~

13. Successivamente all'approvazione del Piano particolareggiato, nei casi di documentati errori od omissioni contenuti nelle Schede delle Unità edilizie e/o di non congrua pianificazione delle Unità stesse, gli interessati possono presentare all'Amministrazione Comunale una proposta di modifica in forma di "Variante parziale del Piano particolareggiato".

14. La suddetta proposta di Variante parziale di iniziativa privata, dovrà essere corredata dei seguenti elaborati:

a: Scheda analitica e propositiva dell'Unità edilizia, sulla falsariga della Scheda del PP vigente, con dimostrazione degli errori ed omissioni;

b: Tavola dell'Isolato contenente, per confronto: Planivolumetrico e carta dei tetti, stato di fatto e proposta di Variante. Categorie di intervento del PP vigente e proposta di Variante;

c: Profili regolatori; stato di fatto, stato di progetto del PP vigente, proposta di Variante;

Restano immutate tutte le disposizioni contenute nelle NTA e nei suoi allegati.

I parametri urbanistici progettuali della Scheda dell'Unità edilizia devono preferibilmente rimanere immutati, salvo non vengano proposti interventi o cambi di destinazione d'uso con finalità di Pubblico interesse, comunque condivisi dall'Amministrazione.

La proposta di Variante dovrà seguire l'iter ordinario delle varianti urbanistiche di cui alla L.R. n.45/89 e dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

Art. 4.1.3 - Centro storico – ~~Centro matrice~~ - Sottozone

1. Le parti di zona A già regolate da Piano Particolareggiato (PPCS) sono suddivise nelle seguenti sottozone: ~~Le unità edilizie comprese negli ambiti della Variante n.4 Zona A sono suddivise nelle seguenti sottozone e ambiti omogenei:~~

a) **Sottozona a1: conservativa.**

Gli edifici ricadenti in questa sottozona devono mantenere inalterate le caratteristiche tipologiche architettoniche e volumetriche preesistenti. In esse devono pertanto conservarsi, attraverso interventi di restauro i partiti architettonici, gli elementi funzionali (scale, porte e finestre, tetti, aggetti, portali, etc.) nonché i materiali esistenti (murature, rivestimenti, coperture, etc.), così come indicato nelle schede di rilevamento di cui al PPCS vigente nella parte delle prescrizioni progettuali.

E' prescritta la demolizione di tutte le eventuali superfetazioni e aggiunte di opere recenti. Non sono ammesse le demolizioni e le ricostruzioni dei volumi esistenti. E' possibile ricostruire quelle parti dell'unità edilizia che risultano diroccate o demolite e che costituiscono parte integrante della tipologia edilizia tradizionale.

Quest'ultima indicazione deve essere dimostrata attraverso una documentazione esauriente (planimetria catastale, fotografie, elaborati progettuali, rilievo delle condizioni dello stato di fatto) dalla quale si evinca la situazione originaria.

Al fine di migliorare le condizioni abitative, sia igienico-sanitarie sia funzionali, sono ammesse modificazioni interne sempre nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente. Nei casi in cui non sia possibile l'areazione naturale degli ambienti abitabili è consentita l'apertura di vani finestra e/o la realizzazione di chiostrine di dimensioni proporzionate alle esigenze dell'unità abitativa.

b) **Sottozona a2: fortemente raccomandata.**

In tale sottozona sono ammesse, oltre agli interventi di cui alla sottozona a1, l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali di cui alle schede e alle tavole di piano e secondo i prospetti di progetto allegati al PPCS vigente.

I parametri edilizi, indice di fabbricabilità, rapporto di copertura ed altezze, sono quelli massimi ammissibili per il relativo comparto come indicati nelle planimetrie del PPCS vigente.

E' ammessa la ricostruzione di edifici diroccati o pericolanti, e le nuove costruzioni purché le soluzioni progettuali siano coerenti con le tipologie tradizionali indicate negli elaborati del PPCS vigente.

c) **Sottozona a3: raccomandata.**

In questa sottozona sono consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione e nuove costruzioni nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali e degli indici urbanistici relativi ai rispettivi comparti come indicati nelle planimetrie del PPCS vigente.

Verde privato e spazi non edificabili.

Tutti gli spazi privati in cui non è consentita l'edificazione devono essere sistemati e mantenuti a giardino, ovvero destinati ad allargamento stradale e parcheggio in conformità alle indicazioni del PPCS vigente.

Il PPCS prescrive inoltre la conservazione a verde delle aree libere raccomandando il mantenimento degli orti, dei giardini e delle attrezzature sportive esistenti.

E' vietata qualsiasi edificazione o manomissione anche a titolo precario.

2. Le ulteriori parti di zona A individuate dal PUC sono suddivise nelle seguenti sottozone da assoggettare a Pianificazione attuativa pubblica o privata.

a) **Sottozona a*:** comprendente parti del tessuto urbano di Nuraminis, classificate nel PdF vigente, come Br o B1.

b) **Sottozona a**:** comprendente parti del tessuto urbano di Villagreca, classificate nel PdF vigente, come B3.

1. **Sotto Zona A1:** *comprende tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico. Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione¹.*

~~Si suddivide nei seguenti ambiti:~~

Per la redazione del PP andranno seguite le seguenti Linee guida e indirizzi:

“A1-1, ambiti storico-ambientali, di conservazione”, caratterizzati dalla presenza di trame viarie, aggregati di edilizia residenziale e monumentale, risalenti per età e tipo all'organismo di prima e antica formazione, tuttora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché integri o poco modificati. L'edilizia di base presente è riconosciuta come testimonianza di tipologie architettoniche e forme proprie della cultura locale.

“A1-2, ambiti di conservazione guidata con riqualificazione tipologica ed eventuale ricostruzione” comprendono tessuti viari, aggregati edilizi ed edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica, riconosciuti come documenti della tradizione costruttiva minore e testimonianze architettoniche di tipologie e forme proprie della cultura locale. Comprendono anche gli edifici che pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per dimensione e altezze, nonché gli edifici allo stato di rudere.

“A1-3, ambiti di conservazione degli orti periurbani”,

Comprende gli orti delle fasce periurbane, planimetricamente riconoscibili come mediazione tra l'edificato e la campagna aperta nella cartografia catastale del 1907, ancora non compromessi dall'espansione edilizia e utilizzati come orti familiari o per agricoltura part-time.

~~In essi prevale il mantenimento della destinazione esistente e la possibilità di realizzare modesti volumi funzionali all'attività agricola, nei limiti di fabbricabilità e copertura indicati nelle Schede delle unità edilizie.~~

2. **Sotto Zona A2:** *comprende tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art.52 delle NTA del PPR. La regolamentazione urbanistica tende a recuperare i caratteri tipici del centro storico attraverso una serie di regole insediative, tipologiche e costruttive che limitano fortemente la discrezionalità degli interventi².*

Le parti dell'insediamento storico così definite dovranno essere regolamentate per garantirne la riqualificazione degli edifici e degli spazi aperti con interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che, per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

La finalità consiste nella ricostituzione di un assetto generale, coerente con quello originario o storicamente formatosi, attraverso la conservazione e il restauro di elementi e componenti superstiti, oltre che con la previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e fabbricati incongrui, con successiva realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto, coerenti con le tipologie tradizionali locali.

~~Comprende gli ambiti:~~

Per la redazione del PP andranno seguite le seguenti Linee guida e indirizzi:

- **“A2-1, ambiti di riqualificazione edilizia”** costituiti da:

¹ Declaratoria di cui alle Linee guida per l'adeguamento dei Piani urbanistici comunali al PPR e al PAI. Allegato I2 “Dai tematismi del PPR alle zonizzazioni urbanistiche e relative legende”.

² Vedi nota 1.

- a) gli aggregati edilizi e gli edifici, che pur conservando la consistenza materiale e tipologica, hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica, in termini di sostituzioni e/o ampliamenti volumetrici, tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili, pur non pregiudicando la qualità paesaggistica del contesto storico e ambientale;
- b) gli aggregati edilizi e gli edifici realizzati tra il 1900 e il 1950 privi di pregio architettonico o non riferibili alle tipologie tradizionali;
- c) gli edifici realizzati successivamente al 1950 in aree inedificate o in sostituzione di costruzioni preesistenti, con tipologia "a corte" anche se con materiali e tecniche costruttive moderne, coerenti o parzialmente in contrasto con il contesto storico.

Gli edifici dovranno uniformarsi visivamente e planivolumetricamente alle caratteristiche della Sottozona A1.

- "**A2-2, ambiti di riqualificazione urbanistica**" costituiti da:

- a) gli edifici che hanno subito modifiche che ne hanno mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, tali da compromettere in modo irreversibile anche la qualità paesaggistica del contesto storico e ambientale;
- b) gli edifici realizzati successivamente al 1950 in aree inedificate o in sostituzione di costruzioni preesistenti, incoerenti per tipologia e/o qualità ambientale con il costruito pre-moderno e destrutturanti rispetto alla morfologia dell'insediamento storico;
- c) le aree libere, inedificate o tali per la scomparsa degli edifici preesistenti.

Per la loro collocazione dovranno uniformarsi visivamente e planivolumetricamente alle caratteristiche della Sottozona A1.

3. Fino all'approvazione dei Piani attuativi o dei Piani di Recupero di iniziativa privata, di cui al comma 3 del precedente Art. 4.1.2, nelle sottozone a* e a**, sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, non sono pertanto ammesse le demolizioni, le demolizioni con ricostruzione, nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti, e neppure è consentito svuotare l'edificio, mantenendo le pareti esterne d'involucro, o sostituire le ossature murarie con scheletro portante di qualsiasi materiale.
4. Gli interventi edificatori devono conservare i caratteri complessivi degli isolati, inserendosi in modo coerente con i volumi esistenti o in progetto, al fine di rendere armonico il disegno urbano, anche senza tener conto del sedime originario.
5. Non è ammessa l'edificazione di nuovi fabbricati nelle aree ancora libere da costruzioni o rese libere con demolizione. Non è consentito né frazionare le aree, sistemate o meno a giardino, di pertinenza degli edifici con tipologia tradizionale a corte, al fine di utilizzarle per la costruzione di nuovi edifici, né frazionare a tale scopo il loro lotto urbanistico, anche se ottenuto con demolizione.
6. Per le categorie d'intervento che ammettono l'ampliamento, è consentito edificare a metri 1,50 dai confini e a metri 3,00 dai fabbricati. In caso di sopraelevazione dell'edificio è ammessa la continuità con le murature perimetrali dell'edificio esistente, fatta salva la distanza dai fabbricati. Per quanto riguarda la distanza dalle strade e/o spazi pubblici, nel caso di ampliamenti, essi non potranno oltrepassare l'allineamento con gli edifici preesistenti contermini e in nessun caso avvicinarsi al ciglio stradale più dell'edificio stesso. E' possibile costruire sulla linea del confine di proprietà, previo consenso debitamente intavolato, del proprietario finitimo. La costruzione in aderenza è consentita compatibilmente alle categorie di intervento previste per i singoli edifici. In quest'ultimo caso il progetto deve essere predisposto contemporaneamente per ambedue le costruzioni. In mancanza di progetto unitario, la costruzione che verrà realizzata in aderenza, in tempi successivi, dovrà uniformarsi nell'aspetto esterno a tutti i caratteri edilizi (materiali, finiture, ecc.) della costruzione già realizzata. I volumi completamente interrati, rispetto al profilo del terreno o al piano di spiccato, possono essere costruiti a confine.

7. Per le operazioni di risanamento, non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni aggiunte all'impianto tradizionale.
8. E' fatta salva ogni diversa motivata prescrizione del Piano particolareggiato vigente o dei Piani particolareggiati o Piani di recupero.
9. Gli interventi MO, MS e RC sono ammessi per tutti gli edifici, mentre la RE non è consentita solo per gli immobili di particolare pregio architettonico e storico, per i quali sono ammessi interventi che tendano alla conservazione delle caratteristiche costruttive e degli elementi morfologici e tipologici della costruzione.
10. Gli indici e i parametri urbanistici del Piano particolareggiato vengono adeguati alla reale consistenza degli immobili desunta dal calcolo delle volumetrie e delle superfici coperte, ottenute automaticamente dal rilievo aereofotogrammetrico dell'abitato. La tabella di seguito riportata pertanto sostituisce e – per i comparti “a” di nuova individuazione – integra l’analoga tabella riportata nel PPCS, chiarendo che l’indice medio da rispettare è quello dei singoli isolati.

Zona A Nuraminis

Numero di isolato	Sup. lotti (mq)	Sup. coperta (mq)	Volume (mc)	Indice fondiario	Rapporto di copertura
1	3.283,97	1.119,97	4.909,76	1,495	0,34
2	897,81	312,88	1.669,97	1,860	0,35
3	3.768,50	1.224,12	7.185,30	1,907	0,32
4	4.165,77	1.672,00	8.396,25	2,016	0,40
5	2.495,65	1.082,16	6.720,34	2,693	0,43
6	3.607,92	1.883,21	10.935,99	3,031	0,52
7	4.474,82	2.246,31	9.821,28	2,195	0,50
8	2.546,66	1.355,80	6.888,29	2,705	0,53
9	331,15	209,94	883,47	2,668	0,63
10	455,97	336,36	1.578,61	3,462	0,74
11	3.143,07	1.692,71	9.888,36	3,146	0,54
12	2.613,86	1.570,33	9.163,75	3,506	0,60
13	6.192,86	2.916,99	16.843,59	2,720	0,47
14	2.853,00	2.143,78	12.481,40	4,374	0,75
15	6.816,47	2.511,35	14.708,29	2,158	0,37
16	3.506,75	719,70	4.882,79	1,392	0,21
17	5.518,76	1.920,14	12.477,12	2,261	0,35
18	10.770,15	6.329,37	29.709,90	2,759	0,59
19	2.523,85	1.146,73	7.500,00	2,972	0,45
20	6.429,28	2.222,32	12.210,53	1,899	0,35
21	11.882,25	4.040,10	21.126,32	1,778	0,34
22	548,91	194,11	1.033,48	1,883	0,35
23	1.560,26	739,89	3.861,74	2,475	0,47
24	3.444,21	1.115,57	4.909,76	1,426	0,32
25	3.591,27	264,47	4.032,91	1,123	0,07
26	791,63	332,09	1.760,69	2,224	0,42
27	3.725,97	1.956,01	10.802,95	2,899	0,52
totale	101.940,73	43.258,41	236.382,84	2,319	0,42

Zona A Villagreca

Numero di isolato	Sup. lotti (mq)	Sup. coperta (mq)	Volume (mc)	Indice fondiario	Rapporto di copertura
28	2.729,38	1.058,56	1.733,27	0,635	0,388
29	2.131,28	2.077,55	6.078,80	2,852	0,975
30	5.073,77	2.077,55	9.325,03	1,838	0,41
totale	9.934,43	5.213,66	17.136,90	1,725	0,525

11. L'indice medio da rispettare, in assenza di piano attuativo, è quello dell'intera zona A.

~~Il nuovo Piano particolareggiato dovrà prevedere idonee soluzioni architettoniche anche per i fabbricati di cui non si propone la conservazione, la ricostruzione filologica o la demolizione e deve garantire il rispetto dell'impianto morfologico e del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto. Potrà inoltre individuare misure per la riqualificazione del tessuto di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.~~

~~Tutti gli interventi ricadenti nel "Centro matrice" o "Centro di antica e prima formazione" all'interno della Zona A, riguardanti le parti esterne degli edifici, non qualificabili come Manutenzione ordinaria, sono assoggettati all'ottenimento della Autorizzazione paesaggistica secondo la Direttiva ai sensi dell'art. 4, comma 1 della L.R. 28/1998, contenente le modalità applicative della Legge Regionale 21 novembre 2011 n. 21, recante modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 28, "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'art. 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'art. 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348". ex articolo 146 del D.Lgs. 42/2004.~~

Art. 4.1.4 - Centro storico- ~~Centro matrice~~ – Prescrizioni integrative Abrogato

1. Le norme vigenti del Piano particolareggiato vengono integrate dalle seguenti prescrizioni, con l'avvertenza che, in caso di difformità con le prescrizioni del PPCS prevalgono comunque queste ultime, salvo diverse disposizioni introdotte da nuovo/i strumento/i attuativo/i in variante al pre-vigente.
 - a. Nel caso in cui si proceda con interventi di ristrutturazione edilizia, anche in quegli edifici per i quali questo non risulti l'unico intervento ammissibile, deve essere mantenuto il volume preesistente.
 - b. In caso di ricostruzione dopo demolizione, di ampliamento, di sopraelevazione o di nuova costruzione in lotti liberi l'altezza massima dovrà riferirsi all'altezza di gronda della media degli edifici del comparto e non potrà superare l'altezza di metri 7,50.
 - c. E' ammessa la trasformazione d'uso dei locali a piano terra per:
 - attrezzature di carattere culturale, sociale e turistico;
 - attività commerciali; studi professionali e botteghe artigianali per lo svolgimento di attività non moleste;
 - uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture sanitarie;
 - autorimesse private e pubbliche;
 - d. E' vietata la trasformazione d'uso residenziale dei piani alti degli edifici, ad eccezione degli interventi per uso alberghiero.
 - e. E' sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici, o di parte di essi, per l'utilizzazione per servizi pubblici di quartiere.
2. Tutti gli interventi da attuarsi nelle Zone A, considerate nella loro interezza, devono tendere ad un coerente e significativo inserimento nel contesto architettonico ed ambientale del centro storico. Tale finalità può essere perseguita, oltre e soprattutto che con progetti qualificati e attenti, anche attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale, pertanto oltre le prescrizioni relative alle diverse categorie di intervento, valgono le seguenti, di carattere edilizio generale:
 - Mantenimento o ripristino del disegno originario della copertura a falde con manto in coppi o tegole curve laterizie;
 - Divieto di aggiunta in facciata di sporti e balconi;
 - Eventuali nuove finestre di disegno rettangolare possono essere realizzate purché non interessino la partitura di facciate architettonicamente significative;
 - Vetrine a finestra di dimensioni ridotte non facenti vano unico con la porta;

- I contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
- Gli intonaci esterni devono essere realizzati secondo le tecniche originarie: nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura possibilmente a calce di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di ricercare, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti dei trattamenti originari. Devono essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale.
- Le tubazioni per la discesa delle acque piovane, se in vista, sono realizzabili con qualsiasi materiale, ma devono sempre essere rifinite con vernici di colori tenui sopra indicati. E' assolutamente vietato lasciarle in vista prive di finitura o di manutenzione, ed è raccomandato di proteggere, incassandole, anche se in vista, in vani appositi delle murature. Le tubazioni discendenti devono sempre essere raccordate con i canali di gronda con le apposite cuffie, o comunque con soluzioni accurate, sempre specificate nel progetto, approvate dalla commissione edilizia.
- La sporgenza dei tetti con orditura lignea e sottomanto in tavelle o in tavolato di legno devono essere lasciate a vista e ripristinate usando gli stessi materiali;
- Le colorazioni delle facciate vanno concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale previa campionatura eseguita in loco;
- Per gli interventi di recupero di qualunque tipo assentibili sugli edifici, è fatto obbligo di restaurare gli elementi costruttivi tipici, quali, ad esempio, portali, archivolti, fregi, decorazioni, recinzioni di muratura, paramenti delle murature, balconi con lastra su mensola, riducendoli alle condizioni di qualità, forma e finitura propri della tradizione locale;
- In caso di rovina totale o parziale di un elemento costruttivo tipico, il proprietario è obbligato alla ricostruzione con gli stessi materiali, forme, dimensioni e posizione originaria;
- Nei nuovi edifici non sono ammessi balconi con sbalzo libero dalle murature. I balconi possono essere ammessi solo se con aggetto non superiore a sessanta centimetri dal paramento esterno del muro, con basamento di marmo, sostegni del basamento di ferro o con elementi sagomati in pietra o in malta cementizia tinteggiata, e se protetti con parapetto a ringhiera di ferro battuto o acciaio verniciato e corrimano di ferro battuto o acciaio verniciato o legno. Ogni balcone deve essere al servizio di una sola portafinestra, e la sua dimensione parallela alla facciata non può superare di 1,5 volte la larghezza di tale portafinestra.

3. I prospetti degli edifici potranno essere modificati solo alle seguenti condizioni:

- a) sarà ammessa l'apertura di finestre e portefinestre, e l'aggiunta di balconi dei tipi prescritti, soltanto per ripristinare assetti preesistenti, rigorosamente documentati, adeguando dimensioni e forme delle finestre rinnovate a quelle originarie documentate;
- b) non sono assentibili nuove aperture in murature d'ambito dei fabbricati, né verso strada né verso l'interno del lotto, quando contrastino con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici, o introducano disarmonie in queste;
- c) in tutti gli altri casi, e in linea generale, non è ammessa l'apertura di nuove finestre in edifici di pregio ambientale se non espressamente prevista con Piano particolareggiato o Piano di recupero.
- d) Sarà ammessa l'apertura di accessi diretti alla via di negozi e botteghe artigiane solo alle seguenti condizioni:
 - i vani d'ingresso e le vetrine non potranno contrastare con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici, né introdurre disarmonie;
 - gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano di ingresso dovranno armonizzarsi con i materiali di prospetto dell'edificio;
 - gli stipiti e gli archivolti dovranno essere realizzati in pietra o in mattoni laterizi pieni a faccia vista.
- e) Eventuali nuove scale dovranno essere attestate su pareti prospettanti verso l'interno del lotto e mai su quelle prospettanti le strade. Non sono consentite scale dotate di involucro proprio emergente o distinto dalle pareti esterne del fabbricato, e neppure dotate di copertura

sporgente, o comunque distinta, dalla copertura del fabbricato; tali nuove scale devono cioè svilupparsi sempre internamente all'edificio e mai modificarne il suo aspetto esterno.

- f) Le nuove recinzioni su strada o su spazio pubblico e quelle analoghe ricostruite in sostituzione di quelle preesistenti, a causa di rovina o di demolizione, anche per allargamenti stradali, devono essere realizzate con muratura intonacata e tinteggiata come sopra detto, di qualità, forma e lavorazione adeguata a quella dell'organismo storico, con altezza non inferiore a due metri. Non è consentito l'uso di recinzioni a giorno di qualsiasi materiale.
4. Per gli interventi di recupero di qualunque tipo assentibili sugli edifici, è consentito adattare i corpi in disuso o sottoutilizzati, già destinati a pagliai, magazzini, locali di deposito, e simili, per destinarli ad attività residenziali o comunque ammesse, anche con la realizzazione di nuovi sopralchi nel volume individuato dalle chiusure perimetrali e dalle falde del tetto.
5. **Pavimentazioni esterne ed elementi di arredo.** Gli interventi sulle aree per la viabilità e parcheggi dovranno tendere alla conservazione e al ripristino di pavimentazioni in materiali tradizionali, quali ciottoli, pietra naturale o laterizio, nonché degli elementi complementari e di arredo, quali paracarri, tombini, soglie, lampioni. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate a orti o giardini salvo nel quadro di interventi pubblici per la creazione di spazi pedonali. Non è consentito ricoprire con manto bituminoso pavimentazioni preesistenti, in ciottoli, pietra, laterizio, terra battuta. La forma e dimensione dei materiali per le pavimentazioni nonché la loro messa in opera dovranno rapportarsi alle forme e ai metodi di derivazione storica.
6. **Materiali costruttivi.** Nei prospetti affacciati su aree pubbliche degli edifici non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e tipici della zona. In particolare dovrà escludersi l'uso di:
- a) cemento armato a "faccia vista";
 - b) rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
 - c) intonaci plastici di qualsiasi genere;
 - d) chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale (esse sono consentite solo se preesistenti, nel caso di negozi o comunque vani al piano terreno);
 - e) zoccolatura in lastre di marmo;
 - f) elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra cornici o elementi di decoro, ecc.;
- Inoltre:
- Le strutture di elevazioni in muratura di pietrame o in muratura mista di pietrame e laterizio con ricorsi di mattoni dovranno essere intonacate, fatta eccezione per quelle murature in pietra originariamente costruite per rimanere a faccia vista. Gli intonaci, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.
 - Gli infissi dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente; sono tollerati i serramenti di alluminio elettrocromato, di lamierino d'acciaio zincato verniciato, o di materiale plastico rigido, purché trattati con tinte tenui intonate all'ambiente. Per i negozi e per le aperture atipiche sono consentiti infissi in ferro verniciato, non riflettente.
 - La sostituzione di solai in legno con solai di altri materiali è ammessa nelle unità edilizie di categoria a2 e a3.
7. **Prescrizioni sulle coperture.** La morfologia delle coperture dovrà rimanere invariata o essere ripristinata nelle sue forme originali nel caso abbia subito modifiche incongrue; lo stesso vale per gli sporti di gronda (misura della sporgenza, materiali e forma degli elementi strutturali e decorativi).
- La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica adiacente all'intervento edilizio.
 - E' ammessa l'apertura di lucernari a raso della falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei sottotetti abitabili e 1/50 dei sottotetti non abitabili e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq 1,00.
 - Non è ammessa la realizzazione di abbaini sporgenti dalle falde dei tetti, né di terrazzini incassati nelle falde stesse.

8. **Prescrizione sulle aperture a piano terreno.** Sono ammesse nuove aperture di vetrine e accessi di negozi o autorimesse solo nelle unità edilizie in cui tali interventi si configurano come riordino o riposizionamento di aperture e accessi esistenti incongrui, funzionale al recupero di una più armonica partitura della facciata, o come ripristino di aperture e accessi preesistenti ancora riconoscibili nelle attuali partiture delle facciate, o desumibili da specifiche fonti iconografiche (antichi disegni, fotografie, ecc.). Nelle unità assoggettate a categoria di tutela a1 è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti. Non sono soggette alle limitazioni di cui al presente comma le unità edilizie assoggettate a categoria di tutela a3, fermo restando che le aperture dovranno in ogni caso inserirsi armonicamente nella partitura della facciata. E' esclusa comunque la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.
9. Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale o tradizionale, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, a distanze dai confini inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e dall'articolo 5 del DRAEL 2266/83. La concessione di tale speciale beneficio deve essere valutata dalla Commissione Edilizia con particolare attenzione e prudenza, sempre subordinando l'assenso all'assoluto rispetto di tutte le prescrizioni delle presenti norme per l'edificazione nella zona A.
10. In ogni caso, e qualsiasi sia lo scopo per le quali fossero richieste, non sono assentibili nuove aperture in murature d'ambito degli edifici, né verso strada né verso l'interno del lotto, quando contrastino con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici, o introducano disarmonie in queste.
11. Nei casi previsti dal DA 2266/U/1983 la deroga alla riduzione delle distanze tra fabbricati deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale.

Art. 4.1.4 bis - Centro storico - ~~Centro-matrice~~ - Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi

1. I criteri introdotti tendono al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso, cui si riconosce alta valenza sociale sotto i profili occupativo, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano;
 - b) impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le Medie e Grandi strutture Alimentari (MSV e GSV); ciò anche in relazione alla struttura viabilistica nelle zone A ed all'oggettiva difficoltà di rispettare in esse gli standard di dotazione di parcheggio per la clientela previsti per tali tipologie di strutture;
 - c) favorire la riqualificazione di immobili di pregio, grazie all'insediamento in essi di MSV esclusivamente non alimentari; diversamente dalle Alimentari, queste strutture di vendita non implicano necessariamente una prevalente modalità di accesso del cliente "con auto": pertanto, qualora esse risultino localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela, né di aree pertinenziali per la movimentazione delle merci.

Art. 4.1.4 ter - Centro storico ~~Centro-matrice~~ - Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità

1. Nelle zone A è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 della Del. G.R. 29 dicembre 2000, n.55/108) esclusivamente di:
 - EV (esercizi di vicinato) con una limitazione della superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari;
 - MSV (Media Superficie di Vendita) (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superficie di vendita

inferiori ai 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Per le MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato) è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l'ampliamento.

2. Le limitazioni alle MSV non alimentari per SV < 1.500 mq, insediabili nella zona A, sono:
 - a) obbligo di insediamento in immobili assoggettabili a interventi di recupero e riuso del patrimonio immobiliare non altrimenti utilizzato o utilizzabile,
 - b) possibilità di insediare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.
3. Devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in esse presenti. In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione comunale in coerenza con gli indirizzi del Piano Attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontali.
4. Le insegne devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica.
5. Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.
6. E' consentita la realizzazione di Centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

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

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

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della LR n.45/89.
7. L'abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale e Aree di attuale e nuova localizzazione, così come l'Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela sono riportati al Titolo 5 delle presenti Norme.

Art. 4.1.5 - Centro storico Centro matrice – Iniziative dei privati Abrogato

~~1. I privati aventi titolo potranno sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Piani di recupero, di cui all'articolo 28 della Legge 457/78, relativi ad immobili ed aree comprese nella zona A. A tale scopo con il Piano Urbanistico Comunale le zone A sono individuate nella loro interezza come zone di recupero ai sensi dell'articolo 27, secondo comma, della Legge 457/78.~~

~~2. Tutti i privati interessati potranno presentare Piani di recupero per correggere eventuali errori nelle pertinenze e nelle classificazioni delle unità edilizie di cui al PPCS vigente, nonché nella nuova perimetrazione della zona A riportata nel PUC, dei quali errori non sia stato richiesto l'emendamento con le osservazioni previste nella LR 45/89. La legittimità delle correzioni richieste dovrà essere documentata rigorosamente, come previsto nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio.~~

Art. 4.1.5 bis – Zone B di Completamento (Br, B1, B2, B3, B4) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi

1. I criteri introdotti escludono la presenza di:
 - a) Grandi Strutture di Vendita (GSV) Alimentari, poiché la natura di zone residenziali sature delle Zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità;
 - b) Grandi Strutture di Vendita (GSV) Non Alimentari, poiché obiettivo centrale in tale comparto è tragguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo inserimento in specifiche aree attrezzate (generalmente zone D)

Art. 4.1.5 ter - Zone B di Completamento (Br, B1, B2, B3, B4) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità

1. Nelle zone B sopra elencate è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 della Del. G.R. 29 dicembre 2000, n.55/108) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari (come definiti al punto 2 della Del. G.R. 29 dicembre 2000, n.55/108) nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.
2. E' consentita la realizzazione di Centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

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

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

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della LR n.45/89.
3. L'abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale e Aree di attuale e nuova localizzazione, così come l'Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela sono riportati al Titolo 5 delle presenti Norme.
4. Ai fini dell'applicazione degli standard per parcheggi, tutte le Zone B di Nuraminis sono considerate a "Media dipendenza da auto".

Art. 4.1.6 - Zone Br - Zone urbane prevalentemente residenziali consolidate di riqualificazione urbana e risanamento conservativo

1. Comprendono aree edificate, con un tessuto edilizio o singoli manufatti con forte componente di edilizia tradizionale, che pur non presentando elevati valori storico-architettonici necessitano comunque di operazioni di recupero dal punto di vista statico, igienico e funzionale e sono sostanzialmente da conservare nella loro conformazione fisica in quanto organicamente relazionati rispetto al Centro Storico o comunque testimonianza di valori architettonici ed ambientali espressione di un'epoca storica recente, per le quali è prescritto un insieme sistematico di opere che tende a conservare, a riqualificare e ad adeguare all'uso attuale il tessuto edilizio esistente, rispettandone la struttura originaria.
2. Per tutti gli interventi si rende obbligatoria la presentazione aggiuntiva di documentazione fotografica sull'esistente e sulla situazione al contorno, intesa come ambito in cui si inserisce l'edificio e/o il lotto interessato, al fine di definire meglio le caratteristiche dell'intervento proposto. La sussistenza dei caratteri storico tradizionali sarà documentata con un rilievo eseguito secondo le caratteristiche previste per i fabbricati in Zona A, e sarà valutata dalla Commissione Edilizia sulla base del parere dell'UTC.
3. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e/o delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei commi successivi.
4. Le altezze non potranno superare, in ogni caso, quella massima già raggiunta nell'isolato e non potranno essere superiori a quelle previste per la zona omogenea di appartenenza.
5. Per gli isolati a prevalente presenza di edilizia tradizionale, è previsto il recupero degli edifici nei quali si riscontri la presenza di elementi e forme tipologiche tradizionali, ferma restando la possibilità di effettuare integrazioni di volumi sino alla misura massima di 2 mc/mq secondo la categoria di intervento del recupero tipologico per le unità immobiliari che presentano un indice fondiario inferiore a tale valore.
6. Per le unità che presentano un indice fondiario compreso tra 2,00 e 2,5 mc/mq è consentito un incremento una-tantum del 10% della volumetria preesistente legittimamente realizzata o sanata ex LR 23/85.
7. Per le unità che presentano un indice fondiario superiori a 2,5 mc/mq non è consentito alcun ampliamento. Gli ampliamenti possono essere quantificati anche in relazione alla SC con le stesse percentuali di incremento.
8. Per la restante edificazione nella quale siano identificabili prevalenti caratteri di nuova costruzione, è previsto l'intervento ancora in regime di recupero tipologico o di nuova costruzione, con l'allineamento dei nuovi corpi di fabbrica sul fronte-lotto e con le stesse possibilità di ampliamento consentite ai punti 5, 6 e 7 precedenti.
9. In caso di demolizione e ricostruzione di singoli edifici questi potranno non conservare l'attuale posizione, sempre nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati prospicienti. Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o da delimitazioni di zona o sottozona o ad una pluralità di edifici della superficie non inferiore a 1.500 mq è consentito il riutilizzo dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso con un incremento del 10% sul volume esistente ed a condizione che la ricostruzione avvenga previa predisposizione di uno strumento preventivo (PdR). Le previsioni planovolumetriche dovranno rispettare gli allineamenti su strada preesistenti e le altezze non potranno superare, in ogni caso, quella massima già raggiunta nella zona omogenea di appartenenza.

10. Le distanze minime dai confini possono essere ridotte 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, sentito il parere della Commissione Edilizia, previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Sono altresì ammesse le costruzioni in aderenza nel rispetto del Codice Civile.
11. **Usi ammissibili:** a, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b5.1, b5.2, e1, f5. Ulteriori usi consentiti solo in quanto già legittimamente in essere; b2.9, b3.2, b4.3.
12. **Tipi di intervento consentiti:**
- MO, MS, RC, RE, AM, CD: in tutti i casi;
 - D, RI: solo nei casi in cui dalla documentazione grafica e fotografica del fabbricato da demolire e della situazione al contorno si evinca l'assenza di ogni requisito riconducibile alla tipologia tradizionale, alle seguenti condizioni:
 - per edifici il cui preesistente indice If è inferiore a 2,00 mc/mq è consentito riedificare fino ad un indice pari a 2,00;
 - per edifici il cui preesistente indice If è superiore a 2,00 mc/mq è consentito riedificare fino ad un indice pari a 2,20 mc/mq.
 - altezza massima m 7,50
 - 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.
13. **Modalità di intervento: di norma intervento edilizio diretto.**
L'intervento edilizio diretto è consentito all'interno dei lotti liberi purché di superficie non inferiore a 150 mq, e con le seguenti prescrizioni.
- If = 2,00 mc/mq; oppure SC= 0,66mq/mq
 - costruzioni a filo strada
 - H = non superiore a quella degli edifici circostante, con un massimo di 7,5 metri e un minimo di 3,60 metri;
 - sono ammessi i cortili chiusi (lolle) purché di lato minimo non inferiore a 4,00 metri al netto di sporgenze per porticati e simili.
 - Dotazione di parcheggi.
Nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.
- L'Amministrazione Comunale potrà comunque subordinare gli interventi alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo quando si prefigurino interventi che per dimensioni, caratteristiche e assetti funzionali proposti richiedano un controllo preventivo a scala urbanistica anche tramite specifici atti di convenzionamento. L'Amministrazione Comunale potrà altresì elaborare Progetti di recupero e riqualificazione ambientale di determinati spazi pubblici particolarmente degradati e/o funzionalmente carenti.
14. I lotti interclusi di superficie inferiore a 150 mq, qualora non catastalmente fusi con le proprietà adiacenti, hanno un indice di edificabilità pari a 1 mc/mq. Il volume derivante dall'applicazione di tale indice è trasferibile all'interno dell'isolato anche tra soggetti privati diversi, per ristrutturazioni ed ampliamento, possibili solo su edifici con $If < 2$ e comunque fino al raggiungimento di 2 mc/mq, sono consentite sopraelevazioni nei limiti delle altezze consentite per la zona omogenea di appartenenza. In tal caso l'area libera sarà ceduta gratuitamente in proprietà all'Amministrazione Comunale.
15. Con il Piano Urbanistico Comunale le zone Br sono individuate nella loro interezza come zone di recupero ai sensi dell'articolo 27, secondo comma, della Legge 457/78.
16. Nei casi previsti dal DA 2266/U/1983 la deroga alla riduzione delle distanze tra fabbricati deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale.

Art. 4.1.7 - Zone B1 e B3 - Zone urbane prevalentemente residenziali consolidate

1. Comprendono aree edificate del centro urbano di Nuraminis (B1) e della frazione di Villagreca (B3), interessanti tessuti edilizi di più recente formazione ad assetto consolidato, sia sotto il profilo morfologico e tipologico, sia in termini di carico urbanistico rispetto al sistema infrastrutturale e dei servizi, che non necessitano di particolari trasformazioni igieniche, statiche e funzionali. In questa sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature o delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei commi successivi.
2. Per gli edifici unifamiliari esistenti alla data di entrata in vigore del PUC, è ammesso una-tantum un aumento di volume pari al 20% dell'esistente con un max di mc 150, sempre che non si superi l'indice fondiario di 3 mc/mq.
3. È ammessa inoltre la demolizione e ricostruzione del volume esistente alla data di adozione del PUC.
4. Le altezze non potranno superare, in ogni caso, quella massima già raggiunta nell'isolato e non potranno essere superiori a quelle previste per la zona omogenea di appartenenza.
5. In caso di demolizione e ricostruzione di singoli edifici questi potranno non conservare l'attuale posizione, sempre nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati prospicienti. Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o da delimitazioni di zona o sottozona o ad una pluralità di edifici della superficie non inferiore a 1.500 mq è consentito il riutilizzo dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso con un incremento del 10% sul volume esistente ed a condizione che la ricostruzione avvenga attraverso una previsione planovolumetrica estesa all'intera pluralità di edifici compresi nell'isolato. Le previsioni planovolumetriche dovranno rispettare gli allineamenti indicati dall'UTC e le altezze non potranno superare, in ogni caso, quella massima già raggiunta nella zona omogenea di appartenenza.
6. Le distanze minime dai confini possono essere ridotte 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, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Sono altresì ammesse le costruzioni in aderenza nel rispetto del Codice Civile.
7. Nei casi previsti dal DA 2266/U/1983 la deroga alla riduzione delle distanze tra fabbricati deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale.
8. *Usi ammissibili:* a, b1, b2.1, b2.3n, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.6, b5.1, b5.2, e1, f5. Ulteriori usi consentiti solo in quanto già legittimamente in essere: b2.3a, b2.9, b3.2, b4.3.
9. *Tipi di intervento consentiti:*
 - MO, MS, RC, RE, D, CD;
 - D, RI, alle seguenti condizioni:
 - per edifici il cui preesistente indice If è inferiore a 2,00 mc/mq è consentito riedificare fino ad un indice pari a 2,00;
 - per edifici il cui preesistente indice If è superiore a 2,00 mc/mq è consentito riedificare fino ad un indice pari a 2,20 mc/mq.
 - altezza massima m 7,50
 - Nelle zone dove è prescritto l'allineamento stradale 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.
 - Dotazione di parcheggi.
Nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

10. Modalità di intervento: di norma intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è consentito all'interno dei lotti liberi purché di superficie non inferiore a 200 mq, e con le seguenti prescrizioni.

- $I_f = 2,00$ mc/mq; oppure $SC = 0,66$ mq/mq
- H = non superiore a quella degli edifici circostante, con un massimo di 7,5 metri e un minimo di 3,60 metri;
- sono ammessi i cortili chiusi purché di lato minimo non inferiore a 4,00 metri al netto di sporgenze per porticati e simili.

11. I lotti interclusi di superficie inferiore a 200 mq, qualora non catastalmente fusi con le proprietà adiacenti, hanno un indice di edificabilità pari a 1 mc/mq. Il volume derivante dall'applicazione di tale indice è trasferibile all'interno dell'isolato anche tra soggetti privati diversi, per ristrutturazioni ed ampliamento, possibili solo su edifici con $I_f < 2$ e comunque fino al raggiungimento di 2 mc/mq, sono consentite sopraelevazioni nei limiti delle altezze consentite per la zona omogenea di appartenenza. In tal caso l'area libera sarà ceduta gratuitamente in proprietà all'Amministrazione Comunale.

Art. 4.1.7 bis - Zona B1* - Zona di completamento di attività non residenziali preesistenti

1. Comprende la parte residua attualmente non edificata di un lotto classificato B1 sul quale insiste un'attività produttiva consolidata compatibile con le caratteristiche residenziali.

Usi ammissibili: b3.3.

2. E' consentito, con gli stessi parametri vigenti nella zona B1, il solo ampliamento della struttura esistente.
3. La realizzazione della viabilità di collegamento con quella della confinante zona C3, da realizzarsi secondo le tipologie previste dal PUC e secondo le prescrizioni di dettaglio fornite dall'UTC sarà a carico del proprietario dell'area B1* a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 4.1.8 - Zone C*- Zone di espansione residenziale dotate di strumenti attuativi approvati e convenzionati

1. Per tali aree il PUC assume e fa proprie le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali PdL (zonizzazione, indici, cessioni), oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione allegata ai PdL di iniziativa privata, nonché, le norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente prima dell'approvazione delle presenti norme.
2. *Usi ammissibili:* a, b1, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b5.1, b5.2, e1, f5, salvo norme più restrittive contenute nei piani attuativi vigenti, fino alla data di scadenza della relativa convenzione (gli usi b1, b2.1, b2.3, b2.7, e1 sono ammessi a condizione che siano realizzati e ceduti gli standard corrispondenti ai sensi dell'Art. 1.7.2).
3. *Tipi di intervento consentiti:* tutti, nei limiti e con le prescrizioni contenute nel Piano attuativo vigente; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza del piano attuativo vigente sono ammessi tutti gli interventi senza aumento della SC edificata e del NP.

4. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.
5. Le classificazioni indicate nel PUC fanno riferimento alle seguenti classificazioni di cui al PdF previgente:

- C*.1: Campu braxiu 1^;
- C*.2: Campu braxiu 2^;
- C*.3: PEEP Riu Gloria;
- C*.4: PEEP Villagreca.

Art. 4.1.9 - Zone S - Zone per servizi pubblici e di interesse pubblico: civili, religiosi, scolastici, sportivi, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici

1. Le zone per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, individuate graficamente dal PUC, quali: complessi scolastici, attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, insieme con le aree a ciò destinate nei piani attuativi e da cedere al Comune quale standard urbanistico in applicazione dell'Art. 1.7.2, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico ai fini del rispetto delle prescrizioni del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n.2266/U.

Essendo il comune di Nuraminis classificato in classe III, il rapporto minimo fra il numero di residenti previsti e gli spazi pubblici, calcolati con l'esclusione delle sedi viarie è pari a 12 mq/abitante.

Tali aree sono sottoposte ad esproprio o a compensazione edificatoria, se non di proprietà comunale.

Queste zone sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali di cui all'Art. 1.4.5., e/o concessioni di diritto di superficie. Le zone S per attrezzature religiose e scolastiche possono essere e rimanere di proprietà privata.

Ove non sia precisata nelle tavole del PUC una specifica funzione, ovvero anche nel caso ne sia indicata una particolare, tali aree potranno essere utilizzate, con motivazione e deliberazione del Consiglio Comunale, per qualsivoglia tra le funzioni sopra elencate, purché facenti parte di quelle previste dall'art.22 del DRAEL 20-12-1983 n. 2266/U sugli standard urbanistici fermo restando che la dotazione per abitante, per ogni funzione, dovrà rimanere invariata. L'utilizzazione, in genere, di queste aree dovrà aderire al criterio di conferire al verde la massima ampiezza.

2. **Usi ammissibili** - Nelle zone S sono previsti i seguenti usi: b5, b4.2, b4.3, f2.4, f8.

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: b2.7 (pubblici esercizi) e b2.8 (commercio al dettaglio ambulante).

3. Modalità d'intervento

Nelle zone S gli interventi si attuano:

- con concessione diretta previo studio planovolumetrico esteso all'intera zona;

- con convenzione per gli interventi di enti o di privati;

Art. 4.1.9 bis - Zone S - Suddivisione

SottoZona S1 (Smin = 4,00 mq/abitante)

Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

La destinazione è vincolata e gli interventi spettano unicamente alla Pubblica Amministrazione.

In tale SottoZona è vietata l'edificazione a scopo residenziale, fatta eccezione per quelle unità abitative direttamente collegate alla attività scolastica in funzione di sorveglianza e custodia.

Sarà consentito, oltre alla manutenzione ed al risanamento conservativo degli edifici esistenti, il loro ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione.

~~E' ammesso l'intervento edilizio diretto, che dovrà riguardare l'intera superficie della zona ed essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:~~

~~I fabbricati scolastici dovranno distare da altri fabbricati almeno m. 8 e dal confine almeno m. 4, salvo particolari soluzioni di allineamento a filo strada per le quali la deroga sarà valutata opportunamente dai competenti Organi Comunali.~~

~~Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili con le esigenze dell'attività didattica e con quelle più generali del decoro urbano delle aree e dell'edilizia al contorno, i cui limiti massimi costituiranno limiti invalicabili di altezza per i fabbricati stessi, con riferimento, nel caso di contiguità con differenti Zone omogenee, ai valori massimi.~~

~~Il rapporto massimo di copertura e l'indice di cubatura dovranno rispettare le norme relative al tipo di edificio pubblico o di uso pubblico che deve essere realizzato.~~

~~Devono essere destinati spazi per parcheggi pari a 1mq/4mq Superficie utile.~~

SottoZona S2 (Smin = 2,00 mq/abitante)

Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa. Sono invece ammesse strutture complementari alle attività svolte destinate alle attività culturali, religiose, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e simili.

Per i nuovi interventi i progetti devono essere estesi a tutta l'area ed è ammessa l'attuazione da parte di privati (singoli o Enti) con la stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca le modalità della gestione con il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico e la cessione al patrimonio comunale.

In tale SottoZona è vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale, fatta eccezione per quelle unità abitative direttamente collegate alle attività in funzione di sorveglianza e custodia.

Sarà consentito, oltre alla manutenzione ed al risanamento conservativo degli edifici esistenti, il loro ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto. Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

~~I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno m. 8 e dal confine almeno m. 4.~~

~~Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili con le esigenze dell'attività didattica e con quelle più generali del decoro urbano delle aree e dell'edilizia al contorno, i cui limiti massimi costituiranno limiti invalicabili di altezza per i fabbricati stessi, con riferimento, nel caso di contiguità con differenti Zone omogenee, ai valori massimi.~~

~~Superficie coperta: 0,60 mq/mq.~~

~~Per i nuovi interventi devono essere destinati spazi per parcheggi pari a 1mq/10mq.~~

SottoZona S3 (Smin = 5,00 mq/abitante)

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade.

I campi sportivi ad uso di quartiere saranno regolati da progetti d'insieme nei quali si dovranno prevedere le aree di parcheggio alberate (per almeno il 10% dell'area totale), le aree di gioco vero e proprio e le piccole costruzioni accessorie strettamente indispensabili come spogliatoi, servizi igienici, comunque non superiori ad un indice fondiario (If) di 0,3 mc/mq.

Nelle aree non adibite a campi sportivi di quartiere, possono essere realizzate unicamente costruzioni a carattere precario ad uso bar, attrezzature per la sosta ed il ristoro quali panchine, tavoli all'aperto; attrezzature per il gioco dei bambini come giostre, altalene, campi Robinson, parcheggi marginali per l'accesso ai parchi, viabilità pedonale e ciclabile.

La realizzazione di tali attrezzature, spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ma è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su area pubblica e su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 20; scaduto il termine, non rinnovabile, della concessione, il

Comune entra in piena proprietà dell'edificio, e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

E' vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale ad eccezione delle eventuali unità abitative direttamente collegate alle attività del tempo libero a scopo di sorveglianza e custodia.

~~I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno m. 8 e dal confine almeno m. 4.~~

~~Altezza massima: 3,50 m.~~

~~L'indice fondiario e l'altezza sono derogabili ai sensi dell'art.16 della Legge n.765/67 nel caso di impianti sportivi al coperto.~~

~~Superficie coperta: per gli impianti coperti 0,30 mq/mq.~~

~~Superficie coperta: per gli impianti all'aperto 0,60 mq/mq.~~

~~Parcheggi = uno ogni 20 mq di superficie fondiaria Sf.~~

~~Parcheggi = uno ogni 10 mq di superficie utile edificata.~~

~~Le aree non utilizzate da edifici o attrezzature saranno sistemate a bosco nella misura minima del 60% della Superficie territoriale (St), e a prato nella misura minima del 20%. Nelle aree destinate a parco pubblico sussiste l'obbligo di sistemare a verde alberato almeno la metà dell'area totale.~~

~~Le specie vegetali da utilizzare sono esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale.~~

SottoZona S4 (Smin = 1,00 mq/abitante)

Aree per parcheggi pubblici, necessari per la sosta ordinaria ed operativa degli autoveicoli privati, in aggiunta alla superficie prevista dall'art 18 della L 765/67.

In tale SottoZona è vietata ogni destinazione d'uso differente da quella fondamentale.

~~E' vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale ad eccezione delle eventuali unità abitative direttamente collegate alle attività del parcheggio e della sosta veicolare a scopo di sorveglianza e custodia.~~

Sono unicamente consentite le opere (spianamenti, terrazzamenti e manufatti di contenimento e sostegno) necessarie alla realizzazione dei parcheggi pubblici, nonché eventuali volumi fuori terra o interrati destinati ad uso di parcheggio pubblico regolamentati da apposito studio planovolumetrico.

~~Nella Zona A, sottozona A2.2, può essere consentita la realizzazione di Parcheggi pubblici al livello terra di edifici residenziali di nuova costruzione; l'intervento deve essere esplicitamente consentito dal Piano particolareggiato. L'area adibita a parcheggio deve essere ceduta al Comune tramite Convenzione che regoli l'eventuale Compensazione edificatoria posta in essere~~

Art. 4.1.10 - Zona G1 - Zona speciale interna al Centro storico per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Comprende l'edificio in disuso dell'ex Cinema Colombo e le aree scoperte di pertinenza.
2. E' ammesso il recupero per attrezzature di interesse collettivo (b4.2, b4.3, b4.4, b5.1, b5.2) come anche per l'istruzione superiore e professionale (b6.1).
3. E' ammessa la destinazione commerciale (b2.1, b2.2) nel rispetto di quanto previsto al Titolo 5 delle presenti Norme relativamente alle zone A.
4. Non è in nessun caso consentita la funzione residenziale.
5. E' consentito un incremento della volumetria esistente fino ad un massimo del 20% dell'esistente, per realizzare un eventuale ulteriore piano praticabile all'interno del volume relativo alla originaria sala cinematografica e - obbligatoriamente in caso di ristrutturazione- per realizzare un avanzamento del prospetto su strada per tutto il fronte (comprensivo quindi anche dei corpi di servizio laterali) non superiore a m 5,00 rispetto all'allineamento attuale. Tale avanzamento, che

se realizzato su aree di proprietà pubblica andrà regolamentato da apposita convenzione che applichi la fattispecie del Diritto di Superficie e gli oneri conseguenti da corrispondere al Comune, dovrà comportare al piano terra la realizzazione di un portico passante, che rimarrà di proprietà pubblica anche in caso di acquisizione dell'area da parte dei proprietari dell'edificio in questione, e al piano superiore un ampliamento dei locali esistenti.

6. I prospetti dovranno essere rifiniti con intonaco colorato in pasta secondo le colorazioni concordate con l'UTC.
7. Va mantenuta la copertura a falde con manto di copertura in coppi o tegole laterizie.
8. Eventuali volumi tecnici possono essere realizzati solo nel cortile di pertinenza e non devono in ogni caso essere visibili dall'esterno.
9. Vanno reperite superfici per parcheggi pubblici commisurate alla destinazione d'uso, secondo quanto previsto nelle presenti Norme. Le aree relative dovranno essere reperite nel raggio di 150 metri dall'edificio; solo il 30% del fabbisogno potrà essere monetizzato. Ai soli fini della compatibilità tra Struttura Commerciale ed Area di localizzazione, nonché del reperimento della dotazione di parcheggi per la clientela, in riferimento a quanto previsto al Titolo 5 delle presenti Norme, la zona va assimilata alla "A", centro storico.

Modalità d'intervento: Piano urbanistico attuativo in caso di frazionamento dell'area.
Intervento diretto negli altri casi.

CAPO 4.2 - ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANA E DI NUOVA URBANIZZAZIONE

Art. 4.2.1 - Norme generali

1. Nelle zone interne al territorio urbanizzato destinate alla trasformazione o integrazione del tessuto urbano (zone B2, B4) e nelle zone di nuova urbanizzazione (zone C) valgono le seguenti norme generali.

2. *Modalità di attuazione*

Nella zona B2 il PUC si attua per intervento diretto.

Nelle singole zone B4 il PUC si attua attraverso l'approvazione di un Piano di intervento unitario (PdU – Piano di Comparto) di iniziativa privata.

Nelle zone C il PUC si attua attraverso l'approvazione di un Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso, quanto meno, a ciascuno dei comparti di attuazione individuati.

6. Nell'ambito degli interventi unitari coordinati consentiti nelle zone B4 e C, ogni proprietario ha diritto ad una cubatura proporzionale all'estensione della sua area riferito alla potenzialità edificatoria complessiva della zona, indipendentemente dalle specifiche previsioni localizzative dello strumento urbanistico, e sopporta, nella medesima proporzione, gli oneri dell'iniziativa.

7. *Prescrizioni grafiche contenute nelle tavole del PUC*

Nelle zone B4 e C le tavole del PUC possono eventualmente indicare:

- a) le porzioni della zona da sistemare e da cedere gratuitamente al Comune come aree a verde di protezione e arredo stradale, non computabili come standard di urbanizzazione, ai sensi dell'Art. 2.1.2 comma 3 lettera a);
- b) le porzioni della zona entro le quali vanno collocate le nuove costruzioni previste;
- c) le porzioni della zona da sistemare come aree per standard di urbanizzazione; tali aree sono da sistemare prevalentemente come aree U di cui all'Art. 1.7.2, nonché 1.7.3 commi 4 e 5, ma possono eventualmente ospitare anche parcheggi pubblici P1;
- d) le porzioni delle zone da interessare con nuovi tracciati stradali.

Il Piano urbanistico attuativo (relativamente alle sole Zone C), fermo restando il rispetto di eventuali prescrizioni particolari dettate per lo specifico comparto negli articoli seguenti:

- non può proporre modifiche che riguardano l'entità delle aree di cui alla precedente lettera a);
- può proporre soluzioni di distribuzione dell'edificazione parzialmente difformi dalle indicazioni grafiche di cui alla precedente lettera b), qualora indicate, purché non confliggano con le tutele e i vincoli di cui alla tavola n. 2 del PUC;
- può proporre soluzioni di dislocazione delle aree per standard parzialmente difformi dalle prescrizioni grafiche di cui alla precedente lettera c), qualora indicate, fermo restando che la loro superficie complessiva sia pari agli standard richiesti ai sensi dell'Art. 1.7.2., o, se superiore, pari alla superficie delle aree graficamente individuate dal PUC (si veda anche il settimo comma dell'Art. 1.7.3), qualora indicate;
- può proporre un posizionamento parzialmente diverso dei tracciati stradali individuati nelle tavole del PUC di cui alla precedente lettera d), fermo restando la funzionalità dei collegamenti stradali previste dal PUC e delle connessioni con la viabilità esterna al comparto attuativo.

Le proposte di assetto urbanistico contenute nei Piani attuativi di iniziativa privata, che si discostino dalle indicazioni grafiche delle tavole del PUC, nei limiti di cui al presente comma, possono essere approvate dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PdL, solamente se giudicate soddisfacenti e comunque non peggiorative per la collettività rispetto a quanto previsto nelle tavole del PUC, sentiti i pareri dell'UTC e della CE.

5. Superficie Territoriale

La Superficie Territoriale (ST) a cui si applicano gli indici per il calcolo della Potenzialità edificatoria è quella compresa dal segno grafico continuo che delimita la zona o le zone B4, B2 e C; la misura della ST è espressa negli articoli che seguono, ai fini del dimensionamento del PUC, ma in sede attuativa può essere adeguata secondo le risultanze del rilievo topografico e della documentazione catastale.

9. Utilizzazione degli edifici preesistenti

Con riguardo agli edifici eventualmente preesistenti nel comparto, si danno tre diverse possibilità:

- a) gli edifici sono compresi all'interno di porzioni indicate dal PUC come aree da sistemare per standard di urbanizzazione. In questo caso il Piano attuativo deve prevedere la cessione gratuita degli edifici all'Amministrazione Comunale, nello stato fisico in cui si trovano, nel quadro delle aree per opere di urbanizzazione; la SC di questi edifici viene considerata aggiuntiva rispetto alla PE consentita nel comparto dal PUC e gli edifici stessi possono essere utilizzati dall'Amministrazione per servizi pubblici;
- b) gli edifici non sono compresi all'interno di porzioni indicate dal PUC come aree da sistemare per opere di urbanizzazione, e non sono vincolati ai sensi del D.Lgs n.490/1999. In questo caso il Piano attuativo può prevedere che:
 - b1) siano demoliti;
 - b2) oppure siano recuperati, ricomprendendoli nella SF per interventi privati e computandone in tal caso la SC all'interno della Potenzialità Edificatoria consentita dal PUC.

In tutti i casi in cui si prevede la cessione di edifici all'Amministrazione Comunale questi devono essere ceduti liberi da persone e cose, e da gravami, ipoteche o simili.

Art. 4.2.2 - Progetti di intervento unitario (Piani di Comparto)

1. I progetti di intervento unitario (PdU – Piani Comparto) relativi ai comparti edificatori B4.n individuati nelle tavole del PUC e di cui all'articolo successivo, devono rispettare le destinazioni di zona previste con l'intesa che, all'interno delle aree destinate all'edificazione privata, oltre alle aree fondiari che saranno direttamente utilizzate per tale edificazione, dovranno essere previsti anche la viabilità privata ed i parcheggi, nonché le eventuali integrazioni di viabilità pubblica, di servizi e di verde necessari per il rispetto degli standard urbanistici di cui alle presenti norme.
2. L'attuazione di tali progetti é subordinata, fra l'altro, alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree interne al comparto aventi destinazioni pubbliche da parte del proprietario o dei proprietari riuniti in consorzio dell'intera superficie del comparto stesso secondo le quote stabilite per le zone C, e alla realizzazione da parte degli aventi titolo delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo dei soli oneri concessori di cui alla Legge 10/1977 relativi alle predette urbanizzazioni.
3. L'edificabilità totale prevista per ciascun comparto edificatorio deve ritenersi attribuita all'intera superficie libera, prescindendo dalle indicazioni di piano.
4. L'eventuale edificabilità derivante dalla conservazione o ricostruzione di cubature e/o superfici utili preesistenti, é attribuita ai proprietari delle aree sulle quali tali cubature o superfici insistono.
5. L'attuazione diretta dei PdU è subordinata al rispetto delle procedure indicate agli artt. 1.4.12, 1.4.13, 1.4.17 e 1.4.18 precedenti.
6. Fa fede, per la determinazione delle aree libere, la certificazione resa dall'UTC o asseverata dal tecnico progettista. Non rientrano nella determinazione delle aree libere quelle già indicate a parcheggio privato o pertinenze di fabbricati già realizzati.

7. I PdU, in quanto Piani di Comparto, non costituiscono comunque strumenti attuativi, ma atti tecnico-amministrativi accessori di progetti unitari sottoposti alla procedure di approvazione ordinaria dei progetti edilizi (Commissione Edilizia, Convenzione, Concessione edilizia, etc.).

Art. 4.2.3 - Zone B4 - Zone di ristrutturazione e/o integrazione del tessuto urbano

1. Comprende zone edificate nelle quali si rende opportuna una organica ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, nonché zone inedificate intercluse nel tessuto urbano. Si tratta, per lo più di lotti di terreno medio-grandi, adiacenti ad aree ove sono generalmente presenti le opere di urbanizzazione, sui quali si ritiene opportuno proporre un'edificazione finalizzata a ricucire o integrare la maglia urbana. Ciascuna zona B4 costituisce un comparto minimo di attuazione da attuarsi con un PdU.
2. Sono destinate esclusivamente ad insediamenti residenziali. Non sono ammesse attività produttive di nessun genere, se non quelle strettamente connesse con la residenza e puntualmente definite per ogni comparto.
3. Potrà infatti essere consentito di inserire nei singoli edifici residenziali, quelle attività che abbiano attinenza con la vita residenziale quali: negozi, esercizi pubblici, magazzini di vendita (ricadenti entro la normativa della Legge sul commercio al dettaglio), alberghi, locali per lo spettacolo e lo svago, attività professionali, autorimesse, attività artigianali di servizio (purché la loro presenza non arrechi molestia o pregiudizio all'igiene ed al decoro e non determini condizioni di dequalificazione ambientale), uffici pubblici e privati. L'inserimento delle sopra dette destinazioni non residenziali dovrà essere contenuto nel limite massimo del 50% della Superficie (SC) complessiva ottenuta e non potranno essere concesse in assenza della parte residenziale insistente sullo stesso lotto di pertinenza.
4. **Usi ammissibili:** l'elenco degli usi ammissibili è più puntualmente definito nei punti che seguono con riferimento a ciascun comparto. In sede di Piano di utilizzo l'elenco degli usi ammissibili potrà essere precisato e ridotto.

Gli usi b1, b2.1, b2.3, b2.4, b2.7, b4.3, e1, salvo le attività attualmente già in essere, sono eventualmente ammissibili solamente previa approvazione del PdU.

5. Tipi intervento consentiti:

- in assenza di PdU: MO, MS, RC, D, CD (con il limite di cui al punto precedente);
- dopo l'approvazione del PdU: tutti nei limiti precisati nei punti seguenti per ciascun comparto.

6. Standard:

- L'edificazione è subordinata al reperimento obbligatorio delle aree per servizi.
- Là dove non sia diversamente prescritto, in ogni comparto dovranno essere ceduti gli standard nella misura minima prevista per le lottizzazioni residenziali (12 mq/abitante; 1 abitante=100 mc).
- Le dotazioni di servizi così determinate dovranno essere assicurate vincolando le aree occorrenti nello stesso comparto di intervento.
- Dotazione di parcheggi.
Nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

Comparto B4.1 (Prolungamento Via Satta):

— ST = 6.290 mq

— Usi ammissibili: a, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.5, b4.6, b5, e1

— Interventi consentiti: previo PdU:

- — UT max 0,666 mq/mq (o 2mc/mq) per un totale di 4.190 mq (o 12.580 mc)
- — NP = 2

~~Dovranno essere cedute gratuitamente aree per standard pari a 12 mq/abitante insediabile, facendo riferimento all'eguaglianza 100 mc = 1 abitante, per un totale di 1.176 mq.~~

~~A parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovrà inoltre essere ceduto al Comune il sedime della realizzanda strada di prolungamento di via Satta e congiungimento con via Nazionale, come indicata nella planimetria del PUC per l'estensione necessaria eccedente le cessioni di legge.~~

~~L'area può far parte di un Piano coordinato d'area, sempre in forma di PdU comprendente, oltre alla B4.1, anche parti delle B1 limitrofe e il vicolo su via Nazionale compreso in zona A; in tal caso, verrà concesso un incentivo pari ad una maggiorazione del 15% delle SU realizzabili nelle singole zone omogenee; detto incentivo si applica alla pura potenzialità edificatoria delle singole zone, al netto di ulteriori maggiorazioni di volumetria altrimenti concesse o concedibili.~~

~~Gli standard urbanistici dovranno essere computati sulla base della nuova PE ottenuta in seguito all'applicazione delle previste maggiorazioni.~~

~~In caso di redazione di Piano coordinato d'area, nel mantenimento dei singoli diritti e oneri edificatori pro quota dei singoli proprietari in funzione della classificazione della zona omogenea di appartenenza, può definirsi l'individuazione delle aree di edificabilità e/o delle aree a servizi o per standard urbanistici, nella generale indifferenza della localizzazione originaria delle singole proprietà e della classificazione per zone omogenee, nel senso che le cessioni obbligatorie possono realizzarsi indifferente all'interno delle zone B1 o B4, salvo diverse previsioni indicate nella cartografia del PUC.~~

Comparto B4.1 (Prolungamento Via Satta): Norma modificata con la Variante n.1 (Tav.4)

L'intervento dovrà attenersi al disegno allegato alla Variante n.1 rispettandone i tracciati e le destinazioni d'uso.

Parametri urbanistici:

- ST = 3.716 mq
- Usi ammissibili: a1
- Interventi consentiti: previa concessione convenzionata:
 - UT max 0,556 mq/mq (o 1,668mc/mq) per un totale di 2.066 mq (o 6.200 mc)
 - NP = 2
 - Q = 40
 - Lotto minimo: 500 mq
 - UF: 0,833 mq/mq (o 2,50 mc/mq).
 - Tipologia consentita: villino unifamiliare
 - Distanze dalle strade: 5 metri
 - Distanze dai confini con i lotti limitrofi: è possibile costruire sul confine o ad una distanza di 3 metri da pareti non finestrate o a 8 metri da pareti finestrate.
 - Parcheggi pertinenziali: possono essere realizzati interrati purché la pendenza sia realizzata completamente all'interno del lotto fondiario, per una superficie pari a 1 mq/10 mc.
 - Non meno del 40% della superficie scoperta deve essere trattato a giardino, quindi rimanere assolutamente impermeabile; il restante 60% può essere impiegato per le piazzole di parcheggio da trattare con grigliati alveolati, e per i percorsi pedonali interni.
 - Gli alberi di olivo esistenti devono essere obbligatoriamente reimpiegati all'interno dei lotti fondiari o conferiti al Comune per essere piantati nella parte destinati a verde pubblico della stessa sottozona.

Dovranno essere cedute gratuitamente aree per standard pari a 12 mq/abitante insediabile, facendo riferimento all'eguaglianza 100 mc = 1 abitante.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovrà inoltre essere ceduto al Comune il sedime della realizzanda strada di prolungamento di via Satta e congiungimento con via Nazionale, dei parcheggi, dei marciapiedi e del verde, come indicato nella planimetria della Variante n.1 (Tav.4).

come indicata nella planimetria del PUC per l'estensione necessaria eccedente le cessioni di legge.

L'area individuata, per un'estensione totale pari a 1.236 mq, sarà ottenuta:

- Per 744 mq dalle cessioni per standard (12 mq/abitante), da utilizzare totalmente per verde pubblico e parcheggi;
- Per 492 mq a totale scomputo delle urbanizzazioni, che restano quindi a carico dell'Amministrazione.

Comparto B4.2 (Via Villazor):

~~— ST = 1.980 mq~~

~~— Usi ammissibili: a, b1, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b5,~~

~~— Interventi consentiti: previo PdU:~~

~~• UT max 0,666 mq/mq per un totale di 1.320 mq (o 3.960 mc)~~

~~• NP = 2~~

~~• Edificazione a filo strada su via Villazor.~~

~~Dovranno essere cedute gratuitamente aree per standard pari a 12 mq/abitante insediabile, facendo riferimento all'eguaglianza 100 mc = 1 abitante, per un totale di 480 mq.~~

~~L'area può far parte di un Piano coordinato d'area, in forma di PdL comprendente, oltre alla B4.2, la zona C2, secondo le prescrizioni riportate nella normativa della zona C2.~~

Comparto B4.2 (Via Villazor): Norma modificata con la Variante n.1 (Tav.5)

In seguito alla perimetrazione del Centro matrice l'area viene considerata nella sua interezza "di riqualificazione". La porzione compresa tra la zona B1 e la nuova viabilità di Piano, in quanto dotata di urbanizzazioni primarie assume la classificazione B1 perdendo quindi quella di B4. La porzione rimanente, comprendente parte della nuova viabilità d'innesto con la via Villazor, viene riclassificata in C2 ed entra a far parte del comparto di espansione. La normativa della zona C, in fase di adeguamento al PPR dovrà contenere chiari riferimenti alla conservazione dell'impianto arboreo esistente.

Le zone B1 interne al Centro matrice sono sottoposte a misure di salvaguardia fino all'adeguamento del PUC al PPR.

Come riportato nella tavola della variante, acquistano la normativa B1 aree per 883 mq.

La rimanente porzione di area B4.2 viene invece inglobata nella sottozona C2.

- Usi ammissibili zona B1: a.
- Usi ammissibili zona C2: a, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b5, f2.2, f2.4, f5.
- Interventi consentiti:
 - Zona B1: previa concessione diretta, secondo normativa specifica delle zone B1, con le limitazioni delle zone di riqualificazione di cui al PPR.
 - Zona C2: previa lottizzazione convenzionata, secondo normativa specifica delle zone B1, con le limitazioni delle zone di riqualificazione di cui al PPR.
-

Dovranno essere cedute gratuitamente aree per standard pari a 12 mq/abitante insediabile, facendo riferimento all'eguaglianza 100 mc = 1 abitante, per un totale di 480 mq.

Comparto B4.3 (Lotto intercluso tra via Repubblica e via Regina Margherita):

~~— ST = 3.528 mq~~

~~— Usi ammissibili: a, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.4, b4.6, b5~~

~~— Interventi consentiti: previo PdU:~~

~~• UT max 0,666 mq/mq per un totale di 2.350 mq (o 7.056 mc)~~

~~• NP = 2~~

~~• Possibilità di edificare in aderenza, nei limiti consentiti dal Codice Civile~~

~~Dovranno essere cedute gratuitamente aree per standard pari a 12 mq/abitante insediabile, facendo riferimento all'eguaglianza 100 mc = 1 abitante, per un totale di 840 mq.~~

Comparto B4.3 (Lotto intercluso tra via Repubblica e via Regina Margherita): Norma modificata con la Variante n.1 (Tav.6)

L'intervento dovrà attenersi al disegno allegato alla Variante n.1 rispettandone i tracciati e le destinazioni d'uso.

Parametri urbanistici:

- ST = 3.719 mq il comparto originario acquista una porzione della B1 sul confine nord in quanto raggiungibile e utilizzabile solo in collegamento con la B4 e una porzione della A, corrispondente al lotto "Sarais", derivante dagli effettivi assetti proprietari.
- Il nuovo comparto così ottenuto viene a sua volta smembrato in tre porzioni così definite:
 - 1.: B1a, su via Regina Margherita, per 398 mq;
 - 2.: B1b, su via Repubblica, per 585 mq (ottenuti dal lotto originario di 596 mq tramite una ricomposizione dello stesso);
 - B4.3, corrispondente alla parte residua dell'originaria B4.3, per 2.736 mq
- Usi ammissibili zona B1a: a1
- Usi ammissibili zona B1b: a1, b2.1, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.6, b5.1, b5.2, e1, f5.
- Usi ammissibili zona B4.3: a, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.4, b4.6, b5
- Interventi consentiti:
 - **Zona B1a:** valgono le norme generali della zona B1. L'area retrostante, pur concorrendo integralmente alla potenzialità edificatoria è sottoposta a vincolo di verde privato, pertanto in essa non potrà edificarsi alcunchè, sarà però consentita la realizzazione di una copertura per ricovero attrezzi di giardinaggio per una superficie non superiore al 10% dell'area a verde. L'intervento potrà essere realizzato per concessione diretta subordinata alla monetizzazione delle aree per standard pari a 12 mq/abitante insediabile, facendo riferimento all'eguaglianza 100 mc = 1 abitante, per un totale di 86 mq.
 - Tipologia consentita: villino;
 - Distanze dalla strada: a filo strada o a 3 metri da essa;
 - Distanze dai confini con i lotti limitrofi: è possibile costruire sul confine già edificato o ad una distanza di 3 metri da pareti non finestrate o a 8 metri da pareti finestrate.
 - parcheggi pertinenziali obbligatoriamente all'interno del lotto per una superficie pari a 1 mq/10 mc
 - non meno del 40% della superficie scoperta deve essere trattato a giardino, quindi rimanere assolutamente permeabile; il restante 60% può essere impiegato per le piazzole di parcheggio da trattare con grigliati alveolati, e per i percorsi pedonali interni.
 - **Zona B1b:** valgono le norme generali della zona B1. L'intervento potrà essere realizzato per concessione diretta senza monetizzazione di standard. In conseguenza della rettificazione della corsia di accesso al lotto interno sarà necessario occupare 42 mq del lotto stesso, da permutare con 31 mq in conseguenza della regolarizzazione dello stesso sulla stessa corsia. La differenza verrà considerata come onere sostitutivo della mancata monetizzazione, cioè a parziale compensazione dell'avvenuta modifica della classificazione in fase di approvazione del PUC.
 - Tipologia consentita: villino, schiera, linea;
 - Distanze dalla strada: a filo strada o a 3 metri da essa;
 - Distanze dai confini con i lotti limitrofi: è possibile costruire sul confine già edificato o ad una distanza di 3 metri da pareti non finestrate o a 8 metri da pareti finestrate.
 - parcheggi pertinenziali obbligatoriamente all'interno del lotto per una superficie pari a 1 mq/10 mc
 - non meno del 40% della superficie scoperta deve essere trattato a giardino, quindi rimanere assolutamente permeabile; il restante 60% può essere impiegato per le piazzole di parcheggio da trattare con grigliati alveolati, e per i percorsi pedonali interni.

- **Zona B4.3:** previa concessione convenzionata: dovranno essere cedute gratuitamente aree per standard pari a 12 mq/abitante insediabile, facendo riferimento all'eguaglianza 100 mc = 1 abitante.
- UT max 0,5 mq/mq (o 1,5 mc/mq) per un totale di 1.368 mq (o 4.104 mc)
- NP = 2
- Lotto minimo: 250 mq
- UF: 0,79 mq/mq (o 2,375 mc/mq).
- Tipologia consentita: villino, schiera, linea;
- Distanze dalla strada: 3 metri;
- Distanze dai confini con i lotti limitrofi: è possibile costruire sul confine già edificato o ad una distanza di 3 metri da pareti non finestrate o a 8 metri da pareti finestrate.
- parcheggi pertinenziali obbligatoriamente all'interno del lotto per una superficie pari a 1 mq/10 mc
- non meno del 40% della superficie scoperta deve essere trattato a giardino, quindi rimanere assolutamente permeabile; il restante 60% può essere impiegato per le piazzole di parcheggio da trattare con grigliati alveolati, e per i percorsi pedonali interni.
- A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovrà essere ceduto il sedime della viabilità interna dipartente da via Repubblica, dei parcheggi, dei marciapiedi e del verde pubblico, come indicata nella Tav.6 della variante n.1 del PUC. L'area individuata per un'estensione totale pari a 1.008 mq. sarà pertanto ottenuta:
 - per 492 mq dalle cessioni per standard (da utilizzare totalmente per verde pubblico e parcheggi)
 - per 516 mq a parziale scomputo delle opere di urbanizzazione.

Comparto B4.5 (via San Vito - Villagreca):

- ST = 2.390 mq
- Usi ammissibili: a1, b3.1, b4.1
- Interventi consentiti: previo PdU:
 - UT max 0,666 mq/mq (2 mc/mq) per un totale di 1.590 mq (o 4.780 mc)
 - NP = 2

Dovranno essere cedute gratuitamente aree per standard pari a 12 mq/abitante insediabile, facendo riferimento all'eguaglianza 100 mc = 1 abitante, per un totale di 576 mq.

Art. 4.2.4 - Zona B2 - Tessuti misti residenziali/artigianali/commerciali

1. In questa zona è consentita la compresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie, come anche il solo uso residenziale. Sono comunque confermati gli usi in essere alla data di adozione del presente PUC.
2. Sono esclusi gli edifici ad uso esclusivamente produttivo, sono pertanto ammessi gli alloggi dei proprietari del complesso produttivo, in ragione massima di mq 250 di superficie utile (DM 10.05.1977) per ciascuna unità produttiva, in tal caso la superficie utile destinata alla residenza dovrà essere contenuta entro il limite del 50% della Superficie complessiva (SC) produttiva.
3. L'eventuale superficie non residenziale (DM 10.05.1977) a servizio della superficie utile residenziale di cui al punto precedente non potrà essere superiore ai mq. 60,00 e non dovrà verificare gli indici urbanistici.
4. In caso di uso esclusivamente residenziale si applicano le norme vigenti nelle zone B3.
5. In caso di uso misto, produttivo/residenziale, si applicano i seguenti parametri:
 - Superficie massima per uffici: 11% SC (per edifici con SC inferiore a mq 600 la superficie massima per uffici è = 66 mq). Tale limite potrà essere superato esclusivamente per particolari e specifiche esigenze produttive legate all'evoluzione dei processi produttivi.

- $UT = 0,65 \text{ mq./mq.}$
- $Q = 0,45 \text{ mq./mq. di Sup. fondiaria}$
- SU residenziale = 50% SC con un max = 250 mq, l'abitazione dovrà formare un'unica unità architettonica con l'edificio produttivo/commerciale e con esso armonizzare tipologicamente.

- H. max = metri 7,50. Tale limite è derogabile, per la sola parte produttiva, per particolari esigenze di lavorazione, stoccaggio e architettoniche, nel rispetto del volume max realizzabile sul lotto, comunque entro il limite max di metri 9,00.

- Piani consentiti: interrato, terra, primo:
 - Il piano interrato è destinato a depositi
 - Il piano terra è destinato ad attività artigianali, uffici, commercio, spazi espositivi, residenza
 - Il primo piano è destinato a spazi espositivi, commerciale e residenza (1 solo alloggio per ogni unità produttiva).
- Gli uffici dovranno essere strettamente correlati e connessi alla attività e non potranno avere autonomo utilizzo.
- Gli ingressi agli uffici ed agli spazi espositivi, all'interno dell'edificio, dovranno essere separati da quelli della residenza, alla quale si potrà accedere direttamente solo da via Monsignor Serci.
- Il garage di pertinenza dell'alloggio potrà essere ubicato al piano interrato o al piano terra.
- L'alloggio è da considerarsi unità separata da quella adibita a funzioni produttive.

- Distanza dai confini = $0,5 H$, con un minimo di 5,00 metri.
- Distanza minima dal ciglio della vecchia SS 131: m 15,00
- Distanza minima da altre strade: m 5,00
- Gli edifici possono essere isolati oppure accorpati a schiera .
- Lotto minimo = mq. 1200
- Parcheggi = 10% dell'area fondiaria asservita, realizzabili anche in interrato, fatte salve le prescrizioni di cui all'art.41 sexies della L 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L 122/89, che prevede la dotazione minima di $1 \text{mq}/10 \text{ mc}$ di volume costruito.

Il rispetto degli standard urbanistici per gli interventi di carattere residenziale-produttivo-commerciale-direzionale dovrà comunque risultare conforme alle prescrizioni dell'art. 8 del DA 2266/U/83, integrato dalle aliquote di standard relative alle volumetrie residenziali di cui allo stesso DA.

Ai soli fini della cessione delle aree le superfici dei piani interrati o seminterrati, quando siano adibiti ad attività di deposito, magazzino, stoccaggio, non vengono considerati come superficie commerciale.

In questa zona il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto.

7. **Usi ammissibili:** a1, b2.1, b2.3, b2.9, b2.10, b3, b4.1, c1,
Non sono ammessi impianti artigianali in cui avvengano lavorazioni insalubri di prima classe, ai sensi del D.M. 23.12.1976.

8. **Limiti di emissioni acustiche:**
Nelle zone B2 le attività insediate, in considerazione della contiguità con zone residenziali, devono rispettare le soglie di emissioni acustiche corrispondenti alla Classe IV (Aree ad intensa attività umana) di cui al DPCM 14/11/1997.

Art. 4.2.5 - Zone C - Zone di nuova urbanizzazione per funzioni prevalentemente residenziali.

1. Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi come definite all'art.2 del DI 2.4.68 n.1444.
2. Si tratta di aree limitrofe al territorio urbanizzato sulle quali si prevede di estendere l'urbanizzazione.
3. In tutte le zone C, preliminarmente all'attività edificatoria, è necessario redigere un Piano attuativo esteso all'intero comparto individuato nella tavole del PUC così come indicato nelle presenti Norme.
4. La dotazione minima di servizi, prevista nell'articolo 6 del DRAEL 2266/83, deve essere assicurata per mezzo dei piani attuativi, facendo riferimento, ai soli fini del calcolo per la dotazione degli standard, ad un'insediabilità convenzionale, ottenuta conteggiando un abitante ogni 100 metri cubi costruibili.

5. *Indici Urbanistici*

Salvo diversa prescrizione relativa ad ogni singolo comparto, per le zone C si adottano i seguenti parametri:

- a) indice massimo di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq
- b) dotazione minima di spazi pubblici riservati alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie: minimo 12 mc/abitante;

La localizzazione delle aree da riservare a spazi pubblici deve essere concordata con l'Amministrazione comunale nella fase preliminare allo studio dei Piani attuativi.

6. *Tipologie edilizie*

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

E' tuttavia necessario rispettare:

- a) le percentuali e gli indici stabiliti per il comparto cui l'intervento si riferisce;
- b) altezze massime di m 7,50 all'intradosso dell'ultimo solaio;
- c) numero dei piani: max 2;
- d) sono consentiti scantinati e autorimesse interrato di superficie non superiore alla superficie del piano terra e nella proiezione di questo;
- e) rapporto massimo tra area coperta e area del lotto di pertinenza dell'edificio: 0,5;
- f) distacchi tra edifici. minimo m 8,00, e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto come stabilito dal DA n. 2266/83 per i Comuni della III classe;
- g) distacchi dai confini: non inferiori a m 4,00, e comunque non inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio;
- h) La distanza dal ciglio stradale si assume pari a metri 5,00 per le strade principali ed esterne adiacenti al perimetro di zona, e pari a metri 4,00 per le strade interne di smistamento e a fondo cieco.
- i) è inoltre fatto divieto di cortili chiusi e chiostre, salvo nei casi in cui si adotti la tipologia a patio o a corte, in tal caso il cortile dovrà avere lati non inferiori a m 4,00;
- j) è obbligatoria la copertura con tetto a tegole. E' consentita la parziale copertura piana o a terrazzo nei limiti di $\frac{1}{4}$ del rapporto di copertura utilizzato;
- k) è proibito l'uso di manti di copertura in lamiera o simili;
- l) l'altezza massima delle recinzioni su spazi pubblici è pari a metri 2,00.
- m) è necessario predisporre nel lotto idonee aree per la sosta privata, nella misura di mq 1,00 per ogni 10 mc di costruzione, con sistemazione a verde delle parti del lotto non utilizzate dall'edificazione o dalla viabilità interna;
- n) la viabilità principale di lottizzazione avrà sezione minima di m 10,00, di cui almeno m 6,00 carrabili; la viabilità secondaria di accesso ai lotti avrà sezione minima di m 9,00, di cui almeno m 5,00 carrabili.

- o) nei tipi a schiera e a patio non sono ammessi usi diversi da quello residenziale;
- p) nelle tipologie ad isolato sono ammessi bar, negozi, botteghe artigianali, studi professionali, uffici in misura non superiore al 30% della SC;
- q) nelle tipologie a villino non sono ammesse le attività commerciali ed artigianali di qualsiasi tipo. Eventuali studi professionali ed uffici non potranno occupare più del 25% della SC;
- r) nelle tipologie in linea sono ammessi negozi, laboratori artigianali, studi professionali ed uffici per una SC non superiore al 25% di quella complessiva.
- s) La superficie minima del lotto non potrà essere inferiore a 400 mq per edifici isolati, a 350 mq per edifici abbinati sul confine, a 300 mq per edifici a schiera.

7. *Convenzioni*

Salvo ulteriori specifiche previsioni relative ad ogni singolo comparto, la convenzione del Piano attuativo deve prevedere:

- a) la cessione gratuita all'AC di tutte le aree destinate a sede stradale, piste ciclabili, verde di arredo e protezione stradale, aree destinate a standard di urbanizzazione secondaria in proporzione alla sola PE;
- b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti titolari della PE, con ripartizione degli oneri in proporzione alla quota di PE di spettanza di ciascun soggetto;
- c) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- d) la messa a dimora degli alberi con diametro superiore a 20 cm per i quali si sia reso necessario l'espianto nelle fasce di compensazione ambientale a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 4.2.5 bis – Zone C di Espansione – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi

1. I criteri introdotti escludono la presenza di:

- a) Grandi Strutture di Vendita (GSV) Alimentari, poiché la natura di zone residenziali delle Zone C non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità;
- b) Grandi Strutture di Vendita (GSV) Non Alimentari, poiché obiettivo centrale in tale comparto è trarre obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo inserimento in specifiche aree attrezzate (generalmente zone D)

Art. 4.2.5 ter - Zone C di Espansione – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità

1. Nelle zone C è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 della Del. G.R. 29 dicembre 2000, n.55/108) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari (come definiti al punto 2 della Del. G.R. 29 dicembre 2000, n.55/108) nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

2. E' consentita la realizzazione di Centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali

quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

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

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

3. L'abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale e Aree di attuale e nuova localizzazione, così come l'Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela sono riportati al Titolo 5 delle presenti Norme.

Art. 4.2.6 - Zona C1 – “Sa gora ‘e s’ortu”.

1. E' costituita da un unico comparto di attuazione.

2. Tipi e modalità di intervento:

Previa approvazione di un piano urbanistico attuativo (PP o PdL), eseguibile anche per stralci, sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei limiti, dei parametri e delle prescrizioni di seguito specificate.

- Usi ammissibili: a1, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b5, f2.2, f2.4, f5,

Nella zona C1 è prevista una potenzialità edificatoria per interventi di natura privata, uguale per tutti gli immobili ricompresi nel comparto, che è data dall'applicazione dei seguenti indici:

- UT = 0,33 mq/mq (1 mc/mq)

3. Per realizzare una più organica composizione urbanistica è consentita sia la costruzione in aderenza a completamento degli isolati adiacenti classificati A, Br e B1, sia distanze inferiori a quelle prescritte, nei limiti delle prescrizioni del Codice civile e previo parere vincolante della Commissione edilizia.
4. Il Piano attuativo deve prevedere la realizzazione, o quantomeno, precise condizioni di fattibilità dell'innesto tra la viabilità di collegamento tra la via Nazionale e la strada di collegamento interquartiere prevista a partire dalla strada di servizio (ex-SS 131) e le restanti zone di espansione residenziale, poste tra la Carlo Felice e l'abitato.
5. Nella redazione dello strumento attuativo deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe, dando, in particolare, compimento formale al tradizionale tessuto viario ed edilizio lungo il prolungamento di via Serci.

Art. 4.2.7 - Zona C2 .

1. E' costituita da un unico comparto, posto a ridosso dell'abitato fra la strada per Serramanna e la strada per Villasor e la nuova strada comunale di collegamento fra le prime due.

2. Tipi e modalità di intervento:

Previa approvazione di un PdL esteso all'intero comparto, sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei limiti, dei parametri e delle prescrizioni di seguito specificate.

- Usi ammissibili: a, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b5, f2.2, f2.4, f5,

Nella zona C2 è prevista una potenzialità edificatoria per interventi di natura privata, uguale per tutti gli immobili ricompresi nel comparto, che è data dall'applicazione dei seguenti indici:

- *Potenzialità edificatoria:*

UT = 0,33 mq/mq (pari a 1 mc/mq)

Nelle aree confinanti con l'edificato, per realizzare una più organica composizione urbanistica è consentita sia la costruzione sul confine a completamento degli isolati adiacenti classificati B1, sia distanze inferiori a quelle prescritte, nei limiti delle prescrizioni del Codice civile.

L'area interessata dall'oliveto, comprensiva del soprassuolo arboreo, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale, e dovrà essere destinata a verde pubblico attrezzato. Tale cessione è aggiuntiva rispetto a quelle prescritte per il soddisfacimento degli standard urbanistici. Viene comunque garantito il rispetto, pro quota parte del proprietario, degli indici, parametri e oneri relativi all'area così ceduta. La potenzialità edificatoria dell'oliveto, determinata secondo gli indici di utilizzazione previsti nel presente articolo, viene trasferita nelle aree in cui il Piano attuativo concentrerà l'edificabilità. A compensazione del valore degli ulivi ritenuti utili per l'attrezzatura a verde dell'area, e quindi da conservare, il Comune riconoscerà, previa perizia di stima in contraddittorio:

- una detrazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria pari al valore del soprassuolo.

3. Attuazione tramite un Piano coordinato tra area C2 e zona B4.2.

Qualora il Piano attuativo della zona C2 assuma la forma di Piano coordinato d'area, comprendendo anche il Progetto unitario di intervento della adiacente zona B4.2, concorrendo in tal modo alla definizione di un disegno urbano dalla maggior valenza funzionale ed estetica, verrà concesso un incentivo pari ad una maggiorazione del 15% di tutte le SU realizzabili; detto incentivo si applica alla pura potenzialità edificatoria delle singole zone, al netto di ulteriori maggiorazioni di volumetria altrimenti concesse o concedibili.

In tal caso il Piano d'area coordinata dovrà prevedere, a carico dei proprietari, la realizzazione delle strade pedonali di collegamento tra via Villasor e l'oliveto, e tra via San Lussorio e l'oliveto, la prima secondo il tracciato –puramente indicativo- riportato nella planimetria del PUC, la seconda, per una larghezza non inferiore a 4 metri, lungo il confine di zona tra A e B1.

Gli standard urbanistici dovranno essere computati sulla base della nuova PE ottenuta in seguito all'applicazione delle previste maggiorazioni.

In caso di redazione di Piano d'area coordinata, nel mantenimento dei singoli diritti e oneri edificatori pro-quota dei singoli proprietari in funzione della classificazione della zona omogenea di appartenenza, può definirsi l'individuazione delle aree di edificabilità e/o delle aree a servizi o per standard urbanistici, nella generale indifferenza della localizzazione originaria delle singole proprietà e della classificazione per zone omogenee, nel senso che le cessioni obbligatorie possono realizzarsi indifferentemente all'interno delle zone C o B4, salvo diverse previsioni indicate nella cartografia del PUC.

Ai fini di favorire la massima libertà compositiva del Piano d'area coordinata è possibile includere l'area dell'oliveto tra le cessioni obbligatorie per standard urbanistici, applicando solo alla superficie eccedente tali standard, e al soprassuolo reimpiegabile, gli incentivi previsti nei punti precedenti. Nella zona B4.2 l'edificazione andrà realizzata a filo strada, consentendo l'accesso alla strada pedonale interna con un portico.

Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

Le eventuali maggiorazioni di volumetria ottenute dal coordinamento progettuale con altre zone omogenee non potranno in ogni caso superare –nel loro complesso- i limiti di densità previsti dal DRAEL 2286/U/83 (1 mc/mq per le zone C e 3 mc/mq per le zone B).

Art. 4.2.8 - Zona C3 -Funtana Bella.

1. Comprende le sottozone C3.1 e C3.2, i servizi connessi e la superficie di viabilità di progetto annessa, come risulta dalla perimetrazione riportata nelle tavole del PUC in scala 1:2000.

2. Si attua mediante Piani di Lottizzazione convenzionati estesi ad ogni singola sottozona o comparto, nel rispetto dei parametri medi di riferimento dell'intera zona C3: tutte le aree in essa comprese sono dotate di un unico indice di fabbricabilità medio destinato all'edificabilità residenziale e concorrono alla formazione della potenzialità edificatoria.
3. Le aree per viabilità e servizi, previste nell'intera zona C3, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, come disciplinato da ogni singola sottozona in proporzione ai nuovi abitanti insediabili, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto.
4. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia di completamento e valorizzazione di quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti e, in particolare, degli spazi pubblici, tenga in gran conto la possibilità di creare dei luoghi centrali dotati di specifica identità urbana. In particolare nel comparto C3.1 dovrà essere realizzata una piazza con verde alberato e parcheggi pubblici nell'area genericamente indicata nelle tavole del PUC, per un'estensione, comprese le strade ad essa circostanti, non inferiore a 2000 mq.

Nelle aree confinanti con l'edificato, per realizzare una più organica composizione urbanistica è consentita sia la costruzione sul confine a completamento degli isolati adiacenti classificati B1, sia distanze inferiori a quelle prescritte, nei limiti delle prescrizioni del Codice civile.

- Usi ammissibili: a, b1, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b5, f2.2, f2.4, f5,

Nella zona C3 è prevista una potenzialità edificatoria per interventi di natura privata, uguale per tutti gli immobili ricompresi nel comparto, che è data dall'applicazione dei seguenti indici:

- $UT = 0,266 \text{ mq/mq}$ (pari a $0,80 \text{ mc/mq}$)

Qualora i privati interessati presentassero un unico piano di attuazione esteso all'intera zona C3, la Potenzialità edificatoria del nuovo comparto potrà essere incrementata secondo il seguente indice: $UT = 0,333 \text{ mq/mq}$ (pari a 1 mc/mq).

5. Le zone di espansione residenziale C3, potranno essere attuate solo in presenza di precise condizioni di fattibilità per la contestuale realizzazione della strada di collegamento interquartiere in esse prevista.

Art. 4.2.9 - Zona C4 –Caracanzus.

1. Comprende le sottozone C4.1, C4.2 e C4.2, i servizi connessi e la superficie di viabilità di progetto annessa, come risulta dalla perimetrazione riportata nelle tavole del PUC in scala 1:2000.
2. Si attua mediante Piani di Lottizzazione convenzionati estesi ad ogni singola sottozona o comparto nel rispetto dei parametri medi di riferimento dell'intera zona C4: tutte le aree in essa comprese sono dotate di un unico indice di fabbricabilità medio destinato all'edificabilità residenziale e concorrono alla formazione della potenzialità edificatoria.
3. La nuova volumetria dovrà realizzarsi in zone di concentrazione volumetrica all'interno di ciascuna sottozona secondo differenti densità edilizie, comunque solo ad est della nuova strada di lottizzazione con funzione di collegamento interquartiere indicata nelle tavole del PUC nell'intero tratto dallo svincolo per Serramanna, e a nord della stessa strada nel tratto compreso tra la curva che piega verso via Nazionale e via Muracesus e mantenendo dal ciglio di questa una distanza di rispetto non inferiore a 5 metri all'interno della quale si potranno localizzare gli

standard di verde e parcheggi¹. Tra la nuova strada di interquartiere e la vecchia SS 131 andrà realizzata una fascia di verde di compensazione ambientale ove ripiantare tutti gli alberi attualmente presenti nella zona C4 che non sia stato possibile salvaguardare all'interno delle singole lottizzazioni e, a richiesta dell'AC, tutti gli alberi di alto fusto espantati da qualsiasi altra zona per la realizzazione di opere pubbliche o private.

4. Le aree per viabilità e servizi, previste nell'intera zona C4, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, come disciplinato da ogni singola sottozona in proporzione ai nuovi abitanti insediabili, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto.
5. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia di completamento e valorizzazione di quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti e, in particolare, degli spazi pubblici, tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
6. Ciascuna sottozona C4 costituisce comparto minimo di attuazione, individuato nel PUC con numeri progressivi.
 - *Usi ammissibili:* a, b1, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.3, b4.6, b5, f2.2, f2.4, f5.
 - *Potenzialità edificatoria:*
UT = 0,33 mq/mq (pari a 1 mc/mq)

Nelle aree confinanti con l'edificato, per realizzare una più organica composizione urbanistica è consentita sia la costruzione sul confine a completamento degli isolati adiacenti classificati B1, sia distanze inferiori a quelle prescritte, nei limiti delle prescrizioni del Codice civile.

7. La convenzione del Piano attuativo dovrà inoltre prevedere:
 - a) la trasformazione a verde attrezzato e parcheggi delle aree di compensazione ambientale collocate tra la nuova strada di collegamento interquartiere e la vecchia SS 131, come anche delle aree di rispetto stradale comprese tra vecchio e nuovo tracciato della 131 e ricadenti nel comparto di intervento; queste aree potranno pertanto essere computate per il soddisfacimento degli standard;
 - b) la messa a dimora degli alberi espantati dallo stesso comparto nelle fasce di compensazione ambientale a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - c) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 4.2.10 - Zona C5 –Campu braxiu.

1. Comprende le sottozone zone C5.1, C5.2 e C5.2, i servizi connessi e la superficie di viabilità di progetto annessa, come risulta dalla perimetrazione riportata nelle tavole del PUC in scala 1:2000.
2. Si attua mediante Piani di Lottizzazione convenzionati estesi ad ogni singola sottozona o comparto nel rispetto dei parametri medi di riferimento dell'intera zona C5: tutte le aree in essa comprese sono dotate di un unico indice di fabbricabilità medio destinato all'edificabilità residenziale e concorrono alla formazione della potenzialità edificatoria.
3. Le aree per viabilità e servizi, previste nell'intera zona C5, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, come disciplinato da ogni singola sottozona in proporzione ai nuovi abitanti insediabili, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto.

¹ La fascia di rispetto riguarda l'edificazione di "volumi" e non si estende alle recinzioni.

4. Ciascuna sottozona C5 costituisce comparto minimo di attuazione, individuato nel PUC con numeri progressivi.

- *Usi ammissibili:* a, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.6, b5, f2.2, f2.4, f5.

- *Potenzialità edificatoria:*

Nella zona C5 è prevista una potenzialità edificatoria per interventi di natura privata, uguale per tutti gli immobili ricompresi nel comparto, che è data dall'applicazione congiunta dei seguenti indici:

UT = 0,33 mq/mq (pari a 1 mc/mq)

Per realizzare una più organica composizione urbanistica è consentita sia la costruzione sul confine a completamento degli isolati adiacenti classificati B1, sia distanze inferiori a quelle prescritte, nei limiti delle prescrizioni del Codice civile.

Art. 4.2.11 - Zona C6 – Villagreca, tra la vecchia SS 131 e il PEEP-.

1. Interessa parti del territorio comunale confinanti con le zone B3 ed il PEEP. Comprende le sottozone C6.1 e C6.2, divise dal prolungamento della strada urbana.
2. Si attua mediante Piani di Lottizzazione convenzionati estesi ad ogni singola sottozona o comparto nel rispetto dei parametri medi di riferimento dell'intera zona C6: tutte le aree in essa comprese sono dotate di un unico indice di fabbricabilità medio destinato all'edificabilità residenziale e concorrono alla formazione della potenzialità edificatoria.
3. La nuova volumetria dovrà realizzarsi in zone di concentrazione volumetrica all'interno di ciascuna sottozona secondo differenti densità edilizie, senza particolari vincoli di collocazione nel comparto C6.2, ed esternamente alla fascia di rispetto stradale nel comparto C6.1. Nella fascia di rispetto stradale andrà realizzata una fascia di verde di compensazione ambientale all'interno della quale andranno ripiantati tutti gli alberi attualmente presenti nella zona C6 che non sia stato possibile salvaguardare all'interno delle lottizzazioni.
4. Le aree per viabilità e servizi, previste nell'intera zona C6, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, come disciplinato da ogni singola sottozona in proporzione ai nuovi abitanti insediabili, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto.
5. Ciascuna sottozona C6 costituisce comparto minimo di attuazione, individuato nel PUC con numeri progressivi.

- *Usi ammissibili:* a, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b5, f2.2, f2.4, f5.

- *Potenzialità edificatoria:*

Nella zona C6 è prevista una potenzialità edificatoria per interventi di natura privata, uguale per tutti gli immobili ricompresi nel comparto, che è data dall'applicazione congiunta dei seguenti indici:

UT = 0,33 mq/mq (pari a 1 mc/mq)

Art. 4.2.12 - Zona C7 – Villagreca, a monte di via San Vito.

1. Interessa parti del territorio comunale confinanti con le zone B3 ed in contatto con la campagna aperta verso Monte Leonaxi. Comprende un unico comparto di intervento.
2. Si attua mediante PdL esteso all'intera zona.
3. Le aree per viabilità e servizi dovranno essere cedute gratuitamente al Comune in proporzione ai nuovi abitanti insediabili, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto.

- *Usi ammissibili:* a1, b4.1, b4.2,
 - *Potenzialità edificatoria:*
UT = 0,33 mq/mq (pari a 1 mc/mq)
4. La convenzione del Piano attuativo deve prevedere:
- a) la cessione gratuita all'AC di tutte le aree destinate a sede stradale, piste ciclabili, verde di arredo e protezione stradale, aree destinate a standard di urbanizzazione secondaria in proporzione alla sola PE;
 - b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti titolari della PE, con ripartizione degli oneri in proporzione alla quota di PE di spettanza di ciascun soggetto;
 - c) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
 - d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 4.2.13 - Zone G2 – Zone per servizi di interesse generale.

1. Comprende le parti del territorio riservate a servizi d'interesse generale sia pubblici sia privati, quali uffici pubblici o di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria e/o privata, musei, parchi comunali e zone di verde sportivo e attrezzato, fiere, vetrine promozionali e locali da esposizione, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, infrastrutture per i trasporti pubblici e privati a servizio pubblico, alberghi, residenze, comunità, impianti tecnologici, caserme e simili.
2. Per esse è in generale prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di Piano attuativo di iniziativa pubblica o PdL convenzionato disciplinato secondo le norme di seguito esposte.
3. Negli insediamenti di carattere direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento dovrà essere corrisposta la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico, esclude le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.
4. Le zone G2 si articolano nelle seguenti sottozone, che corrispondono ai comparti minimi di attuazione:

~~● **G2.1: Area tra via Nazionale e sa Gora 'e s'ortu;**~~

~~Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private.~~

~~— *usi ammessi:* b1, b2.1, b2.7, b4.1, e1, f2.4~~

~~— *modalità d'intervento:*~~

~~— Piano attuativo di iniziativa pubblica o PdL convenzionato da attuarsi secondo le seguenti prescrizioni:~~

~~— *indice territoriale:* 1,5 mc/mq~~

~~— *quota di cessioni sul totale della superficie interessata:* 25% a destinazione G pubblica o S, da localizzare in aderenza alla via Nazionale;~~

~~— *standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata:* 80 mq/100 mq Sup. lorda direzionale;~~

~~— *rapporto di copertura massimo:* 25%.~~

~~— *H:* 7,50 m~~

~~— *NP:* 2~~

~~● **G2.2: Area Enel, attigua al PEEP Riu Gloria;**~~

~~Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private.~~

~~— *usi ammessi:* b1, b4.1, b4.2, b5, f5~~

~~— *modalità d'intervento:*~~

~~— Piano attuativo di iniziativa pubblica o PdL convenzionato da attuarsi secondo le seguenti prescrizioni:~~

~~— *indice territoriale:* 1,5 mc/mq~~

- ~~— quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 25% a destinazione G pubblica e S;~~
- ~~— standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq Sup. lorda direzionale;~~
- ~~— rapporto di copertura massimo: 25%.~~
- ~~— H: 7,50 m~~
- ~~— NP: 2~~

• **B2.2 Tessuti misti Residenziali/Commerciali; destinazione di Zona modificata con la Variante n.1 (Tav.7)**

- *usi ammessi:* a1, b2.3n, b2.9, b4.1
- *Interventi consentiti:* compresenza della funzione residenziale collegata all'insediamento commerciale più varie funzioni terziarie. Non è ammesso il solo uso residenziale, mentre è ammesso il solo uso produttivo; CD, MO, MS, RC, RE, AM.
- *modalità d'intervento:* concessione diretta

Parametri urbanistici:

- S: mq. 2.000
- UT= 0,65 mq/mq (o 1,95 mc/mq) per un totale di 1.300 mq o 3900 mc (di cui max 250 per residenza e max 143 per uffici)
- Q = 0,35
- Superficie massima per uffici: 11% SC (per edifici con SC inferiore a mq 600 la superficie massima consentita per uffici è = 66 mq).
- SU residenziale = 50% SC con un max = 250 mq, l'abitazione dovrà formare un'unica unità architettonica con l'edificio commerciale e con esso armonizzare architettonicamente.
- H: max 7,5 m.
- Piani consentiti: interrato, terra, primo:
- il piano interrato può essere destinato a depositi
- il piano terra è destinato ad uffici, commercio, spazi espositivi, residenza
- il primo piano è destinato a spazi espositivi, commerciale e residenza (è consentito un solo alloggio).
- Gli uffici dovranno essere strettamente correlati e connessi all'attività e non potranno avere autonomo utilizzo.
- Gli ingressi agli uffici e agli spazi espositivi, all'interno dell'edificio, dovranno essere separati da quelli della residenza.
- Distanza dai confini: in caso di NC è consentito realizzare l'intervento sui confini ad esclusione del lato su via Donori dal filo della quale dovrà in ogni caso distare non meno di 15 metri e del lato su via Berlinguer dal filo della quale dovrà distare non meno di 10 metri. In alternativa, sugli altri due lati dovrà essere mantenuta la distanza minima di 3 metri dai confini e 8 metri dalle pareti finestrate.
- In caso di ristrutturazione o sopraelevazione dell'edificio esistente possono essere mantenuti gli allineamenti esistenti

Non sono dovute cessioni di aree per standard urbanistici, se non nella misura di 1mq di aree da destinare a parcheggio per ogni 10 mc di volume aggiuntivo realizzato oltre l'esistente.

- Trattandosi di attività commerciale, resta inoltre l'obbligo di adeguarsi ai criteri fissati dalla Regione ai sensi dell'art.6, comma 2 del D.Lgs 114/98 (Deliberazione della Giunta 29 dicembre 2000, n.55/108), come riportati al Titolo 5 delle Norme di attuazione del PUC.
- I parcheggi devono essere realizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale della clientela senza alcuna interposizione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.
- L'area a parcheggio attualmente concessa ad uso pubblico, pur restando di proprietà privata deve mantenere lo status originariamente concordato in fase di rilascio della licenza edilizia (anno 1976).
- Gli accessi carrabili al lotto funzionali all'attività commerciale saranno consentiti solo dalla via Donori.
- Obbligo di conservazione delle alberature di alto fusto esistenti.

G2.3: Area a Sud dell'impianto sportivo comunale;

Servizi sportivi

- *usi ammessi:*
 - b5.4, f2.4
- *modalità d'intervento:*
 - Piano attuativo di iniziativa pubblica o PdL convenzionato da attuarsi secondo le seguenti prescrizioni:
 - indice territoriale: 0,5 mc/mq
 - quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 80% a destinazione G pubblica o S;
 - standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq Sup. lorda direzionale ;
 - rapporto di copertura massimo: 10%.
 - H: 9,0 m

• **G2.4: Area tra via Satta e via Villasor;**

Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private.

- *usi ammessi:*
 - b1, b2.1, b2.7, b4.1, b4.2, b4.6, b5, f2.4
- *modalità d'intervento:*
 - Piano attuativo di iniziativa pubblica o PdL convenzionato da attuarsi secondo le seguenti prescrizioni:
 - indice territoriale: 1,5 mc/mq
 - quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 25% a destinazione G pubblica o S;
 - standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq Sup. lorda direzionale ;
 - rapporto di copertura massimo: 25%.
 - H: 7,50 m
 - NP: 2

• **G2.5: Area tra il prolungamento di via Satta e via Villasor;**

Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private.

- *usi ammessi:*
 - a2, b1, b2.1, b2.3, b4.1, b4.3, b4.5, b4.6, b5, b6, e1, f1.3, f2.4, f5
 - può inoltre comprendere edifici e attrezzature destinate ad all'assistenza per gli addetti alle attività produttive; gli edifici pertanto potranno essere costituiti da mense, asili nido, ambienti assistenziali, sanitari, per il tempo libero e parcheggi, nonché da sedi di associazioni di categoria, sedi di corsi di aggiornamento, per la formazione e riqualificazione professionale. La convenzione dovrà garantire l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.
- *modalità d'intervento:*
 - Piano attuativo di iniziativa pubblica o PdL convenzionato da attuarsi secondo le seguenti prescrizioni:
 - indice territoriale di utilizzazione privata: 1,1 mc/mq
 - indice territoriale di utilizzazione pubblica: 0,40 mc/mq
 - quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 25% a destinazione G pubblica o S;
 - standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq Sup. lorda direzionale ;
 - rapporto di copertura massimo: 25%.
 - H: 7,50 m
 - NP: 2

Per la realizzazione diretta da parte dei soggetti privati di tutta o parte della quota pubblica di attrezzature, previste nella quota del 25% di cessione, è consentita la modifica di destinazione d'uso in residenza sino ad un limite massimo del 5% sul totale della volumetria privata prevista, nella misura di 12 mc di cambio di destinazione d'uso in residenza contro 1

mc di servizio pubblico realizzato. Per le residenze realizzate il Piano attuativo dovrà prevedere cessioni nella misura di 12 mq/100 mc.

Ulteriori condizioni di ambito:

- incidenza massima delle volumetrie alberghiere: 20% delle volumetrie totali della Sottozona;
- concentrazione dei volumi connessi con le attività produttive sulla fascia verso la SS 131.

• **G2.6: Area tra il prolungamento di via Villasor, lo svincolo della SS 131 e la Zona C2;**

Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private.

- *usi ammessi:*

- b1, b4.4, b5, b6, f2.4
- può comprendere edifici e attrezzature destinate ad attività pre-produttive a carattere sperimentale ad alto contenuto tecnologico, ad attività di servizio alle imprese, a centri di elaborazione dati, ad attività di ricerca, sviluppo, formazione divulgazione e promozione delle conoscenze scientifiche e tecnologiche in connessione con l'Università o con il Consorzio di sviluppo per l'area industriale di Cagliari e ad altri usi ad essi integrati.

- *modalità d'intervento:*

- Piano attuativo di iniziativa pubblica PdL convenzionato da attuarsi secondo le seguenti prescrizioni:
 - indice territoriale di utilizzazione privata: 1,1 mc/mq
 - indice territoriale di utilizzazione pubblica: 0,40 mc/mq
 - quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 25% a destinazione G pubblica o S;
 - standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq Sup. lorda direzionale ;
 - rapporto di copertura massimo: 25%.
 - H: 7,50 m
 - NP: 2

Per la realizzazione diretta da parte dei soggetti privati di tutta o parte della quota pubblica di attrezzature, previste nella quota del 25% di cessione, è consentita la modifica di destinazione d'uso in residenza sino ad un limite massimo del 5% sul totale della volumetria privata prevista, nella misura di 12 mc di cambio di destinazione d'uso in residenza contro 1 mc di servizio pubblico realizzato. Per le residenze realizzate il Piano attuativo dovrà prevedere cessioni nella misura di 12 mq/100 mc.

Ulteriori condizioni di ambito:

- concentrazione dei volumi parallelamente alla via Villasor e alla SS 131, e costituzione di una fascia di aree a verde lungo la nuova strada di collegamento tra via Villasor e via Serramanna per una profondità di almeno 15 metri.

G2.7: Consorzio agrario

Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private.

1. Comprende l'edificio funzionale del Consorzio Agrario.
2. E' ammesso il recupero per attrezzature di interesse collettivo (b4.2, b4.3, b4.4, [b4.5](#), b5.1, b5.2)
3. E' ammessa la destinazione commerciale (b2.3) nel rispetto di quanto previsto al Titolo 5 delle presenti Norme e al punto 4.2.13 bis successivo.
4. Non è in nessun caso consentita la funzione residenziale.
5. E' consentito un incremento della volumetria esistente fino ad un massimo del 20% dell'esistente, anche con intervento di demolizione e ricostruzione.
6. Vanno reperite superfici per parcheggi

pubblici commisurate alla destinazione d'uso, secondo quanto previsto nelle presenti Norme. Le aree relative dovranno essere reperite nel raggio di 100 metri dall'edificio; non è consentita la monetizzazione.

Art. 4.2.13 bis – Zone G2 per servizi di interesse generale (G2.1, G2.4, G2.5, G2.7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi

1. Le Zone sopraelencate, ai fini delle strutture di vendita, vanno trattate come se fossero classificate “B”, ad eccezione della G2.5 che va trattata come se fosse classificata “C”.

Art. 4.2.13 ter - Zone G2 per servizi di interesse generale (G2.1, G2.4, G2.5, G2.7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità

1. Tutte le Zone sopraelencate, ai fini delle strutture di vendita, vanno trattate come se fossero classificate “B”, ad eccezione della G2.5 che va trattata come se fosse classificata “C”.

CAPO 4.3 - ZONE INSEDIATE IN AMBIENTE EXTRAURBANO

Art. 4.3.1 – Insediamenti produttivi

1. Ove non sia esplicitamente vietato per ragioni urbanistiche ed ambientali dalle presenti Norme, le attività produttive esistenti nell'intero territorio comunale possono rimanere ove sono già insediate a condizione che:
 - a) sia realizzato, per le attività le cui caratteristiche quali-quantitative di scarico richiedono il trattamento biologico o chimico-fisico prima dell'allacciamento, il monitoraggio automatico dello scarico;
 - b) gli insediamenti che, avendo scarichi legati al ciclo-produttivo, scaricano direttamente in acque di superficie e per i quali sussistano difficoltà tecniche di allacciamento, si dotino di impianti di depurazione conformi alla vigente legislazione in materia con monitoraggio automatico.
2. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione sono subordinati ad interventi di separazione delle acque bianche che non devono essere immesse in fognatura, ma disperse, ove la permeabilità lo consenta, nel sottosuolo previa raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia.
3. Le attività produttive già insediate devono garantire l'assoluta impossibilità di scarichi accidentali di sostanze inquinanti nelle acque di superficie e dotare i propri scarichi di impianti di monitoraggio in continuo; se dotate di stoccaggio di materiali liquidi o solidi, inclusi negli elenchi di cui al D.M. 2/3/1987 e successive modificazioni ed integrazioni, devono inoltre provvedere al totale isolamento del deposito con idonee difese fisiche.
4. A tali fini l'Amministrazione Comunale potrà disporre norme tecniche attuative per incentivare e completare la classificazione degli scarichi, da eseguire secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/99

Art. 4.3.2 – Norme generali per le zone D industriali/artigianali

1. Salvo diverse disposizioni relative alle singole sottozone, nelle zone D con caratterizzazione industriale/artigianale (D1, D2, D3, D4, D7) valgono le seguenti prescrizioni generali:
 - il rispetto degli standard urbanistici per tutti gli interventi dovrà risultare conforme a quanto prescritto dall'art.8 del D.A. 2266/U/83 , integrato dalle aliquote di standard relative alle volumetrie residenziali, qualora consentite, di cui all'art. 3 del citato DA relativamente alle sole quantità per verde e parcheggi .
 - E' consentita esclusivamente l'edificazione di costruzioni attinenti i caratteri di ogni specifica sottozona con un rapporto di copertura non superiore al 50% del lotto;
 - gli edifici possono essere isolati oppure accorpati a schiera;
 - Piani consentiti: interrato, terra, primo;
 - l'altezza massima viene stabilita in m 9,00; tale altezza può essere modificata in caso di dimostrata necessità aziendale, esclusivamente per insediamenti produttivi artigianali e industriali. Nel caso di particolari strutture produttive, quali i silos, o impianti ricreativi specifici, è ammessa una deroga sull'altezza deliberata dal Consiglio Comunale;
 - Distanza minima dai confini stradali: m 12,00 (fissa sulla viabilità principale) e m 6,00 (sulla viabilità di distribuzione interna); (queste distanze possono essere modificate a m 0,00 solo in presenza di piani attuativi con soluzioni planovolumetriche estese all'intera area d'intervento, per una percentuale massima del 30% della SUL massima edificabile, per gruppi di edifici che si affacciano su piazze, strade, parcheggi pubblici od altre aree pubbliche. La possibilità di deroga dovrà essere preventivamente valutata dall'AC previo esame di un progetto di massima con soluzioni planovolumetriche o nel caso di ampliamento di complessi esistenti, comunque non inferiori agli allineamenti preesistenti);

- distacco minimo dai confini del lotto = $H/2$, ma mai inferiore a m 5,00, ad eccezione di manufatti per l'erogazione di servizi pubblici e degli impianti legati alla sicurezza che per esigenze tecniche possono essere realizzate a filo strada o al confine del lotto (cabine di trasformazione elettriche, vasche antincendio, ecc.).
- Sono consentite, in deroga al distacco dai confini, pensiline della profondità massima di m 3,50 da porre sul lato opposto al fronte stradale.
- Il piano interrato è destinato a depositi;
- il piano terra ed il primo piano sono destinati ad attività artigianali, uffici, commercio, spazi espositivi.
- E' fatto divieto assoluto di costruzioni a carattere residenziale, è consentito un solo alloggio per unità produttiva purché di pertinenza del custode della stessa al fine di evitare che si crei un tessuto residenziale autonomo non funzionalmente connesso a quello produttivo; l'alloggio è da considerarsi unità immobiliare separata da quella adibita a funzioni produttive, fermo restando la suddetta prescrizione; per unità produttiva si intende l'unità edilizia destinata all'attività produttiva;
- la Sul massima per il custode è pari a mq 50 per ogni unità produttiva;
- Sul massima per uffici = 11% SC (per edifici con SC inferiore a mq 600 la superficie massima per uffici è = mq 66). Tale limite potrà essere superato esclusivamente per particolari e specifiche esigenze produttive legate alla evoluzione dei processi produttivi. Tale circostanza dovrà essere debitamente comprovata in sede di richiesta della concessione edilizia. Gli uffici dovranno essere strettamente correlati e connessi alla attività e non potranno avere autonomo utilizzo. Nel caso di variazioni delle lavorazioni o subentro la Sul degli uffici dovrà essere ricondotta nel limite previsto (11%) qualora non permangano i requisiti descritti in precedenza;
- Sul massima per esposizioni: 55% della Sul per attività industriali e artigianali;
- Nella redazione dei Piani attuativi l'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a mq 10.000, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità e i servizi primari, e previa predisposizione a cura degli interessati di un Piano Quadro esteso all'intero comparto produttivo. Tale proposta di intervento dovrà consentire una soluzione urbanisticamente compatibile con i successivi Piani attuativi nelle adiacenti aree della stessa sottozona;
- Qualora il perimetro del comparto attuativo comprenda un unico lotto occupato da un'unica attività produttiva, il Piano urbanistico attuativo può essere sostituito da un progetto unitario convenzionato, purché la convenzione abbia i medesimi contenuti e preveda i medesimi obblighi di quella di un Piano di lottizzazione.
- La superficie da destinare a servizi, oltre alla viabilità, non potrà essere inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria (con il 50% minimo a parcheggio) e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria. Quest'ultima è eventualmente monetizzabile a giudizio dell'Amministrazione comunale, fatti comunque salvi gli oneri specifici, afferenti alle singole concessioni edilizie. Non sono monetizzabili le zone destinate a fasce alberate di armonizzazione ambientale.
- I parcheggi, così come le aree verdi, dovranno essere alberati e le pavimentazioni degli spazi di sosta dovranno essere realizzate con elementi permeabili.
- Il garage di pertinenza del custode potrà essere ubicato al piano interrato o al piano terra.
- Per particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive è consentita la costruzione di impianti tecnologici speciali indispensabili per la specifica produzione aziendale, fermo restando il rapporto di copertura fissato, con altezza massima di m 15,00 e con SC pari al 20% della SC complessiva dell'edificio; la distanza dai confini interni degli impianti sarà pari all'altezza dei medesimi, in ogni caso non superiore a m 15,00, con H calcolata all'estradosso della copertura.
- la viabilità principale di lottizzazione avrà sezione minima di m 12,00, di cui almeno m 9,00 carrabili; la viabilità secondaria di accesso ai lotti avrà sezione minima di m 11,00, di cui almeno m 8,00 carrabili,
 - In rapporto agli spazi destinati a usi commerciali afferenti all'attività principale, la superficie da destinare a parcheggi va calcolata secondo le prescrizioni di cui al Titolo 5 delle presenti Norme. sono preferibili coperture piane.
- Le recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici potranno essere a parete piena fino a m. 1.00 di altezza, mentre la parte superiore, fino ad un'altezza massima di m. 2.50, dovrà essere ad aria passante.

- Le aree poste lungo il confine tra la zona D e le zone agricole dovranno essere dotate di un sistema arboreo, realizzato a cura e spese dei frontisti delle aree medesime, con essenze locali di alto e medio fusto poste a distanza ravvicinata, nonché di essenze arbustive interposte per l'attenuazione dell'impatto dell'insediamento sul paesaggio agrario. Su tali fasce, di profondità non inferiore a 10 metri, non è ammesso alcun tipo di edificazione nel sopra né sottosuolo; per i frontisti di tali aree è ammesso l'utilizzo a fini edificatori della superficie all'interno del lotto nella misura del 50% dell'indice previsto.

Art. 4.3.2 bis – Zone D produttive (D2, D3, D7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi

1. I criteri introdotti prevedono che:
 - a) Nelle zone D sopraelencate deve essere concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione, al fine di traguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale;
 - b) Nelle zone D sopraelencate deve essere localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione (ipermercato), preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le B e le C) a forte carico di residenza;
 - c) è quindi da escludersi la possibilità di realizzare grandissimi centri commerciali caratterizzati dalla contestuale presenza di ipermercato e galleria di notevole dimensione.

Art. 4.3.2 ter - Zone D produttive (D2, D3, D7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità

1. Nelle zone D sopraelencate è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 della Del. G.R. 29 dicembre 2000, n.55/108) esclusivamente di:
 - strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
 - GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq.
2. L'abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale e Aree di attuale e nuova localizzazione, così come l'Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela sono riportati al Titolo 5 delle presenti Norme.

Art. 4.3.3 – Norme generali per le zone D da sottoporre a Piani per insediamenti produttivi (PIP)

1. Le zone da destinare a PIP possono essere individuate con delibera di CC esclusivamente all'interno delle zone D3, D4 e D7.
2. La pianificazione esecutiva sarà di competenza esclusiva dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.27 della Legge 865/71.

Art. 4.3.4 - Zona D1 - Zona per attività industriali in essere (Italcementi)

1. **Usi ammissibili:**
 - a1 per una SU max di mq 100 (esclusivamente per il personale di custodia);
 - b2.9, b3.2, c1, c4;
 - ulteriori usi ammessi solo per le attività già in essere autorizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti norme o previa approvazione di un Piano urbanistico attuativo: b1,
 - l'uso b2.1 è ammesso inoltre nelle unità immobiliari oggetto di concessione per uso commerciale prima dell'entrata in vigore delle presenti norme ed aventi una SV non superiore a 150 mq

2. Tipi di intervento ammessi:

interventi di completamento industriale in relazione all'insediamento della Cementeria esistente, con:

- UF max = 0,6 mq/mq
- Q max = 40%

3. Modalità di intervento:

- Intervento diretto purché i progetti edilizi siano corredati da un piano di inquadramento dell'intera zona recante l'indicazione dei fabbricati e servizi esistenti, di quelli progettati e programmati per il futuro e una Relazione illustrativa con la verifica degli indici di Piano.
- I fabbricati dovranno sorgere isolati nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a 8,00 m e quelli dal confine lungo le strade a 12,00 m.
- Dovranno essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi aree in misura non inferiore al 10% dell'area interessata dall'intervento.
- All'interno dei lotti devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi pesanti ed aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle auto degli addetti. Tali aree dovranno essere non inferiori al 20% dell'intero lotto.
- Per i locali uffici, servizi, spogliatoi, mense aziendali, ristoro, l'altezza massima degli edifici non potrà superare m 7,50.

Art. 4.3.5 - Zone D2 - Zone per attività industriali/artigianali attuate o in attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati

1. Per tali Sottozone, previste dal pre-vigente PdF con le classificazioni "D1" (PIP "is Perderas") e "D2" (Cuccureddu-Villagrecu) ed oggetto di pianificazione, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione, come di seguito integrate:

2. Usi ammissibili:

- b2.9, b3.2, c1, (salvo norme più restrittive contenute nei piani attuativi e/o convenzioni vigenti, fino alla data di scadenza della relativa convenzione);
- b2.1: uso ammesso solo per le attività già in essere autorizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti norme;
- inoltre b2.1, b2.3n, b2.4, solamente qualora il Piano Attuativo abbia previsto una dotazione di standard conforme a quella richiesta per tale uso ovvero tramite varianti al piano attuativo per l'adeguamento degli standard.

3. Tipi di intervento consentiti:

nei comparti individuati con un numero: nel rispetto degli indici previsti dai rispettivi piani attuativi approvati, anche dopo la scadenza delle relative convenzioni, e cioè:

1. Perderas

- UT max = 0,6 mq/mq
- Q max = 40%
- i distacchi minimi dai confini e dagli altri fabbricati sono indicati nella tabella dei tipi edilizi di cui alle NdA del PIP vigente. Sono ammesse costruzioni in aderenza.

2. Cuccureddu

- UT max = 0,6 mq/mq
- Q max = 40%
- i distacchi minimi dai lotti confinanti m 8,00, dai confini lungo la strada m 12.

in tutti i comparti, nei lotti che alla data del 31/12/2002 avessero già esaurito la potenzialità edificatoria consentita dal Piano attuativo, sono ammessi inoltre interventi RE, anche con aumento della SC tramite nuove partizioni interne, nel rispetto della sagoma dell'edificio.

Le superfici minime delle Unità Edilizie non potranno essere inferiori a quelle definite nel Piano Attuativo, anche dopo la scadenza della relativa convenzione.

3. Modalità di intervento:

intervento edilizio diretto.

4. I piani attuativi approvati possono essere sottoposti a varianti prima della data di scadenza della relativa convenzione, ad esempio per modificare la posizione reciproca delle zone per servizi e di quelle edificabili comunque senza aumento della potenzialità edificatoria.

Art. 4.3.6 - Zone D3 - Zone di nuova urbanizzazione per funzioni industriali/artigianali

1. Tali sottozone sono generalmente destinate ad attività connesse a lavorazioni artigianali e piccolo industriali: del legno, ferro, pietre naturali, lavorazioni meccaniche e di carrozzeria ecc.; vendita di tali prodotti, materiali da costruzione, esposizione e vendita di prodotti industriali, ecc.

2. Usi ammissibili:

– b2.3n, b2.4, b2.9, b3.2, b3.3, c1, c2.

3. Nella redazione dei Piani attuativi l'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a mq 10.000, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità e i servizi primari, e previa predisposizione a cura degli interessati di Piano Quadro esteso all'intero comparto produttivo, intendendo come tale:

D3.1: l'intera zona D3 nel comparto adiacente la zona D1- industriale

D3.2: le aree di espansione ad ovest del PIP is Perderas;

D3.3: l'area d'espansione a est del PIP is Perderas

D3.4: l'intera zona D3 di Villagreca;

D3.5: la zona a nord della strada comunale Nuraminis-Villasor;

D3.6: la zona compresa tra la strada comunale Nuraminis-Villasor e la strada che sottopassa la SS

131;

D3.7: la zona a sud della precedente;

D3.8: la porzione di zona D3 a ovest della SS 131 in località Pesada don Peppi, già individuata nella precedente variante parziale al PdF;

D3.9: l'ulteriore porzione di D3 in ampliamento della precedente prevista dal PUC;

D3.10: la fascia di terreno tra Nuraminis e Villagreca che risulterà interclusa tra vecchia e nuova SS 131.

4. Nel Comparto D3.7, nel settore più immediatamente raggiungibile dall'abitato attraverso i sottopassi della SS 131, per un'estensione complessiva non inferiore al 15% e non superiore al 25% del comparto, con Delibera di CC può essere individuato un sub-comparto da destinare prevalentemente all'edificazione per usi commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio, pianificabile autonomamente, e comunque con caratteristiche di Centro servizi dell'intera zona industriale ad ovest dell'abitato di Nuraminis. Nel sub-comparto così identificato non saranno ammesse destinazioni d'uso artigianali e industriali mentre saranno ammissibili i seguenti usi:

- b1, b2.3n, b2.4, b2.7, b2.9,
- mostre commerciali;
- sale di esposizione e convegni;
- uffici connessi con le attività della Zona D3;
- sportello bancario;

In esso si applicheranno i parametri urbanistici generalmente definiti per le zone D, ad eccezione che per l'indice di copertura che non potrà superare il 40% della superficie fondiaria.

Art. 4.3.7 - Zone D4 di riurbanizzazione per attività logistiche e di autotrasporto

1. Si tratta di due comparti ad edificazione prevalentemente spontanea poste lungo la provinciale per Samatzai.
2. Comprende le aree destinate all'insediamento di strutture atte ad assolvere l'insieme delle funzioni di parcheggio e di interscambio delle merci quali:
 - stoccaggio e deposito di merci e prodotti;
 - uffici e servizi generali connessi all'interscambio delle merci;
 - attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
 - attività di manutenzione e confezionamento dei prodotti, ricondizionamento delle merci (svuotamento e caricamento contenitori, pallettizzazione, assemblaggio, packaging merci sfuse, stripping e stuffing, ecc.) connesse alle attività di stoccaggio;
 - impianti e attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori);
 - attrezzature ricettive per la ristorazione.
3. Nella redazione dei Piani attuativi l'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a mq 10.000, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità e i servizi primari, e previa predisposizione a cura degli interessati di Piano Quadro esteso all'intero comparto produttivo, intendendo come tale ognuno dei due ambiti divisi dalla SP per Samatzai. In generale vanno applicate le stesse norme delle zone D industriali/artigianali.
 - *Usi ammissibili:*
 - a1, per una SU max di mq. 95 (per ogni comparto);
 - b2.7, b2.9, b3.2, b4.6 , c2.
 - *Tipi di intervento consentiti* in seguito all'approvazione del Piano urbanistico attuativo: tutti, nel rispetto di:
 - UT max= 0,4 mq/mq.;
 - Q max = 50%;

Art. 4.3.8 - Zone D5 - Zone per attività estrattive

1. Sono aree individuate dal PUC, destinate alle attività estrattive connesse con le attività industriali della Zona D1.
2. Nelle aree indicate in cartografia sono ammesse solo le attività, i fabbricati, gli impianti, le infrastrutture e i servizi necessari alla estrazione, alla lavorazione ed al trasporto dei materiali lapidei nonché le strutture di servizio strettamente necessarie al personale addetto, le quali devono avere carattere precario e vanno eseguite con tecniche che ne consentano un facile smontaggio una volta dismessa la coltivazione dell'area.
3. Le attività consentite e le modalità di coltivazione sono regolamentate dal Piano Regionale delle Attività estrattive.
4. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso, anche in aggiunta alle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Regionale, dettare particolari prescrizioni per la salvaguardia del patrimonio privato o pubblico adiacente e dell'ambiente circostante.
5. Le ditte concessionarie devono presentare il progetto di sfruttamento delle cave, con l'indicazione degli sbancamenti da effettuare, della sistemazione delle scarpate, della regimentazione delle acque, dei ricoprimenti con terreno vegetale o lastricati e delle piantumazioni, in modo da assicurare sia durante i lavori, sia soprattutto al termine della coltivazione un ordinato assetto dell'ambiente, come stabilità del terreno, continuità del manto vegetale, deflusso delle acque superficiali e prevenzione dell'inquinamento delle acque di falda, ecc.

6. Nell'ambito dei progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree-campione delle singolarità geologiche emerse: stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili e simili.
7. Per gli sfruttamenti in corso, qualora non già in possesso dell'AC, tale progetto dovrà essere presentato al Comune entro tre mesi dall'entrata in vigore delle presenti Norme.

Art. 4.3.9 - abrogato

Art. 4.3.10 - Zona D7 - Zona per insediamenti agroindustriali

1. La zona D7 comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti di tipo agroindustriale.
2. *usi ammissibili*: b2.3a, b2.9 connessi al settore agroalimentare, b3.2 connessi al settore agroalimentare, b3.3, c2, c3, d2.3, d4, f2.4 connessi al settore agroalimentare. Sono inoltre consentiti:
 - a) uffici pubblici e privati a servizio delle attività produttive agricole;
 - b) mostre e negozi a servizio delle attività produttive agricole;
 - c) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
 - d) abitazione per il titolare o il personale di custodia, nella misura massima di 150 mq di Sul per unità produttiva.

**Art. 4.3.11 - Zona Dr –Nuova Zona per impianto di compostaggio (Località Tistivillus)
(aggiunta con la Variante n.1)**

1. La zona Dr comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti finalizzati alla realizzazione di impianti di recupero rifiuti da raccolta differenziata.
2. Modalità di realizzazione: presentazione di un progetto esecutivo con valenza di Piano attuativo esteso all'intera zona.
3. La concessione dovrà essere corredata di una convenzione con i contenuti e gli obblighi di un Piano di lottizzazione.
4. Per il resto valgono le norme generali delle zone D.

Art. 4.3.12 - Zone G3 - Zone cimiteriali

1. *Usi ammessi*:
 - f4; b2.8 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico e limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale).
2. *Tipi di intervento consentiti*:
 - tutti nel rispetto dei seguenti indici:
 - H max = ml. 4,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).
3. *Modalità di intervento*:
 - intervento edilizio diretto.

Art. 4.3.13 - Zona G4 - Zona di protezione e fruizione naturalistica e Aree di Riequilibrio Ecologico

1. Il presente PUC elimina la Zona D1 lungo la strada provinciale per Samatzai, di cui al pre-vigente PdF, in quanto le aree della stessa ricadono nell'ambito della zona umida di Pauli mannu e di adiacenti aree alberate da sottoporre, unitariamente, a vincolo di tutela ambientale.
2. La zona G4 comprende la zona umida denominata "Pauli mannu", la fascia di rispetto e le aree alberate al contorno.

3. Il bacino endoreico deve essere conservato e sottoposto a regolare manutenzione, evitando ogni utilizzazione che ne determini il degrado o inquinamento. E' ammessa la rinaturazione di quelle porzioni di zona umida che hanno subito interventi di interrimento non facenti parte di organiche operazioni di bonifica.
4. E' destinata alla conservazione dell'equilibrio idrologico e biologico, alla tutela e potenziamento della diversità ecologica, nonché alla promozione di forme di fruizione didattica, ricreativa, escursionistica e turistica secondo modalità compatibili con le finalità suddette.
5. Parametri urbanistici:
 - indice territoriale generalizzato: 0,001 mc/mq, con edificabilità consentita solo all'esterno del limite del bacino endoreico;
 - indice territoriale in deroga per attrezzature pubbliche: 0,01 mc/mq, con edificabilità consentita solo all'esterno del limite del bacino endoreico;
 - altezza massima: m 7,50, con esclusione delle eventuali torri di osservazione;
 - gli edifici devono distare almeno m 15,00 dai confini di zona e dai limiti del bacino endoreico.
6. Gli eventuali interventi di modificazione morfologica del suolo, o di modificazione del regime idrico o di realizzazione di manufatti per la fruizione sono subordinati alla approvazione di un progetto complessivo di assetto dell'intera zona, nel rispetto delle norme di tutela di cui agli Artt. 2.2.3 e 2.2.4.

Art. 4.3.14 - Zone G5 – Zone per parchi pubblici e servizi pubblici o di interesse pubblico

1. La zona G5 comprende aree di parco pubblico urbano costituiti da ambiti esterni o adiacenti agli abitati, riservati ad attività di tempo libero, ricreative, sportive, culturali, sociali.
2. Esse costituiscono dei sistemi di verde moderatamente attrezzati per il tempo libero, nelle quali è vietata la costruzione di edifici non facenti parte dei servizi del parco, di viabilità non pedonale (salvo che per i mezzi di soccorso).
3. E' vietato inoltre l'abbattimento delle piante esistenti.
4. E' costituita dalle seguenti sottozone:
 - **G5.1: Muracesus**
 - E' costituito da aree comunali e da aree private, nelle quali possono essere realizzare attrezzature sportive e impianti connessi. I privati possono proporre l'intervento relativo alla loro proprietà in accordo con le prescrizioni del Progetto generale approvato dall'AC previa redazione di un Piano attuativo esteso all'intera area. Il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula di una convenzione che vincoli la specifica destinazione dell'intervento e ne disciplini l'uso pubblico anche parziale.
 - l'indice di utilizzazione fondiaria della parte privata sarà pari a 0,25 mq/mq
 - dovranno essere realizzati i parcheggi sia pubblici sia privati in misura commisurata al carico di fruitori.
 - **G5.2: area a sud della G5.1 Muracesus, compresa tra vecchia e nuova SS 131**
 - E' destinata all'ampliamento del Parco pubblico di Muracesus a cui dovrà collegarsi pedonalmente utilizzando il rilevato della vecchia SS 131; lo scavalco della via Muracesus non dovrà pertanto realizzarsi con la costruzione di un nuovo ponte, ma riutilizzando parte di quello esistente, anche alla luce del previsto ridimensionamento della carreggiata della "vecchia" SS 131. Dovrà inoltre collegarsi carrabilmente con il vicino comparto C4.1 con la realizzazione di un passaggio sotto la vecchia SS 131.
 - L'intervento generale potrà essere realizzato dai privati previa presentazione di un piano attuativo di assetto che comprenda i collegamenti su richiamati. E' consentita la realizzazione di impianti sportivi coperti e scoperti e di attrezzature di servizio connesse. Il

rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula di una convenzione che vincoli la specifica destinazione dell'intervento e ne disciplini l'uso pubblico anche parziale.

- l'indice di utilizzazione fondiaria sarà pari a 0,15 mq/mq
- dovranno essere realizzati i parcheggi sia pubblici sia privati in misura commisurata al carico di fruitori.

• **G5.3: Villagreca**

- E' destinata alla realizzazione di un Parco pubblico. L'intervento generale potrà essere realizzato dai privati previa presentazione di un piano attuativo di assetto comprendente la realizzazione di impianti sportivi coperti e scoperti e di attrezzature di servizio e ristorative connesse. Il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula di una convenzione che vincoli la specifica destinazione dell'intervento e ne disciplini l'uso pubblico anche parziale.
- l'indice di utilizzazione fondiaria sarà pari a 0,15 mq/mq
- dovranno essere realizzati i parcheggi sia pubblici sia privati in misura commisurata al carico di fruitori.

• **G5.4: is Pauleddus**

- è costituita da un area di proprietà comunale dove è stato realizzato un rimboschimento con essenze della macchia mediterranea. Al suo interno potranno essere realizzate dall'AC contenute attrezzature per fini ricreativi e ristorativi e relativi servizi igienici; il progetto relativo dovrà avere valenza di Piano attuativo.

Art. 4.3.15 - Zona G6 - Zona per attività ricettive

La zona G6 è costituita da quelle parti del territorio che già ospitano o sono destinate ad ospitare attività ricettive di carattere alberghiero con annesse eventuali attrezzature sportive, congressuali, di svago e ricreazione. In essa è vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il personale o del titolare, con il limite massimo di mc 800 per l'intera zona, da ripartirsi pro-quota in funzione della volumetria degli esercizi che dovranno insediarsi.

Ai soli fini della qualificazione degli interventi possibili sull'esistente, la zona è suddivisa nelle sottozone G6.1 e G6.2.

usi ammessi: e1, e2, e3, b2.7 connessi all'attività alberghiera compresi i centri congressuali e ad esclusione delle mense aziendali ed interaziendali, b2.1

tipi d'intervento: AM, NC, RI, DR.

modalità d'intervento tutte le sottozone: strumento urbanistico preventivo.

modalità d'intervento sottozona G6.1: intervento diretto limitatamente ai seguenti tipi:

MO, MS, RE

Parametri urbanistici

Ut = 0,175 mq/mq di St, (pari ad un indice territoriale di 0,5 mc/mq)

Q = 40%

Almeno il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici, con esclusione delle aree da destinare a verde pubblico, dev'essere destinato a verde permeabile, possibilmente alberato.

La percentuale di Su destinata ad attività ricettiva di carattere alberghiero non può essere inferiore al 70% dell'intera Su ammessa nella zona.

Altezza massima H = 10 m

Distanze: 8 metri dai confini di zona

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere adeguate alla destinazione degli immobili e non minori di 1 mq ogni 20 mc. In ogni caso per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti, a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Unità minima di intervento per gli strumenti attuativi: 20.000 mq .

Art. 4.3.16 - Zona G7 - Zone per attività sportive, ricreative

1. La zona G7 è costituita da quelle parti del territorio che già ospitano o sono destinate ad ospitare attività sportive, ricreative, centri sportivi, maneggi, ippodromi, piscine coperte e scoperte, sale polivalenti, sale teatrali, cinematografiche, multimediali, spazi espositivi e le relative attrezzature di supporto (bar, ristoranti, self-service, ecc.).
2. Gli usi consentiti e i parametri di utilizzazione sono specificati per ciascuna sottozona identificata con un numero progressivo.
3. Gli interventi che concorrono a trasformare in modo rilevante gli assetti territoriali, anche finalizzati al miglioramento delle infrastrutture e alla difesa del suolo, dovranno essere verificati sul piano della compatibilità con l'ambiente in generale e con gli equilibri naturali sui quali si andrà ad incidere, con particolare riferimento alla gestione delle risorse idriche.
Tali verifiche dovranno essere svolte contemporaneamente alle specifiche progettazioni e contenere analisi e dimostrazioni concernenti il mantenimento e miglioramento degli assetti idrogeologici e la compatibilità dell'inserimento paesaggistico di ogni nuovo manufatto e di ogni trasformazione della realtà ambientale.

A. Sottozona G7.1 – Attività equestri

L'area è ubicata in zona "is Pauleddus", a est della SP per Samatzai.

Su di essa insistono fabbricati e attrezzature per l'equitazione.

ST di riferimento = 20.685 mq

- *Usi ammissibili:*

b2.7, b4.3, b4.4.

Usi ammessi: tutti quelli esistenti alla data di adozione del PUC; a1: limitatamente ad abitazione del custode e/o dei titolari dell'attività insediata, per una Sul non superiore a 132 mq.

modalità d'intervento: *Piano urbanistico attuativo esteso all'intera sottozona.*

- L'indice territoriale massimo è prescritto in $It = 0,01$ mc/mq, con possibilità di incremento, fino ad un massimo di 0,25 mc/mq previa predisposizione di apposito Piano attuativo fatto proprio dall'Amministrazione che potrà integrarlo e modificarlo con funzione di Piano particolareggiato secondo le opportunità e stipulando con i proponenti apposite convenzioni.
- NP max = 2;
- Distanze: m 5,00 dai confini di zona.

B. Sottozona G7.2 – "Aquafan"

L'area è ubicata in zona "Pesada don Peppi – Garroppu Dessi", a est della SS 131.

E' destinata esclusivamente alla realizzazione di complessi sportivi/ricreativi con caratterizzazione prevalentemente acquatica, di interesse privato, ma convenzionati con l'Amministrazione, per poterne garantire l'uso da parte dei residenti a tariffe concordate.

- *Usi ammissibili:*

a1, b2.3n, b2.7, b4.4, b5.4.

Le funzioni ammesse sono quelle esclusivamente legate allo sport, alla ricreazione e all'intrattenimento, al gioco e al godimento del tempo libero, e ai servizi connessi al soggiorno puramente diurno dei visitatori e alla permanenza degli addetti. Non sono ammesse all'interno delle aree funzioni residenziali se non limitatamente ai servizi di custodia per una Sul non superiore a 160 mq complessivi per l'intera zona.

modalità d'intervento: *Piano urbanistico attuativo*.

La sottozona G7.2 può essere attuata con non più di due piani urbanistici attuativi distinti, purché ciascuno dei due tenga conto delle esigenze di connessione infrastrutturale con l'altro e si faccia carico degli adeguamenti alla viabilità di accesso e alle reti di urbanizzazione necessarie alla funzionalità dell'insediamento.

tipi d'intervento consentiti: tutti

Indici urbanistici

- L'indice territoriale massimo è prescritto in $It = 0,01$ mc/mq, con possibilità di incremento, fino ad un massimo di $0,25$ mc/mq previa predisposizione di apposito Piano attuativo fatto proprio dall'Amministrazione che potrà integrarlo e modificarlo con funzione di Piano particolareggiato secondo le opportunità e stipulando con i proponenti apposite convenzioni.
- Il rapporto massimo fra superficie coperta da volumi edilizi e superficie del lotto non può superare il valore di $0,05$.
- Superficie permeabile, min. 70%
- Indici di piantumazione: $A=40$ alberi/ha, $Ar=80$ arbusti/ha
- L'altezza massima degli edifici è di m. $7,50$. Per motivate esigenze legate a particolari attrezzature e/o impianti è ammesso il ricorso alla deroga sindacale riguardanti parti del complesso funzionale.
- I fabbricati devono sorgere isolati nel lotto e i distacchi dai confini di proprietà non possono essere inferiori a m. $5,00$ e a m. $8,00$ dalle strade.

- Devono essere cedute e destinate a verde pubblico, servizi e parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, aree in misura non inferiore al 10% della intera superficie interessata dall'intervento. Tali cessioni, ad possono essere monetizzate previa Deliberazione di CC che ne determini importi e modalità esecutive.
- Le recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici potranno essere a parete piena fino a m. $1,00$ di altezza, mentre la parte superiore, fino ad un'altezza massima di m. $2,50$, dovrà essere ad aria passante. La restante perimetrazione può essere recintata con muretti a secco.
- Le aree poste lungo il confine tra la zona G e le zone agricole dovranno essere dotate di un sistema arboreo, realizzato a cura e spese dei lottizzanti, con essenze locali di alto e medio fusto poste a distanza ravvicinata, nonché di essenze arbustive interposte per l'attenuazione dell'impatto dell'insediamento sul paesaggio agrario. Su tali fasce, di profondità non inferiore a 15 metri, non è ammesso alcun tipo di edificazione nel sopra né sottosuolo.
- Volumi tecnici, strutture di collegamento anche coperte, attrezzature tecnologiche, allacciamenti non concorrono al computo della capacità edificatoria e possono essere poste in essere anche in deroga alle distanze minime tra gli edifici.

La redazione del progetto di piano attuativo dovrà comprendere uno studio particolareggiato del verde esistente e di quello di nuovo impianto per consentire un adeguato inserimento dei complessi nell'intorno ambientale considerato.

Tale progetto dovrà prevedere un accurato censimento degli esemplari eventualmente esistenti, un progetto delle configurazioni arboree da mettere a dimora per la qualificazione delle percorrenze, dei viali destinati al traffico automobilistico e l'abbinamento dell'impianto verde con le zone destinate alla sosta degli autoveicoli al fine di ridurre l'impatto di tali aree sul paesaggio circostante, la configurazione del verde per le aree destinate alle varie attività differenziate per uso.

Particolare cura dovrà essere dedicata alla realizzazione di infrastrutture di parcheggio adeguate ai flussi di traffico generati e dimensionate in ragione di almeno 1 posto auto ogni quattro visitatori e 1 posto autobus ogni 500 visitatori. Lo standard da prevedere per ogni posto auto non dovrà essere inferiore a 25 mq le aree a parcheggio dovranno inoltre essere piantumate con un albero di alto fusto ogni 100 mq di superficie. Lo standard relativo alla piantumazione dei parcheggi è da considerarsi aggiuntivo rispetto agli altri standard analoghi riportati nelle presenti norme.

CAPO 4.4 - ZONE AGRICOLE

Art. 4.4.1 - Zone E, agricole - Definizioni preliminari

1. Ai fini delle presenti Norme sono definite "Zone agricole" le parti del territorio comunale non urbanizzate, comprendente i terreni destinati all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione, trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi a tali destinazioni e finalizzati alla valorizzazione dei prodotti di tali attività.
2. Ai fini del calcolo dell'ICI si considerano transitoriamente agricole anche le zone C, D, G, destinate dal PUC ad essere urbanizzate previa predisposizione di Piano attuativo, fino al momento in cui diviene a tutti gli effetti operativo il relativo Strumento esecutivo.

per esse gli obiettivi del PUC sono i seguenti:

- la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
 - la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili;
 - la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse forme di paesaggio;
 - la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole;
 - la promozione della permanenza in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
 - il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole;
 - la promozione di ordinate forme di fruizione della campagna, nonché l'esercizio dell'agricoltura part-time anche da parte di persone prive della qualifica di IATP purché stabilmente residenti a Nuraminis.
3. *Articolazione delle zone agricole*
In relazione alle caratteristiche agronomiche le zone agricole si suddividono nelle seguenti sottozone:
 - E2¹;
 - E5².
 4. **Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini del PUC, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di concessione edilizia dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di una concessione

¹ E2) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

² E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

edilizia, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

5. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.
6. **Superficie agricola utilizzata (SAU)** - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive.
7. **Centro aziendale agricolo**
Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola.
8. Per la disciplina delle zone agricole il Piano Urbanistico Comunale fa riferimento alle "Direttive per le zone agricole" approvate con DPGR del 03/08/1994 n.228 e al DA del 22/12/1983 n.2266/U¹.

Art. 4.4.2. - Usi previsti e consentiti

1. Nelle zone agricole sono previsti i seguenti usi:
 - b2.6, c3, d1, d1bis, d2, d3, d4, f1.1, f1.3, f1.4, f2.2, f7.

¹**REGIONE SARDEGNA - DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA 3 agosto 1994, n. 228.**

Direttive per le zone agricole - Articolo 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45 Art. 3. Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

Art. 3

1. Sono ammesse le seguenti costruzioni:
 - a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
 - b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 13;
 - c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
 - d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale,
2. Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:
 - 0,20 m³/m² per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma
 - 0,03 m³/m² per le residenze;
 - 0,01 m³/m² per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;
 - fino a 0, 10 m³/m² per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.
3. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.
4. Per le residenze, la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo quanto diversamente disposto dagli strumenti urbanistici comunali.
5. I Comuni devono introdurre nel P.U.C. apposite norme finalizzate ad evitare l'ulteriore edificazione nelle aree già definite agricole nello strumento urbanistico comunale, già computate per precedenti edificazioni. Con lo stesso strumento potrà essere normata la possibilità di utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima indicata.

2. Sono consentiti solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati al seguente Art. 4.4.6 e 4.4.7, i seguenti ulteriori usi:
 - a, b4.1, b4.2, b5.2, b5.4.
3. Nell'ambito della Zona Agricola è vietata qualsiasi modificazione allo stato dei luoghi non conforme ai predetti usi agricoli. E' vietato altresì il tombamento di fossi stradali o interpoderali, se non per realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse.
4. Nei versanti con pendenza superiore al 30% e nelle aree di esondazione fluviale non sono ammessi gli interventi di nuova edificazione. Le relative superfici possono però entrare in comparto con suoli suscettibili di uso edificatorio nell'ambito della stessa Zona omogenea ai fini del calcolo delle quantità edificabili.

5. **Edifici in fregio alle strade**

Negli edifici esistenti ubicati nelle fasce laterali di protezione delle strade di cui al DM 1 aprile 1968, n.1404, così come definite nel Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada (DL n.285/1992) e come individuate nel PUC sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- realizzazione di servizi igienici e coperture di scale esterne;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi precedenti saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione e 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 della destinazione d'uso, nei limiti stabiliti dalle prescrizioni per il restauro e l'ampliamento, in aree agricole adiacenti di superficie minima inferiore a quella prescritta.

6. Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure adeguatamente rivestiti (mattoni / pietra); si dovranno evitare muri di sostegno con altezza libera superiore a ml. 2,00; altezze maggiori sono consentite solo con parere motivato della Commissione edilizia che, previo sopralluogo, riconosca e verbalizzi la compatibilità ambientale, l'eccezionalità del caso e la impraticabilità di soluzioni alternative; dovrà in ogni caso essere sempre realizzata una idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi.

Art. 4.4.3 - Articolazione della normativa

1. Nelle zone agricole le condizioni per l'attuazione degli interventi sono articolate nel modo seguente:
 - interventi NC, RI, AM per l'uso f1.1, f1.3, f2.2 (infrastrutture): Art. 4.4.4;
 - interventi MM (modificazione morfologica del suolo): Art. 4.4.5;
 - interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela: Art. 4.4.6;
 - disposizioni generali per gli interventi NC, AM, RI per gli usi "d": art. 4.4.7.
 - interventi NC, RI, AM per l'uso d1: Art. 4.4.8;
 - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.1: Art. 4.4.9;
 - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.2: Art. 4.4.10;
 - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.3: Art. 4.4.11;
 - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.4: Art. 4.4.12;
 - interventi NC, RI, AM per l'uso d4 (esercizio e noleggio macchine agricole): Art. 4.4.13;
 - interventi di NC, RI, AM, CD per l'uso c3 (allevamenti intensivi con esclusione dei suini): Art. 4.4.14;

- interventi di NC, RI, AM, CD per l'uso c3 (allevamenti intensivi di suini): art. 4.4.15
- usi agrocompatibili: Art. 4.4.16;
- interventi NC, RI, AM per l'uso d1bis: Art. 4.4.17;
- interventi NC, RI, AM per l'uso d2.1: Art. 4.4.18
- zone E2.1 adiacenti ai centri abitati: Art. 4.4.19;
- zone E2.2 agricole ottenute da bonifiche di "aree umide" : Art. 4.4.20
- Punti di ristoro. Art. 4.4.21;
- Turismo rurale e agriturismo. Art. 4.4.22.

Art. 4.4.4 - Interventi di NC, AM, RI di infrastrutture (usi f1.1, f1.3, f2.2)

1. In tutte le zone agricole è ammessa la costruzione, ricostruzione o ampliamento di:
 - reti tecnologiche (f1.1);
 - impianti di trasmissione via etere (f1.3);
 - Strade, e spazi di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi di arredo o protezione stradale (f2.2);
previa autorizzazione edilizia e nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2.
2. In particolare gli interventi riguardanti linee ed impianti elettrici sono soggetti al rispetto della legislazione vigente in materia, DPCM 23/4/1992 e LR 43/89.
3. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici dovranno essere di norma di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra.

Art. 4.4.5. - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici.

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturazione, scavi archeologici, e simili.
2. Tali interventi sono sottoposti a denuncia di inizio attività, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.
3. Gli interventi di cui al presente punto sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza del reticolo idrografico superficiale; a tal fine deve essere prodotta adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

Art. 4.4.6 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. **Interventi edilizi:** in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli ai sensi del D.Lgs n.490/1999 sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RC, RE, D.
Le concessioni per interventi RE, se riguardano gli edifici con uso in essere "d1" sono rilasciate ad imprenditori agricoli per uso "d1", oppure sono rilasciate a soggetti diversi per usi diversi solo contestualmente all'intervento di cambio d'uso alle condizioni e nei limiti di cui ai commi seguenti. Negli altri casi le autorizzazioni o concessioni sono rilasciate a qualunque soggetto avente titolo.
2. **Cambio d'uso:** è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD limitatamente ai casi indicati con una X nella seguente tabella:

Tab. 1

da \ a	c3	d1	d2.1	d2.2	d2.3	d3	d4	a1, a2	b2.9, b3.1, b3.3	b2.7, b4.1, b4.2, b4.3,e1	b5.2
c3			X	X	X		X				
d1						X		X		O	O
d2.1		X		X	X	X	X	O	O	O	O
d2.2	X	X	X		X	X	X	O	O	O	O
d2.3		X	X			X	X	O	O	O	O
d3		X	X		X			O	O	O	O
d4			X	X	X	X		O	O	O	O
a1, a2		X				X				O	O
b2.9, b3.1, b3.3		X	X		X	X	X			O	O
b2.7, b4.1, b4.2, b4.3,e1		X	X		X	X	X	O			O
b5.2										O	
eventuali altri usi esistenti non compatibili con le Zone E		X	X			X	X	O	O	O	O

3. Condizioni generali per il cambio d'uso (CD)

Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso 'd' ad un uso diverso dal 'd' e/o lo scorporo di tale edificio dall'unità agricola esclude la possibilità di richiedere in seguito la costruzione di nuovi edifici o ampliamenti per l'uso d1 nella medesima unità agricola. Inoltre tali casi di cambio d'uso sono subordinati alla stipula di una convenzione nella quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione.

4. Il CD da uso d1 ad uso a1 o a2 è soggetto al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'Art. 16 del DPR n.380 e s.m., qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.
5. Il CD da uso d2.1 a d1 è ammesso esclusivamente nel rispetto delle condizioni, limiti e indici di cui al successivo art. 4.4.8.
6. Il CD da uso d2.2 a uso c3 è ammesso alle condizioni di cui ai successivi Art. 4.4.14 e 4.4.15. e non determina la limitazione di cui al precedente comma 3.
9. Per gli edifici costruiti come servizi agricoli o allevamenti zootecnici (uso in essere d2.1, d2.2 o c3), oltre alle possibilità di cambio d'uso di cui alla tabella precedente, è possibile richiedere il cambio d'uso verso l'uso b2.9 (magazzini, depositi non connessi con l'agricoltura), presentando adeguata documentazione riguardo al movimento di veicoli, in particolare pesanti, atteso in relazione all'uso richiesto. La domanda può essere accolta, con voto del Consiglio Comunale, qualora, in rapporto all'ubicazione dell'edificio e alla condizione della viabilità pubblica di accesso e delle altre opere di urbanizzazione, non si configurino danni o disagi per la collettività e per l'ambiente. Gli interventi effettuabili sull'edificio sono limitati alla manutenzione straordinaria.
10. In tutti i tipi di intervento, il numero delle unità immobiliari (UI) ricavabili non può superare il numero che si ottiene dividendo per 500 il volume della sagoma espresso in mc. È ammesso un numero di UI superiore, qualora tale numero di Unità sia già legittimamente in essere.
11. **Modalità di attuazione:**
intervento edilizio diretto.

Art. 4.4.7 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per usi "d" (funzioni agricole)

1. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi d1, d2.1, d2.2, d2.3, d4 e d5 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ad usi "d" o anche ad uso a1 (abitazioni).
2. E' consentito utilizzare, per le aziende agricole ai fini edificatori e quindi della volumetria ammissibile, tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. La dimensione minima del lotto facente corpo unico non può comunque essere inferiore a 5.000 mq
3. Il ricorso all'utilizzo, ai fini del computo della volumetria ammissibile, di appezzamenti non contigui ma comunque al servizio dell'azienda, comporta la prescrizione che i volumi relativi vengano ubicati ad una distanza non inferiore a 1.000 metri dal perimetro urbano, a meno che più della metà delle superfici costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 1.000 m.
4. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto d'affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento, quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di concessione edilizia dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di una concessione edilizia, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.
5. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 22/09/1988 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio della licenza o concessione, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori concessioni solamente congiuntamente all'edificio stesso.
6. Nei nuovi interventi di NC, AM, RI il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati permessi di costruire per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.
7. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
8. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda concessione edilizia deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 22/09/1988 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
 - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 22/09/1988 in termini di terreni ed edifici;

- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, RI e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere.

9. **Caratteristiche morfologiche dei nuovi edifici**

I nuovi edifici abitativi nelle zone agricole devono avere in generale forme semplici e caratteristiche morfologiche esteriori (finiture, colori, aperture e relativi infissi) che non siano in contrasto con quelle dell'edilizia rurale tradizionale. In particolare la copertura deve essere a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale, e con manto di copertura in laterizio o comunque di colore richiamante quello del laterizio. Anche i nuovi edifici per funzioni produttive e di servizio devono essere preferibilmente realizzati secondo le indicazioni di cui al comma precedente, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensione o tecnologia particolare (allevamenti, silos, edifici di grandi dimensioni); per questi casi si prescrive la mitigazione dell'impatto visivo mediante cortine alberate, ai sensi del Regolamento Edilizio. È compito della Commissione Edilizia verificare il rispetto del presente comma.

10. **Distanze**

Per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle distanze minime dal confine stradale secondo il DPR n. 495/92 modificato dal DPR n. 147/93.

La costruzione in aderenza è consentita solo nel caso di edifici già esistenti sul confine. Tra fabbricati funzionali ubicati nello stesso lotto sono consentite distanze minori nel rispetto del codice civile.

La distanza di volumi edilizi rispetto a pareti finestrate non deve essere inferiore a 12 m.

11. **Recinzioni**

L'Amministrazione comunale, sulla base di specifiche esigenze aziendali, può consentire recinzioni a parete piena o a giorno fino all'altezza massima di 3 m.

La recinzione dei terreni coltivati o suscettibili di coltivazione, da eseguirsi a giorno o con rete metallica, autorizzata dall'Amministrazione Comunale, non deve avere altezza inferiore a 1,20 m sul piano di campagna.

Art. 4.4.8 - Interventi di NC, AM, RI per uso d1: abitazioni per Imprenditori Agricoli a Titolo Principale (IATP)

1. **Presupposti per il rilascio della concessione edilizia:**

La richiesta della concessione edilizia per interventi AM, RI, NC per uso d1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo a titolo principale (IATP). Oltre che dai documenti di cui al punto 8 del precedente articolo, la richiesta di concessione edilizia dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d2.1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di tali fabbricati.

2. **Modalità di attuazione:**

Di norma intervento edilizio.

3. **Parametri edilizi**

Per tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM, valgono i seguenti parametri:

- SM (Superficie minima di intervento):
 - in via generale = mq 10.000;
 - per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici = mq 5.000.
- SC massima edificabile: = SF/100 (o 0,03 mc/mq),
- con un massimo di:
 - mq 360 per colture ortoflorovivaistiche specializzate, oliveti, vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - mq 200 per colture seminative, seminativi arborati, prati e prati irrigui;
 - mq 100 per boschi e pascoli.

- NP max = due piani utili fuori terra.

La SC edificabile si intende comprensiva:

- di quella preesistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

4. **Distanze:**

Distanze minime:

- dai fabbricati funzionali nello stesso lotto: 8 metri;
- dai ricoveri zootecnici e dalle vasche interrato di accumulo delle deiezioni e liquami: 15 metri;
- dalle concimaie e platee a cielo aperto di raccolta del letame situate a valle: 20 m;
- dai confini di proprietà e dai limiti di zona agricola: 6 m;
- dal ciglio (o filo) stradale rispetto alle strade di penetrazione agraria, consortili e vecchie strade comunali prive di interesse veicolare, strade interpoderali con esclusione delle strade interne aziendali: 6 metri.

5. **Incentivi una tantum**

Per le aziende agricole e per le attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, esistenti alla data di adozione del PUC e ininterrottamente abitate o utilizzate da almeno cinque anni, è consentito, oltre i limiti edificatori previsti dal presente articolo, per una sola volta, un ampliamento della superficie utile Su esistente nelle misure sotto indicate, sia per gli edifici residenziali, sia per quelli di servizio indicati al successivo Art. 4.4.9; tale ampliamento è consentito, sempre per una sola volta, anche per le aziende agricole che alla data di adozione del PUC abbiano già superato la possibilità edificatoria di cui al comma 3 precedente.

Ampliamenti ammessi:

- incremento di 25 mq di Su per edifici con Su fino a 100 mq;
- incremento fino al 30% di Su nel caso di edifici con Su da 100,1 mq fino a 200 mq;
- incremento fino al 20% di Su nel caso di edifici con Su compresa tra 200 e 300 mq;
- per superfici utili superiori ai 300 mq, è consentito l'ampliamento nella misura massima di 80 mq

Tali aumenti sono da sfruttare in un unico intervento.

In caso di edifici composti da due o più unità immobiliari, tutte destinate a residenza agricola, l'ampliamento previsto dalla norma va applicato come se si trattasse di un'unica unità immobiliare.

Art. 4.4.9 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1: fabbricati di servizio

1. **Modalità di attuazione:**

- di norma intervento edilizio diretto.

2. **Parametri edilizi:**

se localizzati a meno di 500 m dal perimetro del centro urbano:

- SC massima edificabile: = SF/15 (o 0,2 mc/mq);

se localizzati a più di 500 m dal perimetro del centro urbano, previa delibera di approvazione del CC la SC massima edificabile può essere estesa fino a = SF/6 (o 0,50 mc/mq);

Per cubature superiori a 3.000 mc è necessaria la Delibera di approvazione del CC e il parere favorevole dell'Assessorato ELFU sentita la Commissione urbanistica regionale.

Qualora non diversamente espresso negli specifici usi, i presenti parametri si applicano a tutti gli usi d2.n seguenti.

3. **Distanze:**

Distanza minima dai confini di proprietà e dai limiti di zona agricola: 10 m.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici non compresi negli articoli seguenti devono distare:

- a. dai confini di proprietà: 50 m.;
- b. dal limite dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 500 m se si tratta di allevamenti suini.
- c. dagli edifici residenziali nello stesso lotto: 15 metri.

Art.4.4.10 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.2: fabbricati per le attività zootecniche aziendali

1. I fabbricati per allevamenti zootecnici dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.
2. Il presente articolo non riguarda gli allevamenti suini, i quali:
 - se superiori ai 10 capi suini equivalenti sono considerati nel successivo art. 4.4.15
 - se inferiori ai 10 capi suini equivalenti sono compresi nella destinazione d2.1
3. Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria.
4. Se sono previsti più di:
 - 100 capi bovini;
 - 200 scrofe in centro parentale aperto a ciclo integrale;
 - 400 suini da ingrasso;
 - 2000 agnelli da ingrasso;
 - 5000 conigli;
 - 8000 polli-galline;è necessaria la Delibera di approvazione del CC e il parere favorevole dell'Assessorato ELFU sentita la Commissione urbanistica regionale.
5. **Modalità di attuazione:**
 - di norma intervento edilizio diretto.Qualunque richiesta di concessione edilizia deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali.
6. **Distanze:**
 - Distanze minime:
 - dai confini di proprietà: 50 m;
 - da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;
 - da edifici abitativi interni all'unità agricola: 20 m;
 - dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 300 m. per gli allevamenti avicunicoli; 100 m se si tratta di allevamenti ovicapri, bovini ed equini.

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

Le ristrutturazioni e le nuove costruzioni zootecnico del comparto ovicaprino devono rispettare le indicazioni contenute nel Regolamento CEE n.2081/93, in applicazione alle direttive CEE 92/46 per il dimensionamento delle sale di mungitura e delle sale d'attesa.

Art.4.4.11- Interventi di NC, AM, RI per uso d2.3: fabbricati per le attività di prima lavorazione, conservazione condizionata dei prodotti agricoli aziendali o interaziendali

1. **Modalità di attuazione:**
 - di norma intervento edilizio diretto.

2. **Parametri edilizi:**

superficie fondiaria minima dell'unità agricola o di ciascuna delle unità agricole coinvolte: 5 ha

- SC massima = 1500 mq;

- H massima = 7,5 m.

3. **Distanze:**

Distanze minime:

- dai fabbricati funzionali nello stesso lotto: 8 metri;

- dai ricoveri zootecnici e dalle vasche interrate di accumulo delle deiezioni e liquami: 15 metri;

- dalle concimaie e platee a cielo aperto di raccolta del letame situate a valle: 20 m;

- dai confini di proprietà e dai limiti di zona agricola: 10 m;

- dal ciglio (o filo) stradale rispetto alle strade di penetrazione agraria, consortili e vecchie strade comunali prive di interesse veicolare, strade interpoderali con esclusione delle strade interne aziendali: 6 metri.

Art. 4.4.12 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.4: serre fisse

1. Questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

2. Le serre, i tunnel e strutture similari non vanno soggette a limitazioni di volume, ma solo di superficie coperta (secondo la Circ. Ass. Agricoltura n.10975/81) fino alla misura massima del 50% della superficie del lotto di pertinenza e fino alla superficie massima coperta di 30.000 mq

3. **Modalità di attuazione:**

- di norma intervento edilizio diretto.

4. **Parametri edilizi:**

Superficie fondiaria minima dell'unità agricola: 5000 mq;

SC massima = 30.000 mq

Art.4.4.13 - Interventi di AM, RI per uso d4: Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale

1. Per l'uso d4 non sono ammessi interventi NC, ma solo interventi di cambio d'uso di edifici preesistenti, nonché di ampliamento o ricostruzione..

2. I **soggetti richiedenti** devono essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'UMA.

3. **Modalità di attuazione:**

- di norma intervento edilizio diretto.

4. **Parametri edilizi:**

- Sup. fondiaria minima: 5000 mq;

- SC massima = 1000 mq;

- SC unitaria = 0,15 mq per mq;

- H massima = 7,5 m.

Art.4.4.14 - Interventi di NC, AM, RI per uso c3: Attività zootecniche industriali (esclusi gli allevamenti suini)

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

2. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto per gli interventi riguardanti allevamenti esistenti; Piano di lottizzazione nel caso di realizzazione di nuovi allevamenti.

3. **Parametri edilizi per allevamenti bovini:**

Superficie fondiaria minima: 8.000 mq
Uf max = 0,3 mq/mq
SC minima = mq 700
SC massima = mq 3.000

4. **Parametri edilizi per altri tipi di allevamento:**

Superficie fondiaria minima: 5.000 mq
Uf max = 0,3 mq/mq
SC minima = mq 500
SC massima = mq 2.000

5. **Abitazioni di custodia:**

Per ogni allevamento industriale, nell'ambito della SC consentita ai sensi dei precedenti commi 2 o 3, è ammessa la realizzazione di mq 120 di SC destinati ad uso a1 (abitazioni) per finalità di custodia; tale superficie abitativa può essere realizzata solo in edificio separato da quello o da quelli ospitanti l'allevamento ad una distanza non inferiore a m. 20.

6. **Distanze**

Distanza minima dai confini di proprietà: 50 m.;
Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m
Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 300 m.

7. **Allevamenti preesistenti:**

Per gli allevamenti in essere da data antecedente al 22/09/1988 sono ammessi interventi anche in deroga:

- alla superficie fondiaria minima, in relazione alla configurazione catastale in atto;
- alle distanze minime, a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

8. **Mitigazione dell'impatto visivo:**

Per ogni allevamento in occasione del rilascio della concessione edilizia è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

Art.4.4.15 - Interventi di NC, RI, AM per uso c3 limitatamente agli allevamenti industriali di suini

1. Non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti suini nelle Zone Agricole, se non previa approvazione di variante specifica al PUC che ne definisca la localizzazione e le condizioni.

Art. 4.4.16- Usi agrocompatibili esercitati da soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli a titolo Principale, d1bis

1. Sono considerati usi agrocompatibili, le attività esercitate part-time nel territorio agricolo da proprietari non imprenditori agricoli (APT), consistenti nella coltivazione agronomica del fondo per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno e/o nella gestione di allevamenti destinati all'autoconsumo, anche se finalizzate prevalentemente al godimento del tempo libero.

2. Al di fuori delle possibilità d'intervento ammesse nel territorio agricolo, nelle proprietà che non costituiscono azienda agricola è ammessa la realizzazione di residenze temporanee e annessi rurali consistenti in ricoveri per piccoli attrezzi per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno destinati anche all'allevamento di animali per uso familiare, nella misura di uno ogni lotto di riferimento, nelle zone in cui il PUC non abbia concesso incrementi "una tantum", a meno di specifici divieti indicati dal PUC e con i limiti di seguito previsti.

Art. 4.4.17 - Interventi di NC, AM, RI per uso d1bis: abitazioni per agricoltori part-timers (APT)

1. Presupposti per il rilascio della concessione edilizia:

La richiesta di concessione edilizia per interventi AM, RI, NC per uso d1bis può essere presentata esclusivamente da persone fisiche prive delle caratteristiche di imprenditore agricolo a titolo principale (IATP) purché stabilmente residenti a Nuraminis. L'intervento edilizio dovrà essere giustificato dalla presentazione di un progetto in cui saranno evidenziate la situazione attuale ed in programma della proprietà interessata (destinazioni culturali, dotazioni di attrezzatura, eventuali volumi edificati già presenti, esatta consistenza della proprietà). Tale piano sarà oggetto di una istruttoria agronomica condotta dall'Amministrazione comunale e gli interventi ivi previsti costituiranno il riferimento per l'atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere. La richiesta di concessione edilizia dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d2.1 idonei allo svolgimento dell'attività agricola prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di concessione edilizia anche per la realizzazione di tali fabbricati.

2. Modalità di attuazione:

Di norma intervento edilizio diretto.

3. Parametri edilizi

Per tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM valgono i seguenti parametri:

SC massima edificabile: = SF/150 (o 0,02 mc/mq),

- SC max 80 mq alle seguenti condizioni:
SM (sup. minima di intervento):
 - mq 10.000 oliveto, vigneto, orto o frutteto
 - mq 20.000 seminativo
 - NP max =un piano fuori terra,
 - altezza massima alla linea di gronda 3,5 m.
- SC max 150 mq alle seguenti condizioni:
SM sup. minima di intervento:
 - mq 20.000 oliveto, vigneto, orto o frutteto
 - mq 30.000 seminativo
 - NP max =un piano fuori terra,
 - altezza massima alla linea di gronda 3,5 m.

E' sempre consentita la realizzazione di portici e logge aperte anche sul solo lato maggiore per una superficie aggiuntiva pari al 35% della SC massima edificabile.

La SC edificabile si intende comprensiva:

- di quella preesistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola..

4. Distanze:

Distanze minime:

- dai fabbricati funzionali nello stesso lotto: 8 metri;

- dai ricoveri zootecnici e dalle vasche interrato di accumulo delle deiezioni e liquami: 15 metri;
- dalle concimaie e platee a cielo aperto di raccolta del letame situate a valle: 20 m;
- dai confini di proprietà e dai limiti di zona agricola: 6 m;
- dal ciglio (o filo) stradale rispetto alle strade di penetrazione agraria, consortili e vecchie strade comunali prive di interesse veicolare, strade interpoderali con esclusione delle strade interne aziendali: 6 metri.

5. Prescrizioni:

- Per ogni intervento edificatorio è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a 3 m direttamente collegata con la viabilità pubblica.
- Il parcheggio privato è pari a 2 posti auto ogni 50 mq di SC.
- Deve essere messo a dimora un albero di alto fusto ogni 100 mq di superficie del lotto interessato.
- Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su un muretto di altezza massima 1 m per un'altezza totale complessiva di 1,70 m.
- non è consentito il taglio di alberi con diametro superiore a 15 cm se non previo reimpianto degli stessi all'interno del lotto stesso e, in caso di non attecchimento, previo impianto di tre esemplari della stessa specie per ogni reimpianto non giunto a buon fine.

Art. 4.4.18 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1: fabbricati di servizio

a. Modalità di attuazione:

- intervento edilizio diretto.

b. Parametri edilizi:

- SC massima edificabile: = SF/15 (o 0,2 mc/mq);

c. Distanze:

- valgono le stesse norme di cui all'art. 4.4.9.

Art. 4.4.19 – Zone E2.1, Agricole adiacenti ai centri abitati

1. Nelle zone E2.1 in considerazione della stretta contiguità con le aree urbanizzate o da urbanizzare costituenti i centri urbani di Nuraminis e Villagreca, e al fine di evitare interventi che possono presentare aspetti di incompatibilità, immediata o futura, con la qualificazione dei centri urbani, valgono le medesime norme delle zone E con le seguenti limitazioni:
 - non è ammessa la realizzazione di nuovi centri aziendali; sono ammessi solo interventi edilizi che si configurino come ristrutturazione o integrazione o potenziamento di centri aziendali o abitazioni rurali preesistenti;
 - non sono ammessi interventi di NC per gli usi: d1bis, d2.4, d3, d4, c3.
 - in assenza di abitazioni o fabbricati di servizio è consentito esclusivamente un locale appoggio per attività connesse con l'agricoltura e l'allevamento di h max m 3,50 e sup. netta massima di mq 100.
 - Qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere realizzato in modo particolarmente attento agli aspetti di corretto inserimento paesaggistico e prevedere la realizzazione di zone piantumate e cortine arboree.

Art. 4.4.20 – Zone E2.2 Agricole ottenute da bonifiche di “aree umide”

1. Nell'area dell'ex-stagno di Nuraminis, come trasformata in seguito alle bonifiche effettuate nel XX secolo, ai fini della conservazione degli specifici caratteri del paesaggio rurale così ottenuto, valgono le medesime norme delle zone E con le ulteriori prescrizioni di cui ai punti seguenti.
2. Interventi consentiti: d1, d2.1, d2.2, d2.3.

3. Non è consentito manomettere le opere funzionali al drenaggio delle acque di superficie.

- **Interventi di NC per l'uso d1** (abitazioni di IATP): non sono ammessi in unità agricole sprovviste di fabbricati abitativi.
- **Interventi di NC per l'uso d2.1**: sono ammessi solo in unità aziendali che siano già dotate di edifici per l'uso d2.1.

Art. 4.4.21- Punti di ristoro

1. Sono ammessi i punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabili con delibera del Consiglio comunale fino a 0,1 mc/mq
2. Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse strutture di servizio e ricettive con posti letto fino al numero massimo di 20, e attività sportive e ricreative.
3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di mq 30.000.
4. Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di mq 30.000 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 ha relativa al fondo agricolo.
5. La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi debbano essere ubicati a distanza non inferiore a m. 500 dal perimetro urbanizzabile (cioè di tutte le zone omogenee escluse le zone E ed H), salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.
6. Non è consentito procedere ad ampliamenti di strutture ricettive classificate come tali utilizzando le opportunità offerte dalla Norma Regionale sui "Punti di ristoro", salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 4.4.22- Turismo rurale e agriturismo

1. E' consentito l'esercizio del turismo rurale ai sensi della LR 12 agosto 1998 n.27 e dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica, in coerenza con la LR 23 giugno 1998, n.18 e nazionali sull'agriturismo.
2. L'esercizio delle attività agrituristiche, così come definite dall'art.2 della LR 23 giugno 1998, n.18, è riservato agli imprenditori agricoli singoli o associati di cui all'art. 2135 del Codice Civile ed ai familiari di cui all'art. 230 bis del Codice Civile, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali ai sensi della L 2 agosto 1990, n.233.
3. Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 Ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di azienda il limite massimo per l'ospitalità all'aperto è di 5 piazzole e di 15 campeggiatori.
4. Per le aziende di dimensioni superiori a 10 Ha è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.
5. Sono utilizzabili ai fini agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo posta sul fondo, o gli edifici esistenti sul fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso, o edifici esistenti in borghi o centri abitati, nei quali abbia la propria abitazione un imprenditore agricolo che svolge la sua attività in un fondo sito nel territorio del medesimo comune o di comune limitrofo.

6. Possono inoltre essere ospitate persone singole, comitive o gruppi per il solo consumo dei pasti in numero non superiore a 80 coperti per pasto.
7. Qualora venga richiesto la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.
8. Per ogni posto letto va considerata 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 stessa azienda agricola in cui si esercita l'agriturismo.
9. 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.
10. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha. 3,00.
11. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie (non inferiore a ha. 3,00) individuata nel progetto ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.
12. Il progetto edilizio deve prevedere sia le attrezzature sia gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Art. 4.4.23- Smaltimento dei reflui e dei rifiuti

1. Le abitazioni rurali che non siano allacciate a impianto fognario comunale, dovranno essere dotate di adeguato sistema di smaltimento compatibile con la natura del sottosuolo con l'obbligo della eliminazione dello scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna entro tre anni dall'entrata in vigore della presente norma.
2. Gli insediamenti agro - alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati, entro la stessa data, di sistemi di smaltimento e di depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.
3. Per la utilizzazione agronomica dei reflui di aziende zootecniche valgono le prescrizioni dell'art. 15 del Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente n. 34 del 21/01/1997.
4. Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.
5. I conduttori dei fondi devono assicurare la rimozione degli oggetti di scarto, dei depositi di residui e di materiali abbandonati e quant'altro può deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la qualità ambientale.

Art. 4.4.24- Violazioni

1. Le violazioni alle disposizioni delle presenti norme comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla vigente legislazione; in particolare la modifica della destinazione d'uso rispetto a quella indicata nell'atto di impegno di cui al precedente articolo 4.4.7, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.15, terzo comma della Legge 28 gennaio 1977, n.10.

TITOLO 5 – ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 5.1.1 - Validità

1. Le presenti norme di attuazione disciplinano le attività commerciali in applicazione dei criteri fissati dalla Regione ai sensi dell'art.6, comma 2 del D.Lgs 114/98 (Deliberazione della Giunta 29 dicembre 2000, n.55/108).

Art. 5.1.2 – Definizioni

1. Ai fini delle presenti Norme si intendono:
 - **SV** – superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
 - **EV** – esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
 - **MSV** – medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq;
 - **GSV** – grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore a 1.500 mq;
 - **CC** – Centro commerciale è una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale (CC) si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi in esso presenti.
2. Sono convenzionalmente definite “Alimentari” le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare. Tutte le altre strutture di vendita sono convenzionalmente definite “Non alimentari”.
3. Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare; in quest'ultimo caso la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

Art. 5.1.2 bis - Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti. Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/1998.

1. L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al Piano Urbanistico Provinciale.

L'autorizzazione potrà riguardare strutture di vendita con superficie solo alimentare o solo non alimentare o con entrambe tali merceologie (strutture di vendita miste).

La superficie di vendita alimentare della nuova struttura potrà essere al massimo pari alla somma delle superfici di vendita alimentare “utili” degli esercizi portati in concentrazione. La superficie di vendita alimentare “utile” di ogni esercizio portato in concentrazione è data dal maggiore tra i seguenti valori:

- a) superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n°426;
- b) superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell'esercizio all'atto della domanda di concentrazione, a condizione che l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e, qualora tale superficie risulti da un ampliamento, che tale ampliamento sia stato realizzato da almeno tre anni; qualora l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e l'eventuale ampliamento sia stato realizzato nel corso dell'ultimo triennio, si assume come superficie alimentare utile per la concentrazione quella che risultava attivata al 1.095° giorno antecedente alla data di domanda di concentrazione; qualora l'esercizio sia attivo da meno tre anni, la superficie alimentare utile (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times = NG_{ESERCIZIO}/1095$$

con:

- $SV_{\text{ORIGINARIA}}$ = superficie di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione
- $NG_{\text{ESERCIZIO}}$ = n° giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio.

Per l'individuazione della superficie di vendita non alimentare massima autorizzabile della nuova struttura si procederà in forma analoga a quanto specificato per la superficie alimentare. Quanto sopra specificato vale per tutte le strutture di vendita (solo alimentari, solo non alimentari, miste).

2) L'autorizzazione all'ampliamento di una MSV o di una GSV costituisce atto dovuto a condizione che:

- siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al Piano Urbanistico Provinciale.
- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:
 - a) superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n° 426,
 - b) superficie di vendita autorizzata all'atto della domanda di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni; qualora essa sia attiva da meno di tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

$$SV_{\text{UTILE}} = SV_{\text{ORIGINARIA}} \times NG_{\text{ESERCIZIO}} / 1095$$

con:

- $SV_{\text{ORIGINARIA}}$ = superficie di vendita della MSV o GSV autorizzata alla sua attivazione
- $NG_{\text{ESERCIZIO}}$ = n° giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV o GSV.

Così come per le concentrazioni, la superficie incrementale di ampliamento dovrà essere computata separatamente per l'alimentare ed il non alimentare.

Sia nel caso sub 1) che nel caso sub 2), l'autorizzazione è dovuta, subordinatamente al rispetto dell'ulteriore condizione che il richiedente l'autorizzazione si impegni al reimpiego del personale occupato negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento.

Non costituisce atto dovuto l'ampliamento (anche a seguito di concentrazione) di una MSV che determini la sua trasformazione in GSV; l'autorizzazione di una tale struttura segue, infatti, le procedure previste per qualunque nuova GSV.

Non è consentito l'ampliamento di una MSV o di una GSV di cui sia stato autorizzato un ampliamento nel triennio precedente la domanda di ampliamento.

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi sopra esposti comporta la revoca dei titoli autorizzativi preesistenti.

Nel caso in cui l'ampliamento o la concentrazione riguardi autorizzazioni commerciali riferite alla Tabella VIII, il richiedente l'autorizzazione commerciale è tenuto a specificare il riparto di questa originaria superficie tra superficie alimentare e non alimentare. La nuova autorizzazione rilasciata distinguerà, pertanto, il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

Art. 5.1.3 – Applicazione

1. Le attività commerciali disciplinate dalle presenti norme, ai fini della verifica di idoneità urbanistica, sono quelle individuate all'art. 5.1.2, punto 1; si applicano, anche nei casi di concentrazione o accorpamento di esercizi esistenti, ai nuovi insediamenti commerciali, agli ampliamenti, ai trasferimenti.

Art. 5.1.4 – Attuazione

1. Il rilascio dell'autorizzazione comunale all'apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita del tipo MSV, ovvero alla modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare è subordinato alla verifica positiva di compatibilità tra struttura commerciale e zone omogenee così come

individuata dalla zonizzazione del PUC e riepilogate *nell'abaco delle compatibilità* di cui alla successiva

Tabella 1. Abaco delle compatibilità tra struttura commerciale e zone omogenee del PUC

Zona A	<i>Esercizi singoli esclusivamente alimentari</i>	
	SV ≤ 100 mq	ammissibili
	SV > 100 mq	non ammissibili
	<i>Esercizi singoli misti (alimentari + non alimentari)</i>	
	SV ≤ 150 mq	ammissibili
	SV > 150 mq	non ammissibili
	<i>Esercizi singoli o centri commerciali esclusivamente non alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle MSV ¹
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
Zona B	<i>Esercizi singoli o centri commerciali alimentari e non alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
Zona C	<i>Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
	<i>Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
	<i>Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari</i>	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
SV > 1.500 mq	non ammissibili	
Zona D	<i>Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente alimentari</i>	
	1.500 ≤ SV ≤ 2.500 mq	ammissibili
	SV < 1.500 mq ed SV > 2.500 mq	non ammissibili
	<i>Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</i>	
	non ammissibili	
	<i>Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)</i>	
	ammissibili	

Art. 5.1.5 – Procedura di autorizzazione per MSV

1. In sede di esame e istruttoria della domanda di concessione edilizia per intervento di trasformazione edilizia finalizzati a realizzare o adeguare un immobile da destinare ad attività commerciale, il Responsabile del procedimento ne verifica la conformità al RE ed alle presenti Norme.

¹ vedi le "specifiche limitazioni" riportate all'art. 4.1.4 ter Centro storico – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità

2. Qualora ai fini dell'apertura di una MSV sia necessario il rilascio di apposito titolo abilitativo, l'interessato deve farne richiesta contestualmente alla domanda per l'apertura dell'esercizio commerciale.
3. Nel caso di contemporaneità o contestualità della domanda di concessione edilizia con l'autorizzazione all'apertura, trasferimento di sede e ampliamento di una MSV, i Responsabili del procedimento per le relative procedure adatteranno, in caso di istruttoria positiva, un unico provvedimento di rilascio di concessione edilizia e di autorizzazione commerciale.
4. Eventuali provvedimenti di diniego saranno adottati dal Responsabile del procedimento per la specifica procedura edilizia e/o commerciale che non abbia avuto esito positivo.

Art. 5.1.6 – Parcheggi per la clientela

1. Si definiscono:
 - PA = n. di stalli di parcheggio riservati alla clientela;
 - SP = superficie di parcheggio intesa come area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra; si assegna 1 PA = 25 mq di SP.
2. La dotazione minima (standard) di parcheggi differenziati per settore merceologico, per superficie di vendita SV e per zona di insediamento è riportato nella successiva Tabella 2.
3. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:
 - apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 5.1.2 bis),
 - modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.
Dovranno essere verificati entrambe gli standard, ossia:

$$\begin{array}{l} PA_{\text{struttura di vendita}} \geq PA_{\text{standard}} \\ SP_{\text{struttura di vendita}} \geq SP_{\text{standard}} \end{array}$$

La superficie di vendita da assumere a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi. Gli standard minimi di parcheggio imposti dalla presente norma sono da considerarsi aggiuntivi alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n.2266/U del 20 dicembre 1983..

4. I parcheggi devono essere realizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale della clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.
5. Per struttura commerciale di tipo misto, per la quale l'autorizzazione commerciale specifichi le SV di alimentari e non alimentari, gli standard di parcheggio (S) da applicare è dato dalla seguente formula, utilizzabile sia per i posti auto con $S=PA$, sia per la superficie di parcheggio con $S=SP$:

$$S = \frac{S_{\text{alim}} \times SV_{\text{alim}} + S_{\text{non alim}} \times SV_{\text{non alim}}}{SV_{\text{Tot}}}$$

dove:

S_{alim} = Standard calcolato, applicando le relazioni di Tab. 2, assumendo che tutta la SV sia alimentare

$S_{\text{non alim}}$ = Standard calcolato, applicando le relazioni di Tab. 2, assumendo che tutta la SV sia non alimentare

SV alim = Superficie di vendita alimentare
 Sv non alim = Superficie di vendita non alimentare
 SV Tot = Superficie di vendita totale

Nel caso in cui l'autorizzazione commerciale per la vendita di alimentari e non alimentari specifici la sola superficie globale SV lo standard di parcheggio (S) da applicare è dato dalla formula:

$$S = \frac{2 \times S_{\text{alim}} + S_{\text{non alim}}}{3}$$

Ogni modifica degli originali valori delle SV alimentari e non alimentari richiede la verifica e l'eventuale adeguamento degli standard minimi di parcheggio.

Tabella 2. Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

Superfici alimentari		Esercizi di vicinato	MSV con SV ≤ 250 mq	MSV con SV > 250 mq e ≤ 1.500 mq
Zone D	Alta dipendenza da auto		PA ≥ 0,12xSV e SP ≥ 3xSV	
Zone C	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0,05xSV e SP ≥ 1,25xSV	PA ≥ 0,1xSV e SP ≥ 2,5xSV	
Zone B e G	Media dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0,02xSV e SP ≥ 0,50xSV	PA ≥ 0,04xSV e SP ≥ 1xSV
Zone A	Non dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0		
Superfici non alimentari		Esercizi di vicinato	MSV con SV ≤ 250 mq	MSV con SV > 250 mq e ≤ 1.500 mq
Zone C, D	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0,04xSV e SP ≥ 1xSV		
Zone B e G	Media dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0,01xSV e SP ≥ 0,25xSV	PA ≥ 0,02xSV e SP ≥ 0,5xSV
Zone A	Bassa dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0	SP ≥ 0,25xSV	
	Zona pedonale o a traffico limitato	PA = SP ≥ 0		
PA = Posti Auto		SV = Superficie di Vendita		SP = Superficie di Parcheggio

Art. 5.1.7 – Aree di sosta e movimentazione dei veicoli merci

1. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita, anche nei casi di autorizzazione dovuta di cui al punto 4 della Del. G.R. del 29.12.2000 pubblicata sul BURAS n. 6 del 16.2.2001 –suppl. str. n.2- è subordinato al rispetto delle prescrizioni che seguono.
2. Ogni MSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SPmov), fatta eccezione per le MSV non alimentari localizzate in zona A pedonale o a traffico limitato.
3. Per le strutture di vendita con SV < 2.500 mq dovrà essere verificata la relazione seguente:

$$SP_{\text{mov}} > 0,18 \times SV + 48 \text{ [mq]}$$

Al fine di evitare che il conteggio di SPmov comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e di movimentazione, SPmov deve avere una forma tale da consentire di poter iscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a m 5,00x10,00.

4. SPmov deve essere contigua all'esercizio commerciale ed essere adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

5. Nel caso di MSV con $SV < 600\text{mq}$ è consentito l'utilizzo dell'area destinata a parcheggio per la clientela; in questo caso è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela e dovranno essere verificate entrambe le seguenti condizioni:
 - la superficie destinata a parcheggio SP deve soddisfare la relazione: $SP > SP_{\text{standard}} + 50\text{mq}$
 - il numero di posti auto PA deve soddisfare la relazione $PA > PA_{\text{standard}} + 2$
6. L'accesso a SPmov dalla pubblica viabilità deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

Art. 5.1.8 – Verifica delle condizioni di compatibilità

1. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per tutte le MSV è subordinato al positivo esito della verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale nonché della verifica di impatto trasportistico, se e in quanto dovuta ai sensi dei punti che seguono.

1.1 Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità, in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità.

In particolare, nel caso di strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto dovrà essere prodotta una planimetria con la specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio con la verifica della/delle intersezioni con la viabilità di accesso; la proposta di intersezione stradale dovrà essere preliminarmente approvata dall'UTC nel caso di strada interna all'abitato o di strada comunale o da altro Ente proprietario in tutti gli altri casi.

1.2 Verifica di impatto trasportistico a livello di rete

Deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto. Lo sviluppo della verifica e la metodologia da assumere a riferimento è quella indicata al punto 5.4.3 della Del. G.R. 29-12-2000 n.55/108.

Nello specifico il PUC propone come aree particolarmente adatte all'utilizzo come nuove zone commerciali per MSV le zone all'interno del comparto D3.7.

2. Le verifiche di cui ai punti 1.1 e 1.2 precedenti, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un architetto o ingegnere iscritto all'albo professionale.

Art. 5.1.9 – Commercio su aree pubbliche

1. Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale (se asservite all'uso pubblico) ovvero private assoggettate a pubblico uso, può essere consentito l'insediamento delle attività commerciali di cui alla legge n. 112/1991 nel rispetto delle determinazioni al riguardo assunte dal Comune nonché a condizione che detto uso non comporti una significativa compromissione delle esigenze urbanistiche configurate dalla destinazione del PUC e, in genere, di corretto assetto funzionale del territorio comunale nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio.
2. Sulle aree private - messe a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari- il suddetto insediamento è consentito esclusivamente ove il relativo uso sia compatibile con la specifica destinazione prevista dal PUC e con le esigenze di corretto assetto funzionale del territorio comunale, di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio nonché ove le aree messe a disposizione del Comune abbiano superficie tale da sopperire anche alle necessità di parcheggio pubblico indotte dall'insediamento.

TITOLO 6 – NORME FINALI

Art. 6.1.1 - Accessibilità, visitabilità e adattabilità delle strutture edilizie o ambientali

1. Per consentire l'agevole utilizzazione delle attrezzature e degli spazi costruiti da parte di tutti, compresi coloro che hanno ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, nella elaborazione degli strumenti attuativi del PUC, nella progettazione di opere o edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti, devono essere rispettate le prescrizioni della legislazione vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche e l'accessibilità.
2. Per le opere e gli edifici pubblici, vanno applicate le prescrizioni di cui alla Legge 30 marzo 1971, n. 118, DPR 27 aprile 1978, n. 384, Legge 28 febbraio 1986, n. 41, e Legge 5 febbraio 1992, n. 104.
3. Per le opere e gli edifici privati, residenziali o con altre destinazioni, oltre che per l'edilizia residenziale pubblica, vanno applicate le prescrizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, DM Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236, Legge 28 febbraio 1986, n. 41 e Legge 5 febbraio 1992, n. 104.

Art. 6.1.2 – Entrata in vigore.

1. Dalla data di adozione del presente PUC e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. L'istituto della deroga è ammesso e disciplinato, entro limiti predeterminati dall'art. 1.4.19 delle presenti Norme.
3. Il presente PUC entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna del provvedimento di approvazione definitiva.

Art. 6.1.3 - Misure di salvaguardia

1. Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del presente Piano Urbanistico Comunale il Sindaco applicherà le norme di salvaguardia previste dalla legge 03/11/1952 n. 1902 e dall'art.3 della legge 06/08/1967 n.765 e sospenderà il rilascio delle concessioni in contrasto con le presenti norme e con l'intero Piano Urbanistico Comunale.
2. Le norme e le indicazioni dei pre-vigenti Regolamento Edilizio e Programma di Fabbricazione continuano ad applicarsi fino all'approvazione ed entrata in vigore del presente Piano Urbanistico Comunale.

Art. 6.1.4 - Norme transitorie

1. Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti all'atto dell'adozione del Piano Urbanistico Comunale.

Art. 6.1.5 - Norma finale

1. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme e nelle prescrizioni del Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

TITOLO 7 – PRESCRIZIONI PER LE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

(in Adeguamento alle Norme di attuazione del PAI)

Art. 7.1.- Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica.

1. Il Comune di Nuraminis fa parte del sub-Bacino 7 Flumendosa-Campidano-Cixerri come indicato nell'elenco allegato alle Norme di attuazione del PAI (nel seguito NdA/PAI).
2. Il PAI approvato prevale sulle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, dei relativi strumenti di attuazione e del Regolamento edilizio¹.
3. Il Comune riporta² i perimetri delle aree a rischio R4, R3, R2 e delle aree pericolose H4, H3, H2 alla scala grafica dello strumento urbanistico vigente e adegua contestualmente le relative norme di attuazione.
4. Negli atti di adeguamento del PUC al PAI sono delimitate puntualmente alla scala 1:2000 le aree a significativa pericolosità idraulica o geomorfologica non direttamente perimetrate dal PAI³.
5. Le NdA/PAI stabiliscono norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.
6. Tali disposizioni valgono solo nelle aree perimetrate nella cartografia del PAI che fa parte integrante delle carte del PUC, quali aree con pericolosità molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.
7. Nelle aree di pericolosità idrogeologica gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente consistono in:
 - a) manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della L.R. 11.10.1985, n.23;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) ristrutturazione urbanistica.
8. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.
9. Le presenti norme non si applicano agli interventi, alle opere ed alle attività che alla data di entrata in vigore del PAI⁴ siano provvisti di tutti gli atti di concessione, autorizzazione, nulla osta ed equivalenti richiesti dalle leggi in vigore a condizione che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
10. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3) e media (Hi2) sono effettivamente realizzabili soltanto:
 - a) se conformi alle presenti Norme di Attuazione e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;
 - b) subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 7.2 seguente, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dalle NdA/PAI⁵.
11. Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

¹ Ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n.183/1989

² In esecuzione dell'Art.4 comma 5 delle NdA/PAI,

³ In esecuzione dell'Art.8, comma 5 e in applicazione dell'articolo 26, comma 3 delle NdA/PAI

⁴ BURAS n.8 dell'11.03.2005

⁵ art. 8, comma 9 (fasce di tutela dei corpi d'acqua); art.13, commi 3, 4, 8 (attività estrattive); art.27, comma 6 (aree Hi4); art.28, comma 8 (aree Hi3); art.29, comma 3 (aree Hi2); Allegato E; Allegato F.

12. Nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 7.5 a 7.8 seguenti e nelle altre disposizioni delle NdA/PAI, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili.
13. Le NdA/PAI dispongono divieti speciali negli articoli: 8, comma 6¹; 14, comma 4²; 20, comma 1³; 27, comma 3, lett. f⁴; 27, comma 4⁵; 28, comma 2⁶.
14. Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal PAI e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:
- a) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;
 - b) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
 - c) non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
 - d) non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate;
 - e) limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
 - f) favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;
 - g) salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;
 - h) non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
 - i) adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;
 - j) non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;
 - k) assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;
 - l) garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
 - m) garantire coerenza con i piani di protezione civile.
15. I singoli interventi consentiti nelle zone Hi4, Hi3 e Hi2 dalle NdA/PAI non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.
16. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni.
17. Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.

¹ adozione piani di settore e piani territoriali diversi dalla pianificazione comunale.

² Sistemazione della rete idrografica.

³ Discariche di rifiuti.

⁴ Ricostruzione infrastrutture a rete in zone Hi4 distrutte o danneggiate da calamità naturali.

⁵ Divieti in zona Hi4.

⁶ Divieti in zona Hi3.

18. Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.
19. Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.
20. Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica (Hi4, Hi3, Hi2, Hi1) e delle aree a rischio idrogeologico (Ri4, Ri3, Ri2, Ri1).
21. Il Comune predisporre, entro un anno dall'approvazione del PAI, Piani urgenti di emergenza¹. I Piani urgenti devono essere aggiornati al variare delle condizioni di rischio.
22. Il Comune è tenuto ad inserire nei certificati di destinazione urbanistica riguardanti i terreni ricadenti all'interno delle aree a pericolosità idraulica l'esistenza delle limitazioni edificatorie prescritte dal PAI per le stesse aree.
23. In sede di rilascio dell'Autorizzazione a costruire e di Concessione edilizia per le opere ricadenti nelle aree perimetrate dal PAI il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato².
24. Nelle aree di pericolosità idrogeologica delimitate dal PAI non è consentita sanatoria:
 - a. delle opere abusive realizzate dopo l'approvazione del PAI nelle aree in cui il Piano prevede il divieto di edificare, conformemente con quanto stabilito dall'art.33 della Legge n.47/1985;
 - b. delle opere abusive precedenti all'approvazione del PAI e contrastanti con le prescrizioni entrate in vigore nelle aree di pericolosità idrogeologica, conformemente a quanto stabilito dall'art.32 della Legge n.47/1985.
25. Per gli interventi che rivestono particolare rilevanza sotto il profilo economico e sociale e per i quali siano state rilasciate concessioni, autorizzazioni, nulla osta o altri equivalenti provvedimenti di assenso, che risultino in contrasto o che rendano più onerosa la sua attuazione, l'Ente competente al rilascio della concessione può subordinare l'attuazione alla valutazione positiva dello studio di compatibilità idraulica, di cui all'articolo 7.2 seguente, predisposto a cura dell'attuatore, dal quale risulti la coerenza delle iniziative con le misure di mitigazione del rischio previste dal PAI medesimo ovvero le opere di mitigazione necessarie.
26. Le stesse iniziative non devono, in ogni caso, costituire un fattore di aumento della pericolosità né localmente, né a monte, o a valle e non devono pregiudicare le opere di mitigazione del rischio³.
27. Il Comune verifica che gli interventi in corso o da avviare non compromettano o rendano più onerosa la realizzazione delle opere di mitigazione previste dal PAI.
28. Per gli interventi che compromettono o rendono più onerosa la realizzazione delle opere di mitigazione il Comune è tenuto a richiedere le modificazioni progettuali necessarie per superare le incongruenze rilevate, disponendo contestualmente la sospensione dei lavori, ovvero a richiedere la predisposizione a cura del soggetto attuatore di apposito studio di compatibilità idraulica e/o geologico-geotecnica di cui all'art.7.2 seguente da cui risultino le modifiche progettuali possibili o le eventuali opere di mitigazione necessarie⁴.
29. L'eventuale assenso alla realizzazione delle opere, da parte dell'Autorità idraulica non equivale a dichiarazione di messa in sicurezza e pertanto eventuali oneri dovuti a danni, alle opere realizzate, per effetto del dissesto idrogeologico o in occasione di fenomeni alluvionali o gravitativi restano in capo al proprietario delle opere o all'avente titolo che ne assume la piena responsabilità⁵.
30. I vincoli posti dal PAI a carico di soggetti pubblici e privati rispondono all'interesse pubblico generale di salvaguardia dai pericoli e dai rischi idraulici e geomorfologici, non hanno contenuto espropriativo e non comportano corresponsione di indennizzi⁶.

¹ previsti dall'articolo 1, comma 4, del Decreto legge n.180/1998 convertito dalla Legge n.267/1998

² Art.4, comma 8 Nda PAI

³ Art.4, comma 11 Nda PAI

⁴ Art.4, comma 12 Nda PAI

⁵ Art.4, comma 13 Nda PAI

⁶ Art.4, comma 15 Nda PAI

31. In conformità con quanto disposto nell'articolo 23, comma 10, ed anche ai sensi dell'articolo 5 della L. n.37/94, nel bacino unico regionale ed in particolare nelle aree di pericolosità idraulica, fatti salvi gli interventi del PAI e quelli urgenti per la riduzione del pericolo e del rischio idraulico o per la tutela della pubblica incolumità, nessun provvedimento autorizzativo, concessivo o equivalente di competenza regionale tra l'altro in materia di regimazione e manutenzione idraulica, bonifica, uso dei beni del demanio idrico e fluviale, può produrre effetti di:
- a. deterioramento delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico esistenti;
 - b. diminuzione di efficienza delle opere idrauliche;
 - c. Impedimento al deflusso delle acque;
 - d. Modifica significativa al profilo longitudinale dei corsi d'acqua;
 - e. Deviazione della corrente verso rilevati ed ostacoli;
 - f. Alterazione significativa della naturalità degli alvei e della biodiversità degli ecosistemi fluviali;
 - g. Restringimento o modifica dei profili delle sezioni d'alveo dei corsi d'acqua;
 - h. Instabilità degli argini, anche attraverso abbassamento dei piani di campagna;
 - i. Pavimentazione o ricopertura di corsi d'acqua che alterino il regime di subalveo;
 - j. Occupazione stabile dei piedi degli argini, dei relativi accessi e aree di transito¹.
32. Nelle aree di pericolosità idraulica perimetrate dal PAI è inibita qualunque sdemanializzazione del demanio fluviale.

Art. 7.2.- Studi di compatibilità idraulica².

1. I progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.
2. Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto preliminare redatto con i contenuti previsti dal DPR 21.12.1999, n.544 e s.m.i., ed approvato dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici prima del provvedimento di assenso al progetto.
3. Lo studio di compatibilità idraulica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi/benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.
4. Lo studio di compatibilità idraulica:
- a) è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
 - b) valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
 - c) analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;
 - d) verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
 - e) prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.
5. Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E alle NdA/PAI.
6. I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI³, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.
7. Lo studio di compatibilità idraulica è approvato dall'Autorità idraulica competente per territorio.

¹ Art.14, comma 6 NdA del PAI

² In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b., delle NdA/PAI come dispone l'art.24 –nei casi in cui è espressamente richiesto-

³ di cui all'articolo 37 delle NdA/PAI

Art. 7.3.- Aree pericolose non perimetrare nella cartografia di piano¹.

1. Possiedono significativa pericolosità idraulica le seguenti tipologie di aree idrografiche:

- a) reticolo minore gravante sui centri edificati;
- b) stagni.

2. Per le tipologie di aree indicate nel comma 1 le prescrizioni applicabili valgono all'interno di porzioni di territorio delimitate dalla pianificazione comunale di adeguamento al PAI².

Art. 7.4.- Corpi idrici superficiali.

1. Nelle aree perimetrare dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe per i corpi idrici superficiali si dovranno rispettare le fasce di tutela previste all'art.8, comma 8 NdA/PAI.

2. Per i corsi d'acqua presenti nel territorio del Comune di Nuraminis si applicano le seguenti disposizioni:

- lungo il tratto arginato del Riu Gloria, a nord est e a sud dell'abitato, per una fascia di 25 metri dagli argini;
- lungo il tratto tombato del Riu Gloria, all'interno del centro abitato, nelle due fasce della larghezza di dieci metri misurate a partire dall'asta fluviale.

Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del precedente comma 1 sono vietati:

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b. tutte le nuove edificazioni;
- c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
- e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica³.

3. Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10bis della LR n.45/89, come integrato dall'articolo 2 della LR n.23/1993⁴.

4. Al tratto urbano tombato del Riu Gloria, che svolge anche funzioni di drenaggio, si applicano le NdA/PAI per i corsi d'acqua naturali e non si applicano norme e tecniche di gestione proprie del sistema di drenaggio artificiale⁵.

Art. 7.5.- Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).

1. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a) le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b) gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c) le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d) le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e) le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.

¹ In applicazione dell'articolo 26 delle NdA/PAI

² ai sensi dell'articolo 8, comma 5 delle NdA/PAI

³ Art.8, comma 9 NdA PAI

⁴ Art.8 comma 10 NdA PAI

⁵ Ai sensi dell'art.8, comma 8/c 10 NdA PAI, in applicazione delle prescrizioni dell'art.16 delle NdA/PAI

f) nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9¹, 10², 11³ e 12⁴ NdA/PAI, sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'Autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica-geotecnica.

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a) la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- b) la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e) gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
- f) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g) le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h) mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i) la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
- k) le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
- l) la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c) gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d) gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

¹ Gestione delle Aree a vincolo idrogeologico

² Gestione delle Attività agricole

³ Gestione selvicolturale

⁴ Esercizio della pastorizia

- e) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
 - f) la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
 - g) le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
 - h) allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
 - i) nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:
- a) strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
 - b) protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
 - c) cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
 - d) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
 - e) nuovi impianti o ampliamento di impianti di trattamento delle acque reflue;
 - f) nuovi stabilimenti o ampliamento di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs 17.8.1999, n.334¹;
 - g) nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle NdA/PAI.
5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d, e, f, g, esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
- a) l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
 - b) la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - c) l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle NdA/PAI²;
 - d) gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle NdA/PAI³;
- 5.bis. Sono inoltre consentiti le ricerche ed i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.
6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.7.2:
- a) è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c. ed e.;
 - b) è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;
 - c) è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.;
 - d) è richiesto per gli interventi di cui al comma 5bis;
7. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

¹ "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose"

² Indirizzi per le verifiche su infrastrutture, opere, impianti, costruzioni ed attività soggetti a danno potenziale nelle aree di maggiore pericolosità idraulica. Interventi di delocalizzazione di persone, beni ed attività vulnerabili.

³ Vedi nota precedente.

Art. 7.6.- Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3).

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 7.1 e 7.2 precedenti, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 7.5.

2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 7.5, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a) demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

b) ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 7.5 precedente, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

c) interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

d) nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

e) la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n.865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n.1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiariae previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

6. In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

7. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.

8. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 7.2 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.

Art. 7.7.- Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2).

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 7.1 e 7.2, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 7.5 e 7.6.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

a) le nuove costruzioni nei centri edificati;

- b) i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- c) i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b), con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
- d) gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- e) la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- f) le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D ed E;
- g) la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale;
- h) l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- i) gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- l) la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 7.2 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l.

Art. 7.8.- Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1).

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 7.1 e 7.2 precedenti, nelle aree di pericolosità idraulica moderata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività previsti negli Strumenti urbanistici (PUC, Piani attuativi), nel Regolamento edilizio e nei piani di settore vigenti, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Art. 7.9.- Prescrizioni per i Piani attuativi.

1. Le prescrizioni riguardanti la tipologia e le modalità costruttive finalizzate alla riduzione o mitigazione del rischio idrogeologico Ri saranno indicate negli specifici Piani esecutivi (Piani particolareggiati e Piani di lottizzazione).

Art. 7.10.- Varianti ed aggiornamenti del PAI.

1. Nei casi in cui sia necessario procedere alla modifica dei perimetri o delle classi di pericolosità di singole aree di pericolosità idrogeologica sono adottate e successivamente approvate singole varianti del PAI con le stesse procedure esistenti per la sua adozione ed approvazione.

2. Sono tra gli altri motivi di eventuali varianti del PAI:

- a. diminuzioni o aumenti significativi delle condizioni di rischio derivanti dalla realizzazione di interventi debitamente collaudati o muniti di certificato di regolare esecuzione ovvero da fatti che producono incrementi di danno potenziale;
- b. studi a scala di maggior dettaglio eseguiti da enti territoriali ed enti locali;
- c. nuovi eventi idrogeologici o emergenze ambientali;
- d. istanze motivate e puntuali di amministrazioni pubbliche supportate da adeguata documentazione;
- e. nuove informazioni derivanti da attività di monitoraggio e studi di settore.

3. In deroga a quanto disposto dal comma 2, nuove perimetrazioni o ridefinizioni dei livelli di pericolosità delle aree delimitate dal PAI possono essere deliberate dalla Giunta Regionale senza procedura di variante esclusivamente dopo la realizzazione ed il collaudo o l'accertamento di regolare esecuzione di interventi strutturali o non strutturali per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli idrogeologici rilevati dal PAI.