

COMUNE DI MOGORO  
PROVINCIA DI ORISTANO



**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

UFFICIO TECNICO COMUNALE VIA LEOPARDI, 8 - 09095 MOGORO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

**I COLLABORATORI**

*Geom. Franco Broccia  
Geom. Giuseppe Conca  
Geom. Cristian Ferris*

OGGETTO:

***NORME DI ATTUAZIONE***

**CONSULENTE**

*ING. Ignazio Ferris*

DATA: Settembre 2008

SCALA: 1:2000

ALLEGATO

**IL PROGETTISTA**

*Ing. Paolo Frau  
(n. 391 ORDINE DEGLI INGEGNERI  
NELLA PROV. DI ORISTANO)*

*Timbro Ufficio Tecnico*

**IL SINDACO**

*Giovanni Pis*

**7**

CON

VTE

## SOMMARIO

<b>Art.1 - Contenuti e limiti delle Norme di Attuazione .....</b>	<b>5</b>
<b>Art.2 - Disposizioni varie .....</b>	<b>5</b>
<b>Art.3 - Zone Territoriali Omogenee.....</b>	<b>5</b>
<b>Art.4 - Zone residenziali.....</b>	<b>6</b>
4.1 - Destinazioni d'uso consentite.....	7
4.2 - Destinazioni d'uso non consentite .....	7
<b>Art.5 - Parcheggi.....</b>	<b>7</b>
<b>Art.6 - Elementi tipici dei fabbricati.....</b>	<b>7</b>
<b>Art.7 - Zona A di pregio ambientale e tradizionale.....</b>	<b>8</b>
7.1 - Caratteristiche della zona.....	8
7.2 - Interventi ammessi in assenza di piani attuativi .....	9
7.3 - Interventi subordinati a piani attuativi.....	10
7.4 - Indice di copertura.....	10
7.5 - Indice di fabbricabilità fondiario.....	10
7.6 - Distacchi .....	10
7.7 - Infissi .....	10
7.8 - Tinteggiature.....	11
7.9 - Coperture .....	11
<b>Art.8 - Zone B di completamento residenziale.....</b>	<b>11</b>
8.1 - La sottozona B1 .....	12
8.1.1 - Indice di fabbricabilità fondiario.....	14
8.1.2 - Rapporto di copertura.....	14
8.1.3 - Altezza degli edifici.....	14
8.1.4 - Arretramento e recinzione.....	15
8.1.5 - Distacchi .....	15
8.2 - La sottozona B2 .....	16
8.2.1 - Interventi ammessi.....	16
8.2.2 - Indice di fabbricabilità fondiaria .....	16
8.2.3 - Rapporto di copertura .....	17
8.2.4 - Altezza degli edifici.....	17
8.2.5 - Arretramento .....	17
8.2.6 - Distacchi .....	17
8.2.7 - Recinzioni .....	17
<b>Art.9 - Zone C di espansione residenziale .....</b>	<b>18</b>
9.1 - Piani attuativi .....	18

9.1.1 - Indice di fabbricabilità territoriale.....	19
9.1.2 - Comparto di intervento .....	19
9.1.3 - Altezza massima.....	19
9.1.4 - Arretramento .....	19
9.1.5 - Distacchi dai confini.....	20
9.1.6 - Distacchi tra edifici.....	20
9.1.7 - Tipi edilizi.....	20
9.1.8 - Recinzioni .....	20
9.1.9 - Viabilità .....	20
<b>Art.10 - Zone D industriali, artigianali, commerciali.....</b>	<b>20</b>
10.1 - Le sottozone D4 e D5 .....	21
10.1.1 - Piani attuativi.....	22
10.1.2 - Indice di utilizzazione.....	22
10.1.3 - Comparto di intervento .....	22
10.1.4 - Altezza massima.....	23
10.1.5 - Rapporto di copertura e indice volumetrico.....	23
10.1.6 - Arretramento .....	23
10.1.7 - Distacchi dai confini.....	23
10.1.8 - Dotazioni di spazi pubblici.....	23
10.1.9 - Recinzioni .....	23
10.1.10 - Viabilità e parcheggi.....	23
10.2 – La sottozona D6 Cave.....	24
10.3 – La sottozona D7.....	24
<b>Art.11 - Zone E agricole.....</b>	<b>24</b>
11.1 - Indici di fabbricabilità. Distacchi.....	25
11.2 - Lotto minimo .....	26
11.3 - Annessi rustici, allevamenti zootecnici .....	26
11.4 - Smaltimento reflui.....	26
11.5 - Recinzioni.....	27
11.6 - Agriturismo .....	27
11.9 - Sottozona E2.....	28
11.10 - Sottozona E3 .....	28
11.11 - Sottozona E4 BM .....	28
11.12 - La sottozona E4C .....	29

11.12.1 - Tipi edilizi della E4C.....	29
11.12.2 - Recinzioni .....	29
11.12.3 - Distacchi.....	29
11.12.4 - Viabilità.....	29
11.13 - La sottozona E4S.....	30
11.13.1 - Tipi edilizi della E4S .....	30
11.13.2 - Distacchi.....	30
11.14 - Sottozona E5 .....	30
11.15 - Sottozona E5H .....	30
11.16 – Indici superiori. Parere.....	30
<b>Art.12 - Zone F turistiche.....</b>	<b>31</b>
12.1 - Indice di fabbricabilità.....	33
12.2 - Tipi edilizi.....	33
12.3 - Recinzioni .....	33
12.4 - Distacchi .....	33
12.5 - Viabilità .....	33
<b>Art.13 - Zona G di interesse generale.....</b>	<b>34</b>
13.1 - Sottozona G1 (località Cunventu).....	34
13.3 - Sottozona G3 (località Santu Miali).....	34
13.4 - Sottozona G4 (località Santu Miali) .....	34
13.5 - Sottozona G5 (località Cortiaccia) .....	34
13.6- Sottozona G6 (località Sa Costa).....	35
13.7 - Sottozona G7 (località Conca Menga).....	35
13.8 - Sottozona G8 (località Struvina) .....	35
13.9 - Sottozona G9 (località Fangu Gironi) .....	35
13.10 - Sottozona G10 (località Mudegoni).....	35
13.11 - Sottozona G11 (località Perdiana) .....	35
13.12 - Sottozona G12 (località Cuccurada).....	35
13.13 - Sottozona G13 (località Santu Simioni).....	36
<b>Art.14 - Zona H.....</b>	<b>36</b>
<b>Art.15 - Fasce di rispetto .....</b>	<b>36</b>
<b>Art.16 - Ripetitori e antenne.....</b>	<b>38</b>
<b>Art.17 - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale .....</b>	<b>39</b>
<b>Art.18 - Zone S spazi pubblici, attività collettive, verde, parcheggi .....</b>	<b>43</b>
<b>Art.19 – Attività commerciali. Parcheggi .....</b>	<b>44</b>

### Art.1 - Contenuti e limiti delle Norme di Attuazione

Le Norme di Attuazione, in armonia con le disposizioni di legge e con i regolamenti emanati dal Governo, disciplinano tutte le attività esercitate nell'ambito del territorio comunale, direttamente o indirettamente connesse con l'edilizia e l'urbanistica. Fanno parte integrante di queste norme il Regolamento e le cartografie costituenti lo strumento urbanistico. Per quanto non specificato nelle presenti norme si intendono applicabili quelle statali, regionali o comunali nonché norme attinenti ad altri regolamenti similari purché non in contrasto.

Nelle domande di edificazione di nuovi edifici, di recupero di quelli esistenti, di demolizione con ricostruzione, di demolizione, o di modifica di destinazione d'uso senza opere, deve essere rigorosamente certificata la legittimità dell'immobile interessato, sia esso edificio, sia insieme di locali che lo costituiscono, o sia lotto utilizzato.

La certificazione può anche essere costituita da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio o da autocertificazione, da cui risulti espressamente:

- a) che il fabbricato sia stato realizzato in data anteriore al 1967 (entrata in vigore della legge urbanistica 765/67);
- b) il fabbricato è stato realizzato o ampliato a seguito di licenza edilizia regolarmente rilasciata.

Le opere edilizie, le urbanizzazioni, le modifiche di destinazione, anche senza opere, le demolizioni di fabbricati esistenti con ricostruzione sono assentite se conformi alle norme specifiche di ciascuna zona o secondo le disposizioni sulle deroghe delle leggi vigenti e del Regolamento Edilizio.

### Art.2 - Disposizioni varie

Gli immobili che rientrano nelle disposizioni delle LL. 1089/39 e 1497/39 di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, le ville, i giardini i parchi sono soggetti a leggi speciali di tutela, indipendenti rispetto alla regolamentazione urbanistica, e non sono classificabili secondo una propria speciale zona omogenea.

Tali immobili sono individuati nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale, e ricadono in varie zone omogenee.

Le distanze di rispetto per ciascun immobile individuato nella cartografia di Piano sono indicativamente fissate tra un minimo di 50 e un massimo di 150 ml. L'edificazione nel territorio circostante l'immobile, se ammessa nelle norme di zona, è regolata con le stesse norme, e le distanze di rispetto sono stabilite caso per caso dalla competente Soprintendenza, anche per i nuovi ritrovamenti.

Per l'edificazione nei territori circostanti le preesistenze archeologiche, individuate nella cartografia di piano, è prescritta con le presenti Norme di Attuazione una distanza minima di rispetto di 150 metri, con l'obbligo di richiedere alla Soprintendenza competente le specifiche modalità di intervento e di trasmettere al Sindaco copia del nulla osta ottenuto, prima del ritiro dell'atto di assenso richiesto.

Restano ferme le disposizioni di legge sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti e al Sindaco da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico.

### Art.3 - Zone Territoriali Omogenee

Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.34 della L. 17.08.1942 n°1150 e successive modifiche e integrazioni, in zone territoriali omogenee secondo i tipi e le nomenclature

Comune di Mogoro Ufficio Tecnico	P.U.C. – Norme di Attuazione aggiornamento ottobre 2006	pag. 5 di 47
-------------------------------------	--	--------------

indicate nel D.A, EE.LL. F. U. n°2266 del 20.12.1983, i cui confini sono riportati nelle planimetrie del territorio comunale in scala 1:10.000 e varie, nonché quella del centro abitato in scala 1:2.000 allegate al Piano Urbanistico Comunale.

Le zone sono le seguenti:

- **ZONA A - CENTRO STORICO:** è la parte dell'abitato interessata da un agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico, di particolare pregio tradizionale.
- **ZONA B - COMPLETAMENTO:** è la parte dell'abitato totalmente o parzialmente edificata diversa dalla zona A).
- **ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE:** è la parte del territorio destinata a nuovi complessi residenziali.
- **ZONA D - INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE :** è la parte di territorio destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, nonché di conservazione trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.
- **ZONA E – AGRICOLA:** è la parte di territorio destinata ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro pastorale a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.
- **ZONA F – TURISTICA:** è la parte di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.
- **ZONA G – SERVIZI GENERALI:** è la parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.
- **ZONA H – SALVAGUARDIA :** è la parte del territorio non classificabile secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un interesse speleologico, archeologico e paesaggistico, ovvero di particolare interesse per la collettività, quale fascia attorno all'abitato, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali, fascia di rispetto per antenne ripetitori e simili.

#### Art.4 - Zone residenziali

La zona residenziale è costituita dall'insieme della zona A, della zona B e della zona C, la destinazione d'uso prevalente è residenziale con le attività non residenziali sparse ed integrate con la residenza. Sono vietati gli accorpamenti di attività in centri con carattere monofunzionale come centri commerciali, artigianali e simili.

Per le attività residenziali e per quelle non residenziali ammesse dovrà essere assicurata in aggiunta alle dotazioni per l'urbanizzazione primaria la dotazione minima di servizi (sottozona Servizi) previsti dal Decreto Regionale 2266/83.

Le dotazioni per gli insediamenti per le zone A e B sono assicurate con lo strumento urbanistico individuando le aree già destinate o da destinare a tale scopo, ed individuate nella cartografia come

Comune di Mogoro Ufficio Tecnico	P.U.C. – Norme di Attuazione aggiornamento ottobre 2006	pag. 6 di 47
-------------------------------------	--	--------------

"sottozona S". L'estensione delle zone S è commisurata alla volumetria degli edifici esistenti, agli abitanti insediabili nelle zone A e B al momento del completamento delle aree stesse con le modalità individuate nella relazione allegata al piano.

#### 4.1 - Destinazioni d'uso consentite

Nelle zone residenziali è consentita la destinazione d'uso residenziale con abitazioni, studi professionali, piccole botteghe per attività artigianali non moleste, pericolose o inquinanti (parrucchiere, fioraio, calzolaio, ecc.), negozi di generi di prima necessità e largo consumo; sono altresì consentite destinazioni d'uso non moleste o pericolose non residenziali quali uffici, attività artigianali di modesta entità esclusivamente rivolte a lavorazioni artistiche di artigianato locale (oreficeria, pelletteria, tappeti), servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi sanitari, servizi pubblici.

Valgono le disposizioni particolari previste per ciascuna zona.

#### 4.2 - Destinazioni d'uso non consentite

Nelle zone residenziali non è consentito l'insediamento di attività produttive industriali o artigianali moleste, le attività di allevamento e di ricovero di animali a fini produttivi e commerciali ad esclusione del mantenimento di un limitato numero di bestie (animali da cortile) per il fabbisogno familiare, salve le disposizioni del locale Regolamento di Igiene e Sanità; centri commerciali all'ingrosso o al dettaglio; centri ospedalieri, depositi all'aperto.

### Art.5 - Parcheggio

Per le zone residenziali in caso di costruzione di nuovi edifici, ampliamenti, sopraelevazioni, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi nel rapporto di 1 mq/10 mc.

Nel caso di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, anche senza opere, che comportino variazione di destinazione da residenziale a non residenziale ammessa, la dotazione di parcheggi può andare in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, ai sensi delle leggi 765/67, 122/89 e con le disposizioni particolari previste per ciascuna zona.

Nelle zone A e B1, per gli interventi sopra riportati, qualora prevedano una dotazione inferiore allo standard, e il parcheggio non sia reperibile nel lotto di pertinenza, sentito il motivato parere della commissione edilizia, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta privata di autoveicoli può essere trasformato in un corrispettivo monetario da destinarsi alla realizzazione di parcheggi pubblici. Il corrispettivo monetario è stabilito così come specificato nel Regolamento all'Art.87 (lotto intercluso).

Nelle zone A e B è consentito realizzare locali per parcheggi privati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto sempre che questi siano del tutto interrati, l'estradosso della copertura sia sistemata e coltivata a giardino e che la rampa di accesso, di pendenza non superiore al 20 %, non occupi una superficie in pianta superiore ad un quarto della parte ineditata del lotto. Le rampe non possono essere localizzate all'interno di elementi architettonici e costruttivi di interesse ambientale o tradizionale come androni di portali, lolle, ecc.

### Art.6 - Elementi tipici dei fabbricati

All'interno delle zone A) e B) sono definiti **tipici** gli elementi architettonici di seguito riportati:

Comune di Mogoro Ufficio Tecnico	P.U.C. – Norme di Attuazione aggiornamento ottobre 2006	pag. 7 di 47
-------------------------------------	--	--------------

**portali archivoltati:**

- con stipiti ed arco in blocchi di pietra o mattoni pieni con stemmi o fregi sulla chiave di volta, intonacati o in pietrame faccia vista; con portone in legno con passo d'uomo aperto verso l'interno; copertura di tegole curve e struttura in legno; aperto sul cortile interno o inserito nel corpo di fabbrica;

**portali architravati:**

- con caratteristiche analoghe ai portali archivoltati ma realizzati con architrave in legno o in pietra a sostegno della copertura in tegole;

**muri di recinzione:**

- realizzati a chiusura dei cortili con murature in pietrame faccia vista o mattoni di fango intonacati, alti tra i 2,5 e 3 metri, privi di aperture ad esclusione del portale;

**coperture:**

- a doppia falda o padiglione, in tegole sarde, con il colmo disposto lungo il lato maggiore del corpo di fabbrica, prolungato oltre l'edificio o nascosto da un cornicione di coronamento;

**finestrature:**

- arretrate rispetto al filo della facciata, posizionate secondo allineamenti imposti dall'uso di murature portanti; di forma rettangolare strette e alte, con architravi in legno o pietra, stipiti in rilievo e serramenti in legno;

**fregi, cornici e marcapiano:**

- elementi decorativi realizzati in terracotta o pietra, posti come decori sulla facciata principale, sulle finestre corrispondenza degli stipiti, sui portali o sul cornicione di coronamento;

**balconi ed inferriate:**

- aggetti non superiori ai 40 centimetri realizzati con lastre di pietra su mensole in ferro battuto o pietra con parapetto in ferro lavorato o elementi lavorati ad aria passante.

**corpi di fabbrica:**

- di forma elementare generalmente a pianta rettangolare tra due muri di limitata luce, con non più di due piani fuoriterra, coperto da tetto poggiate sui muri e sulla trave di colmo.
- variante al corpo di fabbrica a filo strada è il "palazzo" edificato su due o tre piani fuori terra con scala interna a corpo semplice, con portale inserito nella facciata;

**pozzi e fontane**

- sulla via pubblica, in rientranze lungo i muri di proprietà.

Date le caratteristiche delle zone A) e B), e la persistenza di una buona tradizione tipologica e costruttiva locale, è prescritto il ripristino e la salvaguardia degli elementi architettonici tipici originali nonché, per le nuove costruzioni, il mantenimento della tipologia, la conservazione del tessuto stradale ed il miglioramento della qualità ambientale.

**Art.7 - Zona A di pregio ambientale e tradizionale**

**7.1 - Caratteristiche della zona**

La zona A, comprendente quella parte del centro urbano, già precedentemente individuata nel Piano

Comune di Mogoro Ufficio Tecnico	P.U.C. – Norme di Attuazione aggiornamento ottobre 2006	pag. 8 di 47
-------------------------------------	--	--------------

di Fabbricazione come zona S3, mantiene la sua destinazione di zona per servizi pubblici di interesse comune. Gli edifici racchiusi al suo interno costituiscono l'unico ambito omogeneo riconoscibile per qualità architettoniche ed ambientale, per tipo, stato di conservazione, leggibilità, integrità, e riconosciuto come documento della tradizione costruttiva e testimonianza architettonica di tipologie e forme proprie della cultura locale.

La destinazione è residenziale. Sono ammesse (*vedi art. 4.1*) piccole attività artigianali non moleste e non inquinanti, le attività direzionali (Uffici, Studi e simili), servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi sanitari, servizi pubblici.

*Sono ammesse le attività commerciali come segue:*

*Nella zona "A" è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, esclusivamente di Esercizi di Vicinato (EV):*

- *con la limitazione di superficie di vendita massima pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e quelli non alimentari;*
- *con la limitazione di superficie di vendita massima pari a 150 mq. per gli esercizi misti (alimentare e non alimentare) e quelli non alimentari*

*Per le attività commerciali esistenti sono fatte salve le superfici acquisite, sino alla chiusura e/o cessazione dell'azienda.*

*L'eventuale trasferimento della sede dell'azienda, nel solo ambito della stessa zona A), è assoggettato al limite della superficie di vendita come sopra indicato.*

Questa zona omogenea potrà essere sottoposta ad uno studio più approfondito con la redazione di un **Piano Particolareggiato**, come previsto nelle presenti Norme di Attuazione e nelle leggi vigenti.

**Gli articoli che seguono rappresentano l'articolato di indirizzo per tutti gli interventi.**

Nella redazione del Piano, è consentito modificare i confini della zona **A** riportata nel Piano Urbanistico Comunale, limitatamente alla correzione dei confini dei lotti di pertinenza e dei corpi di fabbrica parziali delle unità edilizie già ricadenti nella stessa zona.

**7.2 - Interventi ammessi in assenza di piani attuativi**

In assenza di Piano Particolareggiato gli interventi ammessi devono riguardare:

- **a)**- manutenzione ordinaria;
- **b)**- restauro e risanamento conservativo;
- **c)**- modifiche di destinazione d'uso senza opere esterne che possano modificare i prospetti e gli indici planovolumetrici preesistenti;
- **d)**- opere tese alla eliminazione della barriera architettoniche (rampe, percorsi e simili).

Le demolizioni sia totali che parziali sono ammesse solo per gravi motivi di sicurezza e subordinate alla dimostrazione della impossibilità del recupero del manufatto.

La ricostruzione non è ammessa in assenza di Piano Particolareggiato.

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 ma prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

Negli interventi di recupero, per qualunque tipo di edificio, è obbligatorio utilizzare materiali e procedimenti costruttivi adeguati all'insediamento storico, e tipici della tradizione costruttiva locale.

Le murature, quando non realizzate in pietrame faccia a vista dovranno essere intonacate e tinteggiate con tonalità armonizzate con quelle tradizionali esistenti al contorno, in ogni caso preferendo colori tenui in accordo con la gamma cromatica delle terre.

Le prove di colore sono soggette ad autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I portali archivoltati e/o archi, che costituiscono elementi di grande pregio ambientale ed architettonico, debbono essere conservati.

E' vietata la parziale e/o la completa demolizione, se non per comprovati motivi di sicurezza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità; in tale caso gli stessi debbono essere fedelmente ricostruiti

Le coperture a tetto dovranno essere realizzate esclusivamente con tegole curve laterizie.

Valgono le disposizioni contenute per gli **elementi tipici** di cui al precedente art. 6.

### 7.3 - Interventi subordinati a piani attuativi

Tutti gli interventi, esclusi quelli consentiti al precedente art. 7.2, sono subordinati ad un Piano particolareggiato o ad un Piano di Recupero che detti norme specifiche sulla loro fattibilità.

In ogni caso **non è consentito**:

a)- Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo:

- indici superiori agli standard di cui ai successivi artt. 7.4 e 7.5;
- altezze superiori a mt. 7,50.

b)- Per le manutenzioni, ristrutturazioni edilizie senza totale demolizione, risanamenti e simili :

- indici superiori a quelli preesistenti;
- altezze superiori a quelle preesistenti.

Gli edifici ricadenti in zona B1, che fronteggiano i confini della zona A, sono soggetti alle stesse limitazioni come sopra riportate, pur non sottoposti a strumento attuativo.

### 7.4 - Indice di copertura

L'indice massimo di copertura è pari a 0,60 mq./mq.

### 7.5 - Indice di fabbricabilità fondiario

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

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

### 7.6 - Distacchi

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di Piano Attuativo, le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico ed ambientale (D.A. n° 2266/U/1983).

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile (D.A. n° 2266/U/1983).

### 7.7 - Infissi

Gli infissi possono essere solo ed esclusivamente in legno.

### 7.8 - Tinteggiature

Sono vietati gli intonaci plastici tipo graffiato, bucciato e simili. Le tinteggiature debbono avere colori che non deturpano l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano ed il loro paesaggio, e che rispettino i colori tradizionali.

### 7.9 - Coperture

Le coperture, per qualsiasi edificio o manufatto, sono ammesse solo ed esclusivamente in tegole laterizie tipo coppo (tegola sarda).

## Art.8 - Zone B di completamento residenziale

La destinazione è residenziale. Sono ammesse (*vedi art. 4.1*) piccole attività artigianali non moleste e non inquinanti e che non rechino intralci al traffico, e le attività direzionali (Uffici, Studi e simili), servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi sanitari, servizi pubblici..

*Sono ammesse le attività commerciali come segue:*

*Nella zona "B1" è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, esclusivamente di:*

- *Esercizi di Vicinato (EV) con superficie massima di vendita pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari, e di mq. 150 per gli esercizi misti (alimentare e non alimentare) e non alimentare*
- *Media Struttura di Vendita (MSV) con superficie massima di vendita pari a 200 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari, e di mq. 250 per gli esercizi misti (alimentari e non alimentari) e non alimentare.*

*Per le attività commerciali esistenti sono fatte salve le superfici acquisite, sino alla chiusura e/o cessione dell'azienda.*

*L'eventuale trasferimento della sede dell'Azienda, nel solo ambito della stessa zona B1), è assoggettato al limite della superficie di vendita come sopra indicato.*

*Nella zona "B2" è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, esclusivamente di:*

- *Esercizi di Vicinato (EV) con superficie massima di vendita pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari, e di mq. 150 per gli esercizi misti (alimentari e non alimentari) e non alimentare.*
- *Medie Strutture di Vendita (MSV) con superficie massima di vendita pari a mq. 300 per gli esercizi esclusivamente alimentari, e di mq. 400 per gli esercizi misti (alimentari e non alimentari) e non alimentare.*

*Per le attività commerciali esistenti sono fatte salve le superfici acquisite, sino alla chiusura e/o cessione dell'Azienda.*

*L'eventuale trasferimento della sede dell'Azienda, nel solo ambito della stessa zona B2), è assoggettato al limite della superficie di vendita come sopra indicato.*

Questa zona si suddivide nella sottozona B1 e nella sottozona B2.

### Sottozona B1

Costituita da un tessuto originario all'interno del quale sono stati inseriti tipologie edilizie recenti e discordanti per ampiezza di lotto, tecniche costruttive e materiali, dalla qualità ambientale dell'organismo storico originario. All'interno di questa sottozona sono tuttora compresi aggregati

edilizi ed edifici in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, coerenti per qualità ambientale alla tradizione costruttiva minore e testimonianza di tipi edilizi, forme ed elementi costruttivi propri della cultura locale dove è possibile recuperare ed individuare parti di edifici o elementi architettonici o costruttivi originari

Date le caratteristiche di questa zona e la persistenza di una buona tradizione tipologica e costruttiva locale è prescritto il ripristino e la salvaguardia degli **elementi architettonici tipici** originali di cui al precedente art. 6, nonché, per le nuove costruzioni, il mantenimento della tipologia, la conservazione del tessuto stradale ed il miglioramento della qualità ambientale.

### Sottozona B2

Comprende gli edifici di più recente realizzazione per i quali è prevista la razionalizzazione del tessuto edilizio e l'edificazione ed il completamento dei lotti non ancora edificati. Una attenzione particolare riguarda gli interventi sulle facciate e sul decoro dei prospetti di quegli edifici prospicienti la zona B1 e di quelli interni alla sottozona B2 che conservano elementi o caratteristiche degli edifici tipici per i quali si adottano le disposizioni di tutela della zona B1.

## **8.1 - La sottozona B1**

### *Norme per gli edifici tipici*

Per edifici coerenti per qualità ambientale alla tradizione costruttiva con elementi costruttivi propri della cultura locale, elementi architettonici e costruttivi originari tipici come definiti all'Art. 7 per la sottozona A, sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- opere interne;
- restauro o risanamento conservativo;
- manutenzione straordinaria, con il recupero o la sostituzione degli elementi costruttivi tipici degradati;
- ristrutturazioni, con il rispetto degli elementi costruttivi tipici, il riutilizzo di materiali e procedimenti costruttivi adeguati all'edificio sul quale si opera ed alla tradizione costruttiva locale, per ottenere la riorganizzazione distributiva ed il ripristino dell'originaria integrità costruttiva e tipologica, rigorosamente documentata e con la demolizione di parti improprie e superfetazioni;
- ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto degli indici di zona, della coerenza tipologica dell'edificio sul quale si opera, della tradizione costruttiva locale.

Per gli interventi di recupero di qualunque tipo sugli edifici esistenti, fatto salvo il rispetto degli elementi costruttivi preesistenti, degli elementi costruttivi tipici e l'eventuale recupero dei materiali in buono stato, è obbligatorio utilizzare materiali e procedimenti costruttivi adeguati all'insediamento storico e tipici della tradizione costruttiva locale.

Le demolizioni totali di edifici tipici o parziali di elementi architettonici tipici, sono ammesse soltanto per comprovati gravi motivi di sicurezza con dimostrazione dell'impossibilità di recupero e con la documentazione ampia ed esauriente sui dissesti ed il rilievo grafico e fotografico completo dell'edificio di cui è richiesta la demolizione.

Nel caso di demolizioni totali per comprovati gravi motivi di sicurezza, in edifici tipici o demolizioni parziali di elementi architettonici tipici, la ricostruzione dovrà avvenire, fatta eccezione delle

eventuali superfetazioni, solo con l'adozione degli stessi materiali tipici, forme e dimensioni e posizione originaria e con l'eventuale recupero dei materiali in buono stato.

Per i fabbricati tipici è consentita l'apertura di finestre e porte finestre o l'aggiunta di balconi soltanto per riportare l'edificio ad una situazione preesistente, documentata; le nuove aperture dovranno mantenere forme e dimensioni di quelle originariamente preesistenti.

Sono consentite nuove aperture anche per comprovati motivi igienici quando queste non contrastino con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici tipici e siano inserite armoniosamente con il resto delle aperture.

Per i fabbricati esistenti tipici è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, a distanze dai confini inferiori a quelle prescritte dalle norme di zona per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati purché nel rispetto delle disposizioni dal Codice Civile.

La Commissione Edilizia dovrà valutare con particolare attenzione e prudenza l'assenso a tali aperture, nel rispetto di tutte le prescrizioni e dell'edificio storico sul quale intervenire.

Gli elementi costruttivi quali serramenti, grate, persiane, quando sostituiti o di nuova realizzazione, dovranno essere realizzati con materiali, disegni e dimensioni analoghi a quelli preesistenti o intonati e coerenti con i caratteri propri della edificazione tradizionale.

I serramenti, quando non realizzati in legno, sono consentiti, con sportelloni o scurini o persiane, in alluminio elettrocolorato, in lamierino d'acciaio zincato verniciato, o di materiale plastico rigido, purché le tinte siano intonate all'ambiente con l'esclusione dell'alluminio naturale, bronzato, dorato, o comunque trattato con finiture brillanti e vistose estranee alla tradizione.

Sono vietate le coloriture dei serramenti in legno con finiture brillanti e vistose, escluso il tipico verde e l'azzurro/celeste (cabori aria), estranee alla tradizione.

L'inserimento di nuove scale negli edifici tipici dovrà avvenire di norma all'interno del corpo di fabbrica. Qualora per comprovati motivi di difficoltà nello sfruttamento degli spazi interni o per motivi di sicurezza non è possibile realizzare la scala internamente, questa potrà attestarsi solo su pareti prospettanti verso l'interno del lotto e mai su quelle prospicienti la strada; la scala dovrà essere contenuta in un involucro chiuso e non potrà emergere dalla copertura dell'edificio.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche tipiche o su elementi tipici è fatto obbligo di rimuovere tutti gli elementi costruttivi, le decorazioni e le finiture impropri ed incoerenti per forme e materiali ed in contrasto con l'ambiente circostante. Tale disposizione riguarda anche i cartelli stradali, i corpi illuminanti, insegne pubblicitarie etc. quando in contrasto con l'ambiente architettonico tradizionale.

#### ***Norme per gli edifici esistenti non tipici e nuove costruzioni***

Per gli edifici esistenti non tipici e per le nuove costruzioni sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria; opere interne; restauro o risanamento conservativo; manutenzione straordinaria; ristrutturazioni con l'utilizzo di materiali, tipologie edilizie e procedimenti costruttivi adeguati al contesto nel quale si opera;
- la demolizione totale e la ricostruzione con il rispetto delle indicazioni generali delle norme;
- nuova edificazione con la possibilità di realizzare anche locali interrati o seminterrati;
- cambi di destinazione d'uso come previsti all'Art. 4.

Per i nuovi edifici sono consentite solo coperture a tetto di foggia tradizionale a capanna simmetrica o a falda tradizionali caratteristici del posto, protette con tegole laterizie curve o portoghesi. Nel caso di

coperture piane, di tetti in eternit o materiali estranei alla tradizione per interventi di manutenzione straordinaria che interessino le coperture, queste dovranno essere adeguate a tale norma.

Sono consentiti 2 piani fuori terra, con seminterrato oppure sottotetto.

Il sottotetto può essere abitabile a condizione che l'altezza minima all'imposta sia pari a mt. 2,20 e l'altezza utile dei singoli vani sia almeno pari a mt. 2,70.

E' vietato realizzare superfici murarie con qualsiasi tipo di rivestimento estraneo alla tradizione locale quali pietra in lastra sottile, ceramica, graffiati o simili; le murature potranno essere realizzate con pietra locale faccia a vista o con qualsiasi altro tipo di materiale sempre intonato e tinteggiato. Per gli edifici tipici le colorazioni devono essere sottoposte all'approvazione dell'Ufficio tecnico comunale.

Gli elementi costruttivi quali serramenti, grate, persiane dovranno essere realizzati con materiali e disegni coerenti con i caratteri dell'organismo storico. E' vietato l'utilizzo di alluminio naturale, bronzato, dorato, o comunque trattato con finiture brillanti e vistose così pure dell'acciaio lavorato e colorato con forme e colori non adeguati al contesto.

Sono consentiti serramenti di alluminio elettrocolorato, di lamierino d'acciaio zincato verniciato, o di materiale plastico rigido, purché le tinte siano intonate all'ambiente (nero, con le varie tonalità del marrone, o bordeaux scuro o verde bosco).

I pluviali delle acque piovane, anche se in vista, possono essere realizzati con qualsiasi materiale purché siano sempre tinteggiati con colori della tradizione. E' obbligatorio proteggerli incassandoli nella muratura per almeno un'altezza di metri 2,50 anche se in vista. Le tubazioni discendenti devono sempre essere raccordate con i canali di gronda con le apposite cuffie, o comunque con soluzioni accurate.

Le recinzioni su strada o su spazio pubblico nel caso di nuove costruzioni o ricostruzioni devono essere realizzate con muratura in pietra faccia a vista o intonacata e tinteggiata, di qualità, forma e lavorazione tradizionali, con altezza non superiore a 2,50 metri.

#### 8.1.1 - Indice di fabbricabilità fondiario

Nella sottozona B1 è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq.

#### 8.1.2 - Rapporto di copertura

Nella sottozona B1 è consentito un rapporto di copertura massimo pari a 0,60.

#### 8.1.3 - Altezza degli edifici

Per le sopraelevazioni e per le nuove costruzioni l'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza degli edifici circostanti qualora sia inserito in un ambiente tradizionale per qualità degli edifici circostanti. In ogni caso l'altezza non può superare il valore assoluto di 7,50 metri lineari corrispondente a due piani fuori terra.

Nella definizione delle facciate sia per nuove costruzioni che per sopraelevazioni dovranno essere curati gli elementi costruttivi, i fregi dei tetti, i cornicioni, in modo da allinearli ed adeguarli a quelli degli edifici contigui anche creando degli sfalsamenti con profili discontinui comunque ricorrenti e propri della tradizione costruttiva locale.

8.1.4 - Arretramento e recinzione

Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche della costruzione lo consentano, oppure su allineamenti arretrati fissati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale. La recinzione del lotto, su tutti i lati, deve essere realizzata con muratura piena per un'altezza minima di mt. 2,00 e massima di mt. 2,50.

La recinzione a filo strada è realizzata con muro continuo privo di aperture se non per il portale d'accesso, intonacata o muro in pietra faccia a vista secondo la tradizione locale.

8.1.5 - Distacchi

Le pareti finestrate degli edifici debbono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di mt. 8.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quella sopraindicata, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

I nuovi edifici e i corpi di fabbrica in ampliamento a quelli esistenti devono essere realizzati a filo strada in aderenza agli edifici esistenti. Nel caso di edificazione parziale del fronte, come prevista al punto precedente, l'edificio deve essere disposto su uno dei confini laterali così da aderire agli edifici esistenti o da edificare, fermo restando le distanze previste tra pareti di edifici confinanti.

E' ammessa la costruzione di edifici in aderenza, completa o parziale, su uno dei confini laterali, compreso quello opposto al fronte strada, solo quando esiste un accordo tra i proprietari confinanti. Una convenzione registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dovrà disciplinare l'accordo nella quale sono specificate le posizioni dei fabbricati e dei confini, ed i distacchi relativi. Questa convenzione impegna per tutte le successive edificazioni e condiziona i futuri atti di assenso nei lotto interessati. Copia autentica della convenzione sarà allegata agli atti depositati nel Comune.

Non sono assentibili interventi edificatori che pregiudichino o rendano eccessivamente difficoltosa l'edificazione nei lotti confinanti.

Le distanze tra i fronti finestrati non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico ed ambientale.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del D.A. 20.12.1983 n°2266/U, o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Ai sensi della Circolare Assessoriale 20.03.1978 n° 2-A, la riduzione della distanza può applicarsi anche alle sopraelevazioni, purchè rispettino gli altri limiti urbanistici.

Non è consentito nel caso di costruzioni di nuovi edifici ridurre i distacchi tra pareti finestrate, se non per i fabbricati che si fronteggiano sulla strada per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, o per evitare l'inutilizzo di aree inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione prospettanti le strade e contenute in un tessuto urbano definito e consolidato.

La distanza tra pareti non finestrate dei nuovi edifici e degli ampliamenti non deve essere inferiore a 3 metri dai fronti degli edifici confinanti.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti sono ammessi cortili chiusi, purché di lato minimo non inferiore a metri 3, al netto delle sporgenze per porticati e simili.

## 8.2 - La sottozona B2

Per gli edifici tipici come definiti all'Art.7 posti all'interno della sottozona B2 si adottano le norme di tutela dell'Art. 7.1 per gli edifici tipici.

Per gli edifici prospicienti il perimetro della zona B1 al fine di mantenere il decoro e la continuità dei prospetti, per qualsiasi tipo di intervento, dalla manutenzione alla nuova costruzione, i fronti dovranno essere coerenti con quelli degli edifici tipici della zona B1 ed in particolare:

- il rispetto degli elementi costruttivi tipici, l'uso di materiali e procedimenti costruttivi tradizionali;
- le colorazioni delle facciate dovranno essere intonate con quelle degli edifici della sottozona B1;
- l'apertura di finestre dovrà mantenere forme e dimensioni non contrastanti con quelle tipiche;
- le coperture dovranno essere di foggia tradizionale protette con tegole laterizie curve;
- i muri di recinzione, gli elementi costruttivi quali serramenti, grate, persiane, i pluviali delle acque piovane dovranno rispettare i criteri già enunciati per la sottozona B1;
- l'altezza massima dei corpi di fabbrica è fissata in metri 7,50.

Nel caso di qualsiasi intervento che interessi in ogni modo elementi o particolari elementi architettonici tipici, il progetto dovrà tenere conto del mantenimento di questi elementi tradizionali eventualmente ricollocandoli con il rispetto assoluto della loro integrità e l'inserimento armonico nel nuovo edificio. La presenza di questi elementi tipici deve essere indicata e documentata nel progetto e dovrà essere previsto il progetto particolare per il loro restauro e mantenimento.

### 8.2.1 - Interventi ammessi

Nella sottozona B2 sono ammessi interventi di:

- **a)**- manutenzione ordinaria; opere interne; restauro o risanamento conservativo; manutenzione straordinaria; ristrutturazioni, tipologie edilizie e procedimenti costruttivi adeguati al contesto nel quale si opera;
- **b)**- demolizione totale e ricostruzione con il rispetto delle indicazioni generali delle norme;
- **c)**- nuova edificazione con la possibilità di realizzare anche locali interrati o seminterrati;
- **d)**- cambi di destinazione d'uso come previsti all'Art. 4.

### 8.2.2 - Indice di fabbricabilità fondiaria

Nella sottozona B2 è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 2,5 mc/mq.

Nel caso di aree già urbanizzate, libere da costruzioni ed inserite tra lotti urbanizzati, per il loro sfruttamento è consentita la suddivisione in lotti edificabili soggetti a concessione diretta per l'edificazione a condizione che:

- **a)**- l'area abbia una superficie inferiore a 2.000 metri quadrati;
- **b)**- venga ceduta la superficie per tutte le strade necessarie;

Nel caso di aree libere da costruzioni ed inserite tra lotti urbanizzati, di superficie superiore ai 2.000 metri quadrati, la suddivisione in lotti edificabili è subordinata alla presentazione di un **Piano di Utilizzo** che preveda la cessione delle dotazioni per parcheggi pubblici nella misura del 5% del comparto, e per le strade.

### 8.2.3 - Rapporto di copertura

Nella sottozona B2 è consentito un rapporto di copertura massimo pari a 0,50.

### 8.2.4 - Altezza degli edifici

Per le sopraelevazioni e per le nuove costruzioni l'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza di metri 7,50 lineari corrispondente a due piani fuori terra, o in ogni modo la misura di 1,5 volte la larghezza stradale. Tale altezza massima non è incrementabile con l'arretramento del fabbricato.

### 8.2.5 - Arretramento

I nuovi edifici e i corpi di fabbrica in ampliamento di edifici esistenti devono sorgere sul filo strada o in arretramento quando deve essere rispettata la continuità del fronte degli edifici esistenti sul filo strada o in arretramento. Qualora edifici adiacenti e vicini tra di loro costituiscano un tessuto privo di fronti continui sulla strada pubblica è consentito l'arretramento dal filo strada con un minimo di metri 2,50.

### 8.2.6 - Distacchi

I nuovi edifici e i corpi di fabbrica in ampliamento a quelli esistenti nel caso vengano realizzati sul filo strada a ricostituire la continuità del fronte, devono essere realizzati in aderenza agli edifici esistenti o da edificare. Nel caso di edificazione parziale del fronte, l'edificio deve essere disposto su uno dei confini laterali così da aderire agli edifici esistenti fermo restando che la distanza dell'edificio dal confine opposto dovrà essere di almeno 4 metri per pareti non finestrate e 8 metri nel caso di pareti finestrate.

Il distacco dell'edificio dai confini laterali e dal fondo del lotto non può essere inferiore a 4 metri; tale distanza può essere ridotta a seguito dell'apertura di nuove finestre per migliorare le condizioni igieniche di locali privi di luci in fabbricati esistenti, sempre nel rispetto delle disposizioni in materia del Codice Civile.

La distanza tra i fronti finestrati di nuovi edifici o di ampliamenti degli esistenti non deve essere inferiore ad 8 metri anche nel caso in cui una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata.

La distanza tra i fronti non finestrati dei nuovi edifici e degli ampliamenti se consentiti, non deve essere inferiore a 4 metri dai fronti degli edifici esistenti non finestrati.

Nelle zone inedificate, o libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato alla data di entrata in vigore del Decreto "Floris", che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La concessione di tale speciale beneficio deve essere valutata dalla Commissione Edilizia con particolare attenzione, subordinandola sempre all'accertamento della legittimità dei lotti, compresi quelli circostanti, ed alla esistenza di un tessuto circostante completamente edificato.

### 8.2.7 - Recinzioni

Quando la tipologia dell'edificio è quella tradizionale, la recinzione a filo strada deve essere in muratura cieca intonacata e tinteggiata, o in pietrame faccia a vista.

Nel caso di edifici estranei alla tradizione, la recinzione a filo strada può essere a muratura piena per un'altezza di mt. 1,20 circa dal piano strada, o dal piano del marciapiede ove esistente, e la restante altezza ad aria passante.

La recinzione a confine deve essere a muratura piena, salvo diversi accordi con i confinanti.

L'altezza massima a filo strada non può essere superiore a mt. 2,00.

L'altezza massima a confine non può superare i metri 2,50, salvo diversi accordi con il confinante.

### Art.9 - Zone C di espansione residenziale

Questa zona si suddivide in nove sottozone che individuano parti del territorio già destinate alla residenza o inedificate da destinare a nuovi complessi residenziali.

Le sottozone sono così denominate :

*C1 "su Conventu" (sorelle Ariu);*

*C2 "su Conventu" (Lilliu);*

*C3 via Roma Via Oristano;*

*C4 Santu Miali;*

*C5 Santu Miali (PEEP);*

*C6 Terra Cresia;*

*C7 Is Argiolas;*

*C8 "Su Forraxiu";*

*C9 Via Tuveri.*

Le sottozone *C1*, *C2*, *C5*, *C6* e *C9* sono state pianificate con strumenti attuativi (P.L.) e per la quasi totalità sono edificate; per tali zone sono confermate le norme del precedente strumento urbanistico.

La sottozona *C3* è tuttora priva di piano attuativo. Al fine di una migliore distribuzione urbanistica, il P.L. potrà interessare anche l'attigua zona B2 (n.p.u.) con la sola cessione, per essa, degli spazi per viabilità e parcheggi previsti dal precedente art. 8.2.2.

Le sottozone *C4* e *C8* sono dotate di piano attuativo già approvato ma non ancora convenzionato.

La sottozona *C7* è quasi totalmente edificata per la parte destinata al Piano di Zona (PEEP), mentre la restante parte è dotata di piano attuativo approvato ma non ancora convenzionato.

Per esse valgono le norme appresso riportate.

La realizzazione di opere di urbanizzazione, le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione, le sopraelevazioni e gli ampliamenti di eventuali edifici esistenti sono subordinati alla redazione di piani attuativi.

#### 9.1- Piani attuativi

I volumi residenziali edificabili possono avere le destinazioni riportate all'art.4.1.

*Sono ammesse le attività commerciali come segue:*

*Nella zona "C" è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, esclusivamente di*

- *Esercizi di Vicinato (EV) con superficie massima di vendita pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari, e di mq. 150 per gli esercizi misti (alimentare e non alimentare) e non alimentare.*

- *Medie strutture di vendita (MSV) con superficie massima di vendita pari a mq. 400 per gli esercizi esclusivamente alimentari, e di mq. 800 per gli esercizi misti (alimentare e non alimentare) e non alimentari.*

*Per gli Spacci Interni, tipo Cooperative di Consumo e simili, la superficie massima di vendita è pari a mq. 800.*

In assenza di piani attuativi sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di ristrutturazione edilizia. Le modifiche di destinazione d'uso sono ammesse purchè compatibili con le attività consentite nelle zone residenziali di cui all'Art.4.1.

#### 9.1.1 - Indice di fabbricabilità territoriale

Per tutte le sottozone l'indice territoriale massimo è pari ad 1,00 mc/mq.

Nelle sottozone C ad ogni abitante dovrà essere assicurato un parametro di mc 100 dei quali:

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per i 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.

Nelle sottozone C ad ogni abitante dovrà essere assicurato un parametro di mq 12 dei quali:

- **4,00** mq per aree di istruzione (**S1**): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- **2,00** mq per attrezzature di interesse comune (**S2**): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T, protezione civile, etc.);
- **5,00** mq per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (**S3**);
- **1,00** mq per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'Art.18 della L.765/67 (**S4**) : tali aree in casi speciali potranno essere distribuite su diversi livelli.

Nella sottozona **C5** è prevista un'area per "chiese ed altri edifici per servizi religiosi", quale opera di urbanizzazione 2<sup>a</sup> ai sensi dell'art. 44 della L. n° 865/1971.

#### 9.1.2 - Comparto di intervento

Le sottozone C1, C2, C4, C5, C6, C7, C8, C9, sono rispettivamente già incluse in unico comparto edificatorio.

La sottozona **C3**, non è ancora dotata di Piano di Lottizzazione.

#### 9.1.3 - Altezza massima

Per tutte le sottozone, l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i metri 7,50 lineari, ed in ogni caso non superiore ad 1,5 volte la larghezza stradale su cui eventualmente affacciano gli edifici.

#### 9.1.4 - Arretramento

Le sottozone C1, C2, C4, C5, C6, C7, C8, C9 sono già dotate di Piano di Lottizzazione e dei Tipi Edilizi,

Nella sottozona C3 gli edifici dovranno sorgere con un arretramento minimo di mt. 2,50 dal filo strada.

#### 9.1.5 - Distacchi dai confini

Nella sottozona C3 gli edifici potranno sorgere in aderenza ad uno dei confini laterali così da aderire ad edifici esistenti o da edificare ovvero devono distaccarsi dai confini del lotto di almeno 4 metri lineari.

#### 9.1.6 - Distacchi tra edifici

Nella sottozona C3 il distacco minimo tra gli edifici, quando non aderenti tra loro, dovrà essere di almeno 8 metri lineari.

#### 9.1.7 - Tipi edilizi

Nella sottozona C3 i tipi edilizi possono essere edifici unifamiliari o bifamiliari isolati nel lotto, edifici in linea o a schiera. Le tipologie dovranno essere studiate per offrire una soluzione tipologica e architettonica unitaria per l'intero comparto. Il rapporto di copertura massimo dei lotti non può essere superiore a 0,4.

La tipologia edilizia indicherà la superficie del lotto e la profondità massima del corpo di fabbrica.

Per le attività commerciali, se compatibili con le prescrizioni di cui all'art. 9.1, e per le altre attività compatibili con le prescrizioni di cui all'art.4.1, la tipologia edilizia indicherà le caratteristiche tecnico-costruttive del corpo di fabbrica.

#### 9.1.8 - Recinzioni

Nella sottozona C3 la recinzione sul fronte stradale o prospicienti aree pubbliche, dovrà essere "a giorno" con muro pieno, intonacato e tinteggiato, o in pietra di altezza non superiore ad 1 metro. Le recinzioni sugli altri confini potranno essere in muratura con altezza massima di 1,80 metri.

#### 9.1.9 - Viabilità

Le strade interne al piano attuativi dovranno avere una larghezza minima di 8 metri compresi i marciapiedi.

### **Art.10 - Zone D industriali, artigianali, commerciali**

Questa zona si suddivide nelle sottozone **D1, D2, D3, D4, D5** che individuano le parti del territorio già destinate o da destinare a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli.

Sono altresì individuate:

- la sottozona **D6 Cave** per attività estrattiva secondo l'art.76 del R.E.;
- la sottozona **D7 Area di stoccaggio e riciclaggio inerti**;

#### Norme di carattere generale

Nelle zone **D** è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare piani di lottizzazione e di convenzionarli prima di procedere a costruzioni o a qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno.

Il suddetto Piano di Lottizzazione dovrà interessare l'intera zona o una superficie di almeno un ettaro, purché preventivamente venga predisposto ed approvato uno studio urbanistico dell'intera zona.

Il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere che almeno il 10% della superficie complessiva dell'insediamento è da destinarsi a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, e non più del 15% da destinarsi a viabilità

In tali zone l'indicazione del PUC può attuarsi anche mediante formazione di un Piano particolareggiato (**P.I.P.**) ai sensi dell'art. 27 della L. 22.10.1971 n° 865.

Valgono le seguenti norme:

- è prescritto l'indice territoriale massimo di 1,80 mc/mq.
- la superficie dei lotti, i rapporti di copertura, i limiti di altezza, tipologie e di allineamento sono definiti dal piano di lottizzazione;
- debbono essere osservati i distacchi dalle strade statali e provinciali, secondo le norme previste dal Nuovo Codice della strada
- il distacco dai confini con i privati e con gli spazi pubblici deve essere di almeno mt. 8;
- il distacco tra i fabbricati deve essere di almeno mt. 16;
- sono ammesse le costruzioni in aderenza;
- nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/10 mc. di costruzione;
- le recinzioni potranno avere un'altezza massima di mt. 2,50 e dovranno essere a giorno sui fronti stradali.

Le sottozone **D1, D2, D3** sono state pianificate con strumenti attuativi e per la quasi totalità edificate. E' vietata la costruzione di edifici per abitazione, ad eccezione di quelli strettamente necessari ad accogliere il personale di custodia o i titolari dell'attività, nella misura massima di un alloggio (120 mq. mx) per lotto.

La volumetria e gli standard urbanistici sono calcolati sulla esatta perimetrazione delle singole zone, escluse le fasce di rispetto stradali.

Per tali zone valgono le Norme di Attuazione dei singoli Piani Attuativi.

Nell'ampliamento della zona D1, individuata come D1a, preventivamente subordinato ad un piano attuativo, gli edifici dovranno essere posti ad una distanza di rispetto stradale minima di mt. 20 dalla strada extraurbana di circonvallazione (S.P.), e di metri 8 per la strada comunale "Is Carrelis" assimilabile ad una strada di tipo F.

*Sono ammesse le attività commerciali come segue:*

*- Sono ammesse le attività commerciali a condizione che siano complementari e inerenti in maniera specifica alla attività principale.*

*Le medesime sono ammesse nel limite del 50% della superficie complessiva autorizzata, compresa la superficie destinata alla attività principale.*

*In ogni caso non potrà superare i 750 mq. (pari al 50% della superficie massima di mq. 1500 per le MSV).*

#### **10.1 - Le sottozone D4 e D5**

La realizzazione di opere di urbanizzazione, le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione, le sopraelevazioni e gli ampliamenti di eventuali edifici esistenti sono subordinate alla redazione di piano attuativo.

I piani attuativi dovranno tener conto dello Studio di compatibilità Ambientale di cui al successivo art.10.1.11 della tav. n.7/A.

*Nelle sole zone D4 e D5 è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di*

- *Medie strutture di vendita (MSV) prevalentemente o esclusivamente non alimentare, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale, per una superficie massima di vendita pari a 1500 mq.*

*Valgono le disposizioni sulla Disciplina Commerciale di cui alla legislazione regionale indicata nell'art. 78 del R.E.*

#### 10.1.1 - Piani attuativi

Il piano attuativo dovrà porre particolare attenzione alle soluzioni urbanistiche di distribuzione degli edifici e degli spazi pubblici, alle scelte architettoniche nella definizione della tipologia edilizia che dovrà essere rigorosa nella definizione dei dettagli, nella scelta dei materiali, nell'armonizzazione dell'intero comparto edificatorio.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: lavorazioni di prodotti artigianali, lavorazioni legate alla trasformazione e conservazione di prodotti agricoli o alimentari, attività commerciali, piccoli uffici e sale di riunione correlati con le esigenze commerciali e produttive, sale espositive, ristorazione. Le attività ammesse devono contemplare un settore di produzione o di trasformazione ed uno destinato all'esposizione ed alla vendita delle produzioni locali.

Non sono ammessi:

- officine, depositi finalizzati allo stoccaggio di materiali;
- residenze, se non limitate ad un alloggio per la custodia, per ogni lotto, con una superficie coperta non superiore a 100 metri quadrati, oltre a complessivi a 25 mq. lordi per balconi/verande/terrazzini, e con sviluppo su un unico livello;
- allevamenti e il ricovero di animali.

In assenza di piano attuativo sono ammessi:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- di restauro e risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia;
- le modifiche di destinazione d'uso purchè compatibili con le attività consentite.

#### 10.1.2 - Indice di utilizzazione

La tipologia edilizia indicherà la superficie del lotto e la profondità massima del corpo di fabbrica.

#### 10.1.3 - Comparto di intervento

Le sottozone D4 e D5, così come l'ampliamento della D1, dovranno essere assoggettate rispettivamente ad un unico piano attuativo.

10.1.4 - Altezza massima

Per le nuove zone è consentita un'altezza massima di 8 metri nella zona D4 e mt. 4,50 nella zona D5.

10.1.5 - Rapporto di copertura e indice volumetrico

Il rapporto di copertura del lotto non può essere superiore a 0,5 mq/mq, l'indice volumetrico non superiore a 2,42 mc/mq, così come determinato per la zona D1.

10.1.6 - Arretramento

Gli edifici dovranno sorgere con un arretramento minimo dal confine sulla strada di almeno 8 metri lineari.

10.1.7 - Distacchi dai confini

Gli edifici potranno sorgere in aderenza ai confini laterali così da aderire ad edifici esistenti o da edificare, ovvero devono distaccarsi dai confini laterali del lotto di almeno 8 metri lineari. Qualsiasi edificio dovrà sorgere al di fuori della fascia di rispetto della S.S. 131 fissato in 40 metri dal ciglio

10.1.8 - Dotazioni di spazi pubblici

Per le parti destinate ad attività con carattere commerciale o espositivo le dotazioni di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, devono essere pari ad almeno 80 metri quadrati per ogni 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, di questi 80 metri quadri almeno il 50 % deve essere destinato a parcheggi. A tali parcheggi devono essere aggiunti quelli obbligatori pari a 1 mq ogni 10 mc di edificio.

Per le attività connesse alla produzione artigianale la superficie da destinare a spazio pubblico, inteso come verde pubblico e parcheggi, deve essere pari almeno al 12% di superficie lorda di pavimento.

10.1.9 - Recinzioni

Per le sottozone D4 e D5 e per l'ampliamento della zona D1 la recinzione a confine è in muratura piena per un' altezza massima di metri 2,50, salvo diversi accordi con il confinante.

Le recinzioni a filo strada debbono essere "a giorno" con muratura piena, intonacata e tinteggiata, per un' altezza massima di mt. 1,20 e ad aria passante per un'altezza massima di mt. 0,80.

10.1.10 - Viabilità e parcheggi

Per le zone D4 e D5 l'accesso alla viabilità interna potrà avvenire solo attraverso le strade di servizio della S.S. 131 (complanari). così come individuate nella Tav. n° 3°.

L'ubicazione di aree di sosta possono essere localizzate, lungo le complanari della S.S. 131, sia nella sottozona D4 che nella D5,

In queste aree dovranno essere individuati almeno il 50 % delle dotazioni di spazi pubblici relativi alle attività commerciali o espositive della sottozona. L'attraversamento pedonale della statale dovrà essere realizzato o con un sottopasso o con un sovrappasso, previo nulla-osta dell'A.N.A.S.

## 10.2 – La sottozona D6 Cave

Le cave individuate nell'art.76 del R.E. sono soggette alla normativa di cui alle leggi regionali in materia, ed alla seguente disciplina urbanistica:

### 10.2.1 : Località “Perdiana”

- L'edificazione è consentita solo per locali attinenti alla attività estrattiva (uffici, servizi e simili), aventi caratteri di precarietà ed amovibilità, per la sola durata dell'attività in esercizio.

Valgono le disposizioni di cui alla delibera C.C. n° 12 del 29.01.04, relativa al parere favorevole per l'autorizzazione cava in regime di prosecuzione di cui al F° 34 mappale 197, 207, 192 parte, 194 parte, 213, 212 parte, 208 parte, 206 parte, 143 parte, 122, 121 parte, 33 parte; in particolare:

- Ai fini del prosieguo amministrativo e giuridico, il parere favorevole è subordinato alla puntuale realizzazione, da parte della società titolare, del ripristino ambientale;
- la società titolare è tenuta a redigere a propria cura e spese e depositare presso il Comune, un preventivo organico Piano di Intervento generale e stralci annuali di cui il C.C. deve prendere preliminarmente atto e valutare nel merito, contenente l'indicazione planimetrica e tutti i dati e notizie relativi alla consistenza dell'area di sfruttamento, al fine di consentire agli Uffici ed all'A.C. la verifica ed il controllo con tempi e modalità certe ed oggettive che, di fatto e man mano che si procede allo sfruttamento, venga posta in essere anche la riqualificazione del territorio interessato;
- l'A.C. si riserva, attraverso i propri uffici, di monitorare in qualsiasi momento la puntuale attuazione di quanto prescritto, anche in contraddittorio con la stessa società titolare;
- in nessun caso la società titolare potrà opporsi a viste di controllo, ispezioni etc. da parte degli organi del Comune e/o dei suoi uffici e/o dei suoi consulenti, al fine di esercitare il controllo di quanto previsto e per le finalità richiamate nella stessa delibera.

### 10.2.2: Nuove cave

L'edificazione è consentita solo per locali attinenti all'attività estrattiva (uffici, servizi e simili), aventi caratteri di precarietà e amovibilità, per la sola durata dell'attività in esercizio.

## 10.3 – La sottozona D7

In tale zona sono ammessi esclusivamente interventi relativi alla realizzazione di un centro di stoccaggio e riciclaggio di materiali inerti.

### Art.11 - Zone E agricole

Il territorio comunale extraurbano è suddiviso nelle seguenti sottozone:

**E1, E2, E3, E4, E5**, comprende le parti del territorio destinate per usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro pastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

Nella zona E sono ammesse salvo i limiti di ciascuna sottozona le seguenti costruzioni legate all'agricoltura:

- **a)**- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione di impianti classificabili come industriali (frantoi oleari, lavorazione delle mandorle e simili);
- **b)**- fabbricati per agriturismo nei limiti dell'Art. 11.6;
- **c)**- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli arborei industriali;
- **d)**- strutture per il recupero terapeutico dei disabili dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- **e)**- punti di ristoro ed attrezzature ed impianti di carattere particolare che, per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee (D.A. n°2266/U/83) con esclusione delle zone E5 ed E5H.

Ai sensi del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983 sono altresì ammesse, secondo le prescrizioni per ciascuna sottozona e quelle di cui al successivo art. 14.6, cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse anche costruzioni non agricole secondo le prescrizioni particolari per ciascuna sottozona.

Non è ammesso l'insediamento delle attività residenziali come definite al punto 4.1 e di impianti industriali, artigianali, di deposito, di mostra all'aperto, non attinenti all'attività agricola o di allevamento.

Non è consentita la trasformazione di edifici assentiti e realizzati con destinazione diversa da quella residenziale in abitazioni salvo quanto previsto per ciascuna sottozona. Tale disposizione vale anche quando le costruzioni non siano più funzionali alle esigenze del fondo.

### 11.1 - Indici di fabbricabilità. Distacchi

Gli indici massimi da applicare nelle zone E1, E2, E3, E4 BM sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati agricoli di cui alla precedente lettera a); questo indice è elevabile, con delibera del Consiglio Comunale, fino a 0,50 mc/mq per soddisfare particolari esigenze aziendali e qualora distino dal centro urbano più di 1 km.
- 0,03 mc/mq. per le residenze ed i vani appoggio;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla precedente lettera c)
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla precedente lettera d) ed e).

Nella zona E5 è possibile realizzare i soli fabbricati rurali di cui all'art. 56 del R.E., nonché i locali tipici tradizionali a solo piano terra, muratura in pietrame a vista e copertura in tegole sarde.

Nella zona E5H è vietata qualsiasi edificazione.

Le serre, purché prive di muratura fuori terra e realizzate con materiali facilmente amovibili, costituiscono impianti per l'agricoltura specializzata e sono considerate strutture di mera gestione agricola del suolo; come tali non rientrano nella sfera del controllo amministrativo e non necessitano di concessione.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, sono ammesse con limite nel rapporto di copertura pari al 50% del fondo in cui insistono e senza limiti di volumetria.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di protezione della strada di cui al DM 1404/68 sono consentite le seguenti opere: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione

edilizia; dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne; gli ampliamenti necessari ad adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui alle presenti norme.

I distacchi minimi sono i seguenti:

- mt. 6 dai confini
- mt. 12 dai fabbricati
- mt. 6 dalle strade vicinali e comunali
- mt. 6 dalle strade e canali consorziali previo nulla-osta del Consorzio
- mt. 6 dalla sede ferroviaria (L. 12.11.1968 n° 1202)
- mt. 20 dalle strade provinciali
- mt. 40 dalla S.S. 131

### 11.2 - Lotto minimo

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ettari 1.00.00 (uno), salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, per i quali è stabilita in 0,50 ettari.

E' possibile l'utilizzo di più corpi aziendali, ai soli fini del raggiungimento della superficie minima, purchè:

- l'intervento sia ubicato oltre un raggio di 1000 metri dal centro abitato;
- venga costituito un vincolo mediante atto pubblico debitamente registrato e trascritto.

Per corpi aziendali che non raggiungono il lotto minimo è consentita l'edificazione di un vano per deposito attrezzature, della superficie coperta di mq. 25 ed a solo piano terra.

Ai fini edificabili il lotto su cui sorge l'intervento deve comunque avere la potenzialità per l'intervento previsto.

### 11.3 - Annessi rustici, allevamenti zootecnici

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico *intensivi* devono distare almeno:

- 50 metri dai confini di proprietà;
- 500 metri dai limiti delle zone A, B, C, F, G, per allevamento di suini;
- 300 metri dai limiti delle zone A, B, C, F, G, per allevamenti avicunicoli;
- 100 metri dai limiti delle zone A, B, C, F, G, per allevamenti bovini, ovicapri, equini.

Il rapporto di copertura per i fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi, non può superare il 50% dell'area di pertinenza

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico *non intensivi* devono distare almeno

- 500 metri dai limiti delle zone A, B, C, F, G, per allevamento suini;
- 100 metri dai limiti delle zone A, B, C, F, G, per allevamenti bovini e ovicapri.

### 11.4 - Smaltimento reflui

Le nuove abitazioni e quelle esistenti in zona agricola, che non siano allacciate alle fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento mediante la realizzazione di fosse settiche non perdenti ed a svuotamento periodico.

Gli insediamenti agroalimentari e zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'amministrazione comunale. Nelle zone di bonifica dovranno essere rispettate eventuali prescrizioni più restrittive del consorzio di bonifica.

Valgono in ogni caso le prescrizioni dettate dalla L.R. 19.07.2000 n° 14 (Attuazione D. Lgs 11.05.1999 n° 152), e dal D.A.D.A. 23.06.1997 n° 1699 (Modifica al D.A.D.A. 21.01.1997 n° 1699)

### 11.5 - Recinzioni

Sono consentite solo recinzioni "a giorno" con muro pieno intonacato e tinteggiato, o in pietra di altezza non superiore a 40 centimetri, sormontate da rete metallica e paletti di sostegno. E' consentita la realizzazione di recinzioni a giorno con un'altezza del muro pieno di metri 1,50 qualora se ne dimostri la necessità per l'allevamento del bestiame.

L'altezza massima delle recinzioni "a giorno" non potrà essere superiore a metri 2,20.

E' vietato sostituire le recinzioni tradizionali realizzate con muri a secco in pietrame o con siepi ed arbusti spinosi con altri tipi di recinzione. Le recinzioni degradate dovranno essere recuperate con l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive analoghe o simili alle originarie.

### 11.6 - Agriturismo

Nelle sottozone, con esclusione della E5H, è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore ad ha 3.00.00. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie inferiore ad Ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

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

### 11.7 - Punti di ristoro

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

Nelle sottozone, con esclusione della E5H ed E5, sono ammessi anche i punti di ristoro, purchè ubicati ad una distanza non inferiore a mt. 500 dal perimetro urbano, indipendenti da una azienda agricola, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione dei nuovi punti di ristoro deve essere di ha 3.00.00.

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

### 11.8 - Sottozona E1

Area caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata.

La sottozona E1 è strettamente riservata alle attività produttive e agricole.

Sono ammessi fabbricati rurali ad uso agro zootecnico con indice fondiario di 0,20 mc/mq. incrementabile sino a 0,50 previo nulla-osta regionale su conforme parere del Consiglio Comunale.

Le abitazioni ed i vani “appoggio” ad esclusivo uso del conduttore ed a servizio dell’attività agricola sono consentite con un indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq.

### 11.9 - Sottozona E2

Aree di primaria importanza per la funzione agricola - produttiva, anche in relazione all'estensione, con posizione e localizzazione dei terreni.

Sono ammessi fabbricati rurali ad uso agro zootecnico con indice fondiario di 0,20 mc/mq. incrementabile sino a 0,50 previo nulla-osta regionale su conforme parere del consiglio comunale.

Le abitazioni ed i vani “appoggio”, ad esclusivo uso del conduttore ed a servizio dell’attività agricola, sono consentite con un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,03 mc/mq.

### 11.10 - Sottozona E3

Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi e per scopi residenziali.

Sono ammessi fabbricati rurali ad uso agro zootecnico con indice fondiario di 0,20 mc/mq. incrementabile sino a 0,50 previo nulla-osta regionale su conforme parere del consiglio comunale.

Le abitazioni ed i vani “appoggio”, ad esclusivo uso del conduttore ed a servizio dell’attività agricola, sono consentite con un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,03 mc/mq.

### 11.11 - Sottozona E4 BM

Aree caratterizzate dalla preesistenza di insediamenti rurali per i quali è prevista la localizzazione di aree in cui consentire un aumento delle volumetrie abitative ed una dotazione di servizi.

In questa sottozona sono classificati i terreni compresi nel frazionamento fondiario denominato **Borgata Morimenta** che comprende 31 poderi così come originariamente suddivisi dall'ente proprietario (ETFAS).

Sono consentite nelle aree individuate le costruzioni di :

- **a)**- fabbricati per la conduzione agricola e zootecnica del fondo;
- **b)**- fabbricati per la residenza;
- **c)**- fabbricati per attività di interesse comune (religiose, culturali, sociali, ricreative, sportive, assistenziali, sanitarie, pubblici servizi.).

Gli indici massimi di fabbricabilità per questa sottozona sono 0,20 per i fabbricati **a)**, 0,03 per i fabbricati **b)** e 0,03 per i fabbricati **c)**.

Tutti i progetti di nuovi edifici, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni con aumento di volume, devono essere accompagnati da una planimetria che evidenzi in modo esauriente, oltre le nuove costruzioni, i volumi esistenti e la loro destinazione. Questo al fine di mostrare la capacità edificatoria di ciascun podere ed il suo utilizzo, ripartito tra volumetria per la residenza e volumetria per le opere connesse all'esercizio dell'attività agricola. L'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area costituisce un vincolo che dovrà essere trascritto a tutela dei terzi nei pubblici registri.

La situazione aggiornata dello sfruttamento edificatorio dei poderi agrari, costituenti la borgata Morimenta, dovrà essere costantemente aggiornata e tenuta sotto controllo dall'ufficio tecnico comunale.

Non è consentita la trasformazione ai fini residenziali di volumi realizzati con concessione per attività connesse all'esercizio dell'attività agricola, qualora sia stato utilizzato l'indice di fabbricabilità di 0,2 mc/mq, sempre che non rimanga della superficie, non utilizzata ai fini edificatori da utilizzare con l'indice di 0,03 mc/mq.

All'interno della sottozona E4BM sono individuate delle sottozone omogenee E4S ed E4C rispettivamente per la localizzazione dei servizi di interesse comune e della residenza.

### **11.12 - La sottozona E4C**

Nella sottozona possono essere realizzate esclusivamente le costruzioni di cui al punto **b)**, la volumetria realizzabile dovrà essere calcolata per ciascun podere agrario e per la parte che si vuole destinare alla residenza applicando un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq.

E' consentito l'ampliamento degli edifici abitativi utilizzando eventuali parti contigue all'edificio destinate ad attività produttive sempre nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria per la residenza.

Nella parte di E4 esterna alle sottozone E4C ed E4S possono essere realizzate esclusivamente le costruzioni di cui al punto **a)**; la volumetria realizzabile dovrà essere calcolata per ciascun podere agrario e per la parte che si vuole destinare ai fabbricati per la conduzione del podere applicando un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,20 mc/mq.

Per gli edifici esistenti è consentito la ristrutturazione, l'ampliamento e la sopraelevazione nel rispetto della tipologia edilizia esistente e della normativa specifica di questa sottozona e di quella relativa agli edifici residenziali.

#### 11.12.1 - Tipi edilizi della E4C

La tipologia edilizia consentita per le costruzioni residenziali è del tipo abitazione isolata nel lotto, costituita con al massimo un seminterrato, piano terra e primo piano; il seminterrato può essere utilizzato solo come locale di sgombero, deposito attrezzature, legnaie e simili.

L'altezza massima consentita è di metri 7,00 lineari; sono consentite solo coperture a tetto di foggia tradizionale a capanna simmetrica o a falda tradizionali;

I muri e le pareti esterne, qualora non siano realizzate con murature portanti in pietra o mattoni faccia a vista, devono sempre essere intonacate e tinteggiate.

#### 11.12.2 - Recinzioni

E consentita la realizzazione di sole recinzioni "a giorno" con muro pieno, intonacato e tinteggiato, o in pietra di altezza non superiore ad 1 metro, sui confini con gli spazi pubblici e le strade private di accesso. Tutte le altre recinzioni possono essere eseguite con rete metallica e paletti di sostegno.

#### 11.12.3 - Distacchi

I nuovi edifici devono essere realizzati all'interno del podere di cui sfruttano la volumetria residenziale e devono distare da tutti gli altri edifici almeno 12 metri. I distacchi dai confini delle proprietà e dalla strada pubblica e privata devono essere di almeno 6 metri.

#### 11.12.4 - Viabilità

Qualora i nuovi edifici siano non siano direttamente accessibili dalla strada pubblica dovrà essere prevista una viabilità privata, della larghezza minima di metri 5, che consenta l'accesso anche a più edifici appartenenti a lotti diversi, da realizzarsi sul confine delle proprietà o svilupparsi completamente all'interno della sottozona E4C nel rispetto dei terreni agricoli. L'assetto viario e la sistemazione delle zone intorno agli edifici dovrà essere rappresentato negli elaborati grafici di progetto.

### **11.13 - La sottozona E4S**

L'edificazione in questa zona è subordinata alla presentazione di un piano attuativo. E' consentita l'edificazione esclusivamente di fabbricati di cui al punto c) del precedente art. 11.11. La volumetria realizzabile dovrà corrispondere allo sfruttamento edilizio, con indice di 0,03 mc/mq.

#### 11.13.1 - Tipi edilizi della E4S

Il volume edificabile potrà essere disposta accorpato in unico edificio articolato oppure suddiviso in un sistema di più edifici collegati tra loro tramite una viabilità pedonale. Gli edifici potranno svilupparsi su due livelli fuori terra. L'altezza massima consentita è di 6,50 metri lineari.

Sono consentite solo coperture a tetto di foggia tradizionale a capanna simmetrica o a falda tradizionali; è vietata la realizzazione di balconi ed aggetti ad esclusione della copertura del porticato.

Le pareti, qualora non siano realizzate con murature portanti in pietra o mattoni faccia a vista, devono sempre essere intonacate e tinteggiate.

#### 11.13.2 - Distacchi

I distacchi tra pareti finestrate devono essere almeno di 12 metri; è consentito un distacco non inferiore a metri 6 per pareti cieche. L'arretramento degli edifici dal ciglio stradale deve essere di almeno metri 20

### **11.14 - Sottozona E5**

Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità.

Sono ammessi solo i fabbricati rurali di cui all'art. 56 del R.E., (capanne) ed i locali tipici tradizionali, a solo piano terra, con muratura in pietrame e tetto in tegole.

### **11.15 - Sottozona E5H**

Aree a particolare rilevanza ambientale.

E' vietata qualsiasi edificazione.

### **11.16 – Indici superiori. Parere**

Nelle sottozone, con esclusione della zona E5H (ove è vietata qualsiasi edificazione), per interventi con indici superiori a quelli di cui all'art. 11.1, o comunque superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiori a 20 unità, o con un numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a

conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL., sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

### Art.12 - Zone F turistiche

Individua una parte del territorio destinata a nuovi insediamenti di interesse turistico localizzate come segue:

- **F1** : individua l'area sotto i tornanti di “**Roja Laccus**”.

E' caratterizzata dalla presenza di lecci e di una folta macchia mediterranea, ubicata nella immediata vicinanza della zona archeologica di “Cuccurada” ed in prossimità del futuro bacino idrico del “Rio Mogoro” con la diga di “Santa Vittoria”.

La zona risulta inserita armoniosamente nel contesto usufruendo della posizione dominante del costone che si affaccia verso la vallata del fiume a destinazione prettamente agricola.

La scelta di questa zona turistica è giustificata quindi dalla presenza delle citate risorse, con la diretta connessione con il territorio adibito ad attività agricola e la possibilità di escursioni nelle vicine località di interesse ambientale, culturale ed archeologico.

Tali attrattive sono rappresentate dalle limitrofe zone E5 ed E5H, costituite da costoni caratterizzate dalla folta vegetazione e nelle quali viene svolta l'attività agro-pastorale, oltre alla presenza di emergenze archeologiche (Nuraghe Arrubiu, Nuraxi Nieddu) e la vicinanza della Cantina Sociale.

- **F2** : individua l'area sita in località “**Pauli Mammu**”

Localizzata in posizione strategica in quanto sita nell'altopiano che domina il territorio agricolo a valle e quello circostante.

Gli insediamenti di tipo turistico-ricettivi consentono un immediato collegamento con il centro urbano e con le diverse località archeologiche ed agricole.

In questa zona potranno sorgere attività ricettive per un turismo teso a valorizzare le risorse culturali, ambientali e rurali, rappresentate dai percorsi di visitazione dei complessi nuragici, del Museo, del Parco Archeologico, delle attività artigianali e di quelle rurali.

- **F3** : individua l'area in località “**Craccaxia**”

In questa località è situata l'omonima chiesetta di Craccaxia, dove a fine agosto si svolge una importante festa campestre.

E' situata all'interno di una ampia fascia di territorio costituita da vigneti ed uliveti.

Gli insediamenti di tipo ricettivo consentiranno di attivare un turismo prevalentemente rurale, integrato nelle attività delle colture presenti nelle aree limitrofe e nel resto del territorio agricolo.

L'edificazione nel raggio di 150 metri dalla chiesetta è subordinata al nulla-osta della competente Soprintendenza.

Gli insediamenti ammessi in questa sottozona, la realizzazione di opere di urbanizzazione, le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione, le sopraelevazioni e gli ampliamenti di eventuali edifici esistenti sono subordinati alla redazione di piani attuativi.

I piani attuativi dovranno estendersi all'intero comparto; si potrà attuare per stralci funzionali di superficie non inferiore ad ha 1.

Dalle destinazioni di tipo turistico sono escluse le residenze stagionali e l'agriturismo; l'intera capacità insediativa sarà riservata ad attrezzature alberghiere e paralberghiere.

Il 50 % della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport, e per parcheggi.

Almeno il 60 % di tali aree devono essere pubbliche.

Precedentemente o contestualmente alla presentazione dei Piani Attuativi dovrà essere presentato uno studio di impatto ambientale da sottoporre al parere della Commissione Edilizia come all'Art.3 lett. d) del Regolamento Edilizio.

*Non sono ammesse le attività commerciali.*

- **F4** : individua l'area in località "S'Azza Is Carrelis"

È caratterizzata dalla presenza della macchia mediterranea, ubicata nelle vicinanze del bacino idrico in località "Is Carrelis".

In tale zona è prevista la realizzazione di attrezzature alberghiere e turistiche. È obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo (Piano di Lottizzazione) per l'intero comparto.

Lo studio urbanistico preventivo deve basarsi su un rilievo plano-altimetrico di dettaglio, riferito a capisaldi facilmente accessibili e verificabili. Il rilievo deve individuare esattamente il perimetro delle zone boscate, delle rocce emergenti, le radure, la viabilità esistente. Il progetto conseguente deve individuare con esattezza la localizzazione degli edifici e delle infrastrutture ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico. Quest'ultimo deve essere documentato in ricostruzione fotografica, vista dalle strade principale e dai punti più significativi (da almeno tre fotosimulazioni).

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tale area devono essere pubbliche.

Le norme e procedure per misurare la compatibilità dell'intervento proposto sono le seguenti:

Lo studio di impatto ambientale dell'intervento proposto in zona "F" dovrà considerare le componenti naturalistiche e antropiche interessate, le interazioni tra queste ed il sistema ambientale preso nella sua globalità. I risultati delle indagini e della stima verranno espressi mediante parametri che permettano di effettuare confronti significativi tra situazione attuale e situazione prevista.

Obiettivo della caratterizzazione della qualità del paesaggio, con riferimento sia agli aspetti storico e culturali, sia agli aspetti legati alla percezione visiva, è quello di definire le azioni di disturbo esercitate dal progetto e le modifiche introdotte alla qualità dell'ambiente. Le analisi devono concernere:

- a) il paesaggio nei suoi dinamismi spontanei;
- b) le attività antropiche e l'incidenza sul grado di naturalità presente nel sistema;
- c) le condizioni naturali e umane che hanno generato l'evoluzione del paesaggio;
- d) i vincoli ambientali, archeologici, storici, architettonici;
- e) la individuazione di tutte le micro aree sensibili con specifico riferimento alle emergenze granitiche e all'alberatura.

Gli elaborati di carattere ambientale da allegare al progetto proposto possono essere così riassunti:

1 - Relazione conoscitiva sulla litologia e la stabilità dei versanti; caratteristiche ed uso del suolo; bacini e sub bacini di scolo; falda acquifera e sua vulnerabilità; alimentazione idrico-potabile; trattamento acque di rifiuto e suo utilizzo irriguo in ambito d'intervento.

2 - Modifiche visive del paesaggio da dimostrare con fotomontaggi in scala, in numero adeguato per l'individuazione dell'intervento, da tutti i siti pubblici (strade) e dalle zone dominanti (non meno di tre punti di vista).

3 - fotomontaggi delle soluzioni alternative.

4 - misure di contenimento da adottare per ridurre l'impatto e piano di rimessa in pristino durante la realizzazione e a opera ultimata.

5 - soluzione adottata per annullare le modifiche apportate al naturale scolo delle acque superficiali ed il suo eventuale miglioramento.

6 - soluzioni, anche in emergenza, per assicurare il non inquinamento della falda acquifera naturale.

### 12.1 - Indice di fabbricabilità

Per tutte le zona l'indice di fabbricabilità territoriale consentito è di 0,06 mc/mq, l'indice fondiario massimo è di 0,75 mc/mq.

Per la sola zona F4 l'indice di fabbricabilità territoriale consentito è di 0,30 mc/mq mentre l'indice fondiario massimo è di 0,75 mc/mq.

### 12.2 - Tipi edilizi

Nella zona F2 sono consentite due tipologie edilizie:

**1)- un corpo di fabbrica, che accenti i servizi annessi alla ricezione, ed edifici isolati tipo bungalow con non più di 4 stanze da letto con annessi servizi.**

L'edificio principale potrà svilupparsi al piano terra e al primo piano. L'altezza massima consentita è di metri 6,50 lineari; i fabbricati adibiti a camere devono essere edificati per il solo piano terra;

**2)- un corpo di fabbrica unico ed articolato contenente sia i servizi ricettivi sia le stanze da letto.**

L'edificio potrà svilupparsi su due livelli fuori terra. L'altezza massima consentita è di 6,50 metri lineari.

Nelle zone F1 ed F3 è consentita una sola tipologia

**1)- un corpo di fabbrica unico ed articolato contenente sia i servizi ricettivi sia le stanze da letto.**

L'edificio può svilupparsi sul solo piano terra con altezza massima di mt. 4,00.

L'edificazione in zona F1, stante la caratteristica dei terreni così come riportata alle pagg. 9 e 10 della Relazione Geologica, è comunque possibile a condizione che siano realizzati specifici interventi correttivi sulla base di una appropriata indagine geologica e geotecnica in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno.

Sono consentite solo coperture a tetto di foggia tradizionale a capanna simmetrica o a falda tradizionali; è vietata la realizzazione di balconi ed aggetti ad esclusione della copertura del porticato.

I muri e le pareti esterne, qualora non siano realizzate con murature portanti in pietra o mattoni faccia a vista, devono sempre essere intonacate e tinteggiate.

### 12.3 - Recinzioni

E consentita la realizzazione di sole recinzioni con muro pieno a secco, di altezza non superiore ad 1 metro, sui tutti i confini strade comprese.

### 12.4 - Distacchi

Gli edifici isolati devono distare da tutti gli altri edifici almeno 10 metri. I distacchi dai confini delle proprietà e dalla strada pubblica e privata devono essere di almeno 5 metri.

### 12.5 - Viabilità

L'accesso ai comparti dovrà avvenire adeguando l'attuale viabilità di penetrazione agraria con la sistemazione della pavimentazione e delle opere di raccolta e canalizzazione delle acque. interna ed esterna ai comparti non dovrà contrastare con l'ambiente; l'assetto viario, la pavimentazione e la sistemazione delle zone intorno agli edifici, dovrà essere rappresentato negli elaborati grafici di progetto e dovrà essere sottoposta all'approvazione della commissione edilizia.

### **Art.13 - Zona G di interesse generale**

Questa zona si suddivide nelle sottozone G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12 che individuano le parti del territorio già destinate o da destinare ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali l'istruzione secondaria superiore, musei parchi comunali, depuratori e impianti di potabilizzazione.

Per tutte le sottozone, non ancora dotate di strumenti attuativi, ogni iniziativa pubblica o privata è soggetta a piani di attuazione. Gli interventi di iniziativa pubblica possono prevedere un incremento dell'indice territoriale massimo fissato in 0,01 mc/mq.

Non è ammesso l'insediamento di attività produttive sia industriali che artigianali, agricole, di ricovero ed allevamento di animali, turistiche di deposito.

*Non sono ammesse le attività commerciali.*

In assenza di piani attuativi sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne, demolizioni totali senza ricostruzione, nonché le modifiche di destinazione d'uso compatibili con la destinazione di zona.

#### **13.1 - Sottozona G1 (località Cunventu)**

Destinata alla sistemazione ed alla valorizzazione dell'area intorno al nuraghe "su Conventu" con la sistemazione a parco e verde attrezzato. E' consentito un indice di edificabilità territoriale di 0,01 mc/mq per edifici connessi all'utilizzo dell'area. Gli interventi di iniziativa pubblica possono prevedere un incremento dell'indice territoriale massimo.

Il comparto minimo di intervento non dovrà essere inferiore alla metà dell'intera sottozona.

#### **13.3 - Sottozona G3 (località Santu Miali)**

Pianificata con strumento attuativo è destinata ad impianti sportivi, verde pubblico e ad edifici di interesse generale.

Per tale sottozona deve essere predisposto un nuovo Piano di Attuazione

#### **13.4 - Sottozona G4 (località Santu Miali)**

Destinata a parco pubblico con giochi per bambini e ragazzi. E' consentito un indice di edificabilità territoriale di 0,01 mc/mq per edifici connessi all'utilizzo dell'area. Gli interventi di iniziativa pubblica possono prevedere un incremento dell'indice territoriale.

Il piano attuativo dovrà interessare l'intera area.

#### **13.5 - Sottozona G5 (località Cortiaccia)**

E' la zona di proprietà comunale destinata ad attività di interesse generale (Ecocentro ed altri servizi pubblici).

E' consentito un indice di edificabilità territoriale di 0,1 mc/mq per edifici connessi all'utilizzo dell'area incrementabile secondo le disposizioni di legge.

Gli edifici dovranno essere posti ad una distanza minima di metri 20 dai confini dalle strada provinciale e ad un minimo di metri 8 dagli altri confini.

**13.6- Sottozona G6 (località Sa Costa)**

Destinata a parco pubblico per la piantumazione di alberi in occasione delle nascite. E' consentito un indice di edificabilità territoriale di 0,01 mc/mq per edifici connessi all'utilizzo dell'area. Gli interventi di iniziativa pubblica possono prevedere un incremento dell'indice territoriale.

**13.7 - Sottozona G7 (località Conca Menga)**

Individua l'area comunale dell'ex discarica, destinata alla piantumazione e parco pubblico. È vietata l'edificazione.

**13.8 - Sottozona G8 (località Struvina)**

Area destinata ad emergenza pubblica. E' consentito un indice di edificabilità territoriale di 0,01 mc/mq e fondiario di 0,2 mc/mq per edifici connessi all'utilizzo dell'area.

Gli edifici dovranno essere posti ad una distanza minima di metri 20 dai confini dalla strada provinciale di accesso a Mogoro.

**13.9 - Sottozona G9 (località Fangu Gironi)**

Individua l'area comunale del depuratore fognario, interamente recintata.

Sono consentite attività di acquacoltura con l'indice fondiario di 0,20 mc/mq.

Gli edifici dovranno essere posti alla stessa distanza dalla strada del preesistente depuratore.

**13.10 - Sottozona G10 (località Mudegoni)**

Individua l'area comunale destinata alla forestazione con vascone antincendio.

È consentita l'edificazione per opere connesse all'utilizzo dell'area, con indice fondiario di 0,20 mc/mq.

**13.11 - Sottozona G11 (località Perdiana)**

Aree di forestazione (pineta) destinata a parco.

E' consentito un indice di edificabilità territoriale di 0,1 mc/mq per edifici connessi all'utilizzo dell'area.

Gli interventi di iniziativa pubblica possono prevedere un incremento dell'indice.

Il comparto minimo di intervento per il Piano Attuativo non dovrà essere inferiore ad ha. 1.00.00.

Gli edifici debbono essere posti ad una distanza minima di 50 metri dalla S.S. 131, di 10 metri dalla strada comunale e di mt. 8 dai confini.

**13.12 - Sottozona G12 (località Cuccurada)**

Area destinata alla valorizzazione e recupero dell'omonimo complesso nuragico ed alla valorizzazione del relativo parco archeologico.

Individua l'area comunale attorno all'omonimo nuraghe e, oltre alla viabilità e parcheggi, è consentita l'edificazione per opere connesse (uffici, saletta convegni, saletta ristoro) con l'indice fondiario di 0,20 mc/mq.

### **13.13 - Sottozona G13 (località Santu Simioni)**

Individua l'area destinata al cimitero e ove è consentita la realizzazione di edifici di carattere funerario.

### **Art.14 - Zona H**

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico e geomorfologico, archeologico, paesaggistico, o di particolare interesse per la collettività, nonché la zona di rispetto del cimitero.

#### **Sottozona H1 : Rispetto Cimitero**

Con la riduzione di cui al T.U. Leggi Sanitarie, così come autorizzata dal Medico Provinciale di Cagliari (Decreto n° 693/III/450 del 31.03.1967), e così come confermato dal Servizio di Igiene Pubblica della A.S.L. n° 5 Distretto di Ales (prot. n° 83053 del 02.12.2005).

Vincolo di inedificabilità.

In tale zona è consentito l'ampliamento del Cimitero, la realizzazione di aree destinate alla viabilità e parcheggi, dei relativi servizi connessi all'uso, con indice di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 della L. 01.08.2002 n° 166, portante modifiche all'art. 338 del T.U.L.S. di cui al R.D. 24.07.1934 n° 1265 e s.m., all'interno della zona di rispetto sono consentiti interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, nonché quelli previsti dalle lettere a) b) c) d) del 1° comma dell'art. 31 della L. 08.08.1978 n° 457.

E' comunque consentita l'attività agricola e di pascolo che non comportino l'edificazione di edifici e di impianti fissi.

### **Art.15 - Fasce di rispetto**

#### **1 - Rispetto perimetro urbano**

Interessa una fascia attorno all'abitato così come individuata nella **Tavola R8**.

Lo scopo di questa sottozona è quello di non precludere, per il futuro, l'eventuale espansione del paese

Vincolo di inedificabilità.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne, demolizioni totali senza ricostruzione.

#### **2 - Rispetto per emissioni elettromagnetiche**

Interessa una fascia di rispetto attorno all'abitato e attorno alla Borgata di Morimonta, così come individuata nella **Tavola 4/A**, entro la quale non è consentita l'installazione di ripetitori, antenne di telefonia, radio, TV, secondo quanto previsto nel successivo **art.16**.

**3 - Fascia di rispetto stradale**

Interessa le parti di territorio che costituiscono la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali.

Il distacco è disciplinato dal Codice della Strada, in particolare:

- per strade extraurbane principali (S.S. 131) : mt. 40;
- per strade extraurbane secondarie (Provinciali) : mt. 20;
- per strade comunali assimilabili a strade di tipo “F” dal DPR 147/1993 : mt. 8.

Vincolo di inedificabilità.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne, demolizioni totali senza ricostruzione.

Qualora la fascia di rispetto ricada all’interno di una zona omogenea, l’indice di fabbricabilità corrisponde a quello della stessa zona omogenea ma il volume edificabile dovrà essere realizzato al di fuori della fascia.

Gli indici planovolumetrici delle aree sottoposte a vincolo di rispetto stradale possono essere utilizzati nelle aree adiacenti della stessa proprietà.

**4 - Fascia di rispetto ferroviario**

Interessa le parti di territorio che costituiscono la fascia di rispetto lungo la ferrovia “Cagliari - Golfo Aranci”.

Vincolo di inedificabilità.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne, demolizioni totali senza ricostruzione.

Qualora la fascia di rispetto ricada all’interno di una zona omogenea, l’indice di fabbricabilità corrisponde a quello della stessa zona omogenea ma il volume edificabile dovrà essere realizzato al di fuori della fascia.

Gli indici planovolumetrici delle aree sottoposte a vincolo di rispetto ferroviario possono essere utilizzati nelle aree adiacenti della stessa proprietà.

E’ vietato far crescere piante o siepi steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di mt. 6 dalla più vicina rotaia; tale distanza può essere ridotta ad 1 mt. per le siepi ed i muriccioli di altezza inferiore a mt. 1,50.

**5 - Fascia di rispetto per opere idrauliche**

Interessa le parti di territorio che costituiscono la fascia di rispetto lungo le opere ed impianti di tipo idraulico.

Vincolo di inedificabilità per una fascia di 100 mt. attorno all’impianto.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne, demolizioni totali senza ricostruzione.

Qualora la fascia di rispetto ricada all’interno di una zona omogenea, l’indice di fabbricabilità corrisponde a quello della stessa zona omogenea ma il volume edificabile dovrà essere realizzato al di fuori della fascia.

Gli indici planovolumetrici delle aree sottoposte a vincolo di rispetto idraulico possono essere utilizzati nelle aree adiacenti della stessa proprietà.

**6 - Fascia di rispetto archeologico**

Interessa le parti di territorio che costituiscono la fascia di rispetto attorno ai siti archeologici o di interesse storico, così come individuati nella Tavola R2 e Tavola 3 del PUC.

Tale fascia si estende per un raggio di 150 mt.

Eventuali interventi edilizi, regolarizzazioni del suolo, sbancamenti, pratiche colturali che incidano sulla profondità del suolo, quali arature a scasso e simili, possono essere autorizzati previo nulla-osta della relativa Soprintendenza.

Qualora la fascia di rispetto ricada all'interno di una zona omogenea, l'indice di fabbricabilità corrisponde a quello della stessa zona omogenea ma il volume edificabile dovrà essere realizzato al di fuori della fascia.

Gli indici planovolumetrici delle aree sottoposte a vincolo di rispetto archeologico possono essere utilizzati nelle aree adiacenti della stessa proprietà.

### 7 - Fascia di rispetto del fiume

Interessa le parti del territorio che costituiscono la fascia attorno al fiume "Rio Mogoro".

Vincolo di inedificabilità di mt. 150 da entrambe le sponde.

Qualora la fascia di rispetto ricada all'interno di una zona omogenea, l'indice di fabbricabilità corrisponde a quello della stessa zona omogenea ma il volume edificabile dovrà essere realizzato al di fuori della fascia.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne, demolizioni totali senza ricostruzione.

Gli indici planovolumetrici delle aree sottoposte a vincolo di rispetto del fiume possono essere utilizzati nelle aree adiacenti della stessa proprietà.

### **Art.16 - Ripetitori e antenne**

Ai sensi dell'art. 8 comma 6) della L. 22.02.2001 n° 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", ed al fine di assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti, e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, valgono le seguenti norme:

- l'installazione di impianti fissi oppure mobili, nuovi e/o già esistenti, per l'emittenza telefonica cellulare, radiotelevisiva, radio, nonché di tutti gli impianti e le apparecchiature che comportano esposizione a campi elettromagnetici ad alta frequenza, indipendentemente dalla potenza irradiata, è soggetta a concessione edilizia ed alle seguenti disposizioni normative:

- **16.1** – le concessioni edilizie vengono rilasciate esclusivamente su aree esterne alla delimitazione del centro abitato e della Borgata Morimonta e, in ogni caso, fuori delle zone già destinate alla edificabilità o sottoposta a vincoli urbanistici di qualsiasi genere apposti nel Piano Urbanistico.
- **16.2** – le installazioni possono sorgere esclusivamente su aree oltre la fascia di rispetto dal perimetro dell'Area Urbana e della Borgata Morimonta, così come delimitate nella **Tavola 4A**, che deve risultare libera da fabbricati e manufatti destinati ad un uso civile.
- **16.3** – i titolari degli impianti esistenti sono tenuti a provvedere, a propria cura e spese, all'adeguamento degli stessi alle presenti norme, entro e non oltre il termine massimo di **6** (sei) mesi dalla pubblicazione nel BURAS dell'avviso di avvenuta approvazione definitiva del Piano Urbanistico Comunale, ovvero entro e non oltre lo stesso termine dalla formale comunicazione di adeguamento.
- **16.4** – i titolari degli impianti esistenti, a qualsiasi titolo autorizzati, sia in forma fissa che precaria, in aree vincolate e/o tutelate e/o di interesse generale, la cui installazione sia o divenga incompatibile con le previsioni con la Programmazione Comunale dello sviluppo del territorio, sono tenuti all'adeguamento, a propria cura e spese, negli stessi termini di cui al precedente punto 13.6.3.
- **16.5** – in caso di inadempienza e di violazione delle presenti norme, l'Amministrazione Comunale, anche al fine di tutelare la salute dei cittadini dagli effetti dell'esposizione ai campi

elettrici, magnetici ed elettromagnetici, ai sensi nel rispetto dell'art. 32 della Costituzione, provvederà alla revoca di eventuali concessioni e/o autorizzazioni già rilasciate. Con contestuale denuncia all'Autorità Giudiziaria competente.

**Art.17 - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale**  
(art. 19 lett. i L.R. n° 23/1989)

La compatibilità ambientale deve consentire la valutazione degli effetti sul paesaggio e l'ambiente da parte degli interventi proposti, al fine di dimostrare la compatibilità con il contesto in cui sono inseriti ed è richiesto in tutti quei casi di interventi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.

La presente disciplina si applica agli interventi edificatori ed ai piani attuativi nelle zone del territorio comunale oggetto del Piano Urbanistico Comunale.

Il Piano Attuativo, attraverso idonea relazione, deve indicare i possibili aspetti vulnerabili riguardo a valori naturalistici, storici, culturali, ad aspetti percettivi, della conservazione dei suoli e del rischio idrogeologico.

L'eliminazione, la riduzione o la compensazione degli effetti negativi debbono essere commisurati alle risultanze dell'indagine di cui sopra, attraverso l'elencazione dell'insieme dei condizionamenti e dei vincoli di cui si è deve tenere conto nelle redazione dei Piani, quali norme tecniche specifiche, vincoli urbanistici, archeologici, etc., oltre alle motivazioni tecniche delle scelte progettuali ed eventuali alternative.

Nel dettaglio lo studio di compatibilità ambientale da presentare all'Amministrazione Comunale, a cura dei proponenti pubblici e/o privati, contestualmente agli elaborati dei Piani, deve contenere i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- 1)- individuazione fisico descrittiva dell'ambito ove è prevista la realizzazione della proposta di Piano;
- 2)- l'individuazione dei possibili fattori modificativi del paesaggio;
- 3)- descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- 4)- indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con definizione della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singolo areali oggetto di studio attraverso l'analisi comparata dei tematismi contenuti nel PUC e ricondotti ad una scala di maggior dettaglio (1:500);
- 5)- l'indicazione dei criteri utilizzati per prevedere ed ottimizzare i consumi idrici, energetici e la disponibilità dei servizi;
- 6)- le scelte relative ai materiali, tipologie, colori;
- 7)- simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;
- 8)- documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni di intervento;
- 9)- concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se non eliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente;
- 10)- l'eventuale ricostruzione di elementi naturalistici ed ambientali integrati alle visuali paesaggistiche.

### 17.1 Procedure

Per gli interventi e le grandi opere suscettibili di influire sull'assetto esistente del territorio comunale, quali a puro titolo indicativo ed esemplificativo:

- strade, superstrade ed autostrade
- ferrovie
- dighe
- bacini e/o laghetti artificiali
- elettrodotti e gasdotti
- grossi stabilimenti industriali
- attività estrattive e di cava
- grandi trasformazioni e bonifiche agrarie
- discariche ed impianti di smaltimento rifiuti,

etc.,

sia quelle di competenza comunale che regionale, deve essere richiesta la verifica di compatibilità ambientale, mediante istanza indirizzata al Sindaco, corredata dalla documentazione di cui all'art. 15, in duplice copia e salva la richiesta di ulteriori copie per enti ed uffici di competenza.

Il Comune provvede all'affissione all'Albo Pretorio dell'elenco di tutte le istanze e delle autorizzazioni rilasciate.

L'Amministrazione Comunale rilascerà l'autorizzazione di compatibilità ambientale, sentito il parere della C.E. integrata dell'esperto in materia paesaggistico ambientale di cui alla L.R. 12.08.1998 n° 28, e previo nulla-osta dell'Assessorato Regionale di competenza, mediante l'Ufficio Provinciale Tutela del Paesaggio, e/o delle competenti Soprintendenze.

La non compatibilità ambientale del progetto comporta la inattuabilità del progetto e, quindi, il diniego della concessione edilizia.

Valgono, in ogni caso, le disposizioni tutte contenute nel DPCM 27/12/1988 e nella citata L.R. n° 28/98 e successive Direttive e Circolari.

Fanno parte della documentazione di controllo e di prescrizione:

#### 17.1.1 : Rischio archeologico e storico

La cartografia **R2** del PUC contiene l'individuazione delle aree maggiormente interessate da rinvenimenti archeologici e storici, all'interno delle quali i progetti che interessano il suolo ed il sovrasuolo sono sottoposti alla verifica così come previsto all'art. 14.g delle N.A.

Ogni porzione di terreno interessato è sottoposto al preventivo nulla-osta delle relative Soprintendenze.

Gli elaborati specifici da trasmettere alla Soprintendenza per l'approvazione del progetto consistono

- piano quotato ante e post;
- piano quotato degli scavi previsti;
- sezioni del terreno;
- planimetrie generali del lotto;
- piante, sezioni e prospetti dell'edificio;
- idonea documentazione fotografica.

#### 17.1.2 : Rischio geologico ed idrogeologico

L'analisi relativa al rischio dovrà essere fatta con riferimento ai fenomeni di portanza dei terreni di fondazione, di instabilità dei versanti e di esondazione o ristagno idrico che possono recare danni alle persone, alle opere o alle infrastrutture.

In particolare l'analisi geologica comporterà la verifica e l'approfondimento dei quadri conoscitivi di macroscala e di microscala relativamente alle aree direttamente interessate dai piani o dagli interventi di trasformazione o di bonifica.

L'analisi, che si avvarrà degli specifici elaborati cartografici tematici del PUC (Carta delle Acclività, Carta geolitologica, Carta idrogeologica e permeabilità dei suoli, Carta dell'uso reale del suolo, Carta sistemi del paesaggio, Carta zonizzazione agricola), nonché della Tavola Regionale allegata al Piano Assetto Idrogeologico (PAI), dovrà essere tesa a valutare la fattibilità geologica-tecnica degli interventi di trasformazione proposti con riferimento ai contenuti del D.M. 11.03.1988 e, in particolare, al punto "Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree" per mezzo di rilevamenti, indagini, prove.

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

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

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

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

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

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

Per le eventuali aree dismesse da sottoporre ad interventi di bonifica o riqualificazione e trasformazione saranno da approfondire specificamente gli aspetti legati alla presenza di possibili fenomeni di degrado e di contaminazione del suolo e delle acque, la loro ampiezza e la loro consistenza, e quelli conseguenti di decontaminazione e recupero ambientale.

Per questi ultimi dovranno essere descritte le modalità e le tecniche di eventuale disinquinamento e bonifica, e la relativa efficacia a cura di esperti di ingegneria ambientale.

### **17.1.3 : Analisi dei valori naturalistici**

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

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

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

Per quanto riguarda l'identificazione di questi ultimi, si farà innanzitutto riferimento alle aree protette di cui alla L.R. n° 31/1989 e alle zone umide di importanza internazionale ai sensi della Convenzione Ramsar ed ai siti di interesse comunitario identificati nell'ambito del progetto bioitaly.

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

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

#### **17.1.4 : Analisi di impatto visivo e compatibilità paesaggistica**

##### **Criteri esemplificativi**

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

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

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

Sotto il profilo metodologico ed operativo si potrà procedere attraverso le seguenti fasi:

- a)- definizione e descrizione dell'ambito visivo del progetto ed analisi delle condizioni visuali esistenti;
- b)- identificazione delle vedute-chiave, ovvero significative o determinanti per la valutazione dell'impatto;
- c)- simulazione degli effetti dell'intervento proposto nel paesaggio (impatti visuali), valutando anche le possibili alternative progettuali o di localizzazione;
- d)- definizione ed analisi degli impatti visuali nel paesaggio naturale ed umano;
- e)- descrizione delle misure previste per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se eliminabili, per minimizzare l'impatto (es. barriere, diaframmi, etc.)

L'accuratezza dell'analisi dovrà essere commisurata alla dimensione ed all'importanza dell'intervento ed alla sensibilità del sito bersaglio dello stesso.

#### **17.1.5 : Elaborati cartografici**

La definizione e la descrizione dello spazio visivo del progetto e l'analisi delle condizioni visuali dovrà avvenire mediante la redazione di una Carta dell'intervisibilità in scala adeguata, a partire dall'area di intervento.

La Carta deve essere elaborata in base a dati plano-altimetrici ed a rilevamenti e controlli condotti per punti significativi o profili topografici, prescindendo dall'effetto di occlusione visiva della vegetazione e di eventuali strutture mobili esistenti, in modo da consentire una mappatura non legata a fattori stagionali, soggettivi o contingenti.

L'uso dell'elaboratore potrà recare un utile contributo alla redazione della Carta.

Per la definizione dei caratteri percettivi del paesaggio interessato dall'intervento dovrà essere predisposta una *Carta delle unità di paesaggio* definite in base ai caratteri delle componenti naturali (geomorfologia, vegetazione, corpi idrici, etc.) e/o umane (paesaggi costruiti) nella quale siano documentati:

- confini e margini delle unità di paesaggio
- corpi idrici superficiali e reti di drenaggio

- geotopo o biotopo di rilevante interesse
- forme d'uso del suolo
- beni di interesse storico-artistico ed archeologico
- architetture tipiche o tradizionali, contesti di archeologia industriale e rurale, etc.
- infrastrutture principali (viarie, ferroviarie, etc.).

Parte di questi elementi potrà essere desunta da una rielaborazione appropriata e da una integrazione dei dati della cartografia tematica annessa allo strumento urbanistico.

La definizione delle unità di paesaggio dovrà tener conto oltre che dei caratteri fisiografici (unità fisiografiche o geologico-morfologiche) e dei "sistemi ambientali" (naturali ed umani), di cui alle diverse classificazioni scientifico-tecniche, anche dei caratteri di percezione visiva che il paesaggio offre in relazione agli interventi ed ai programmi da realizzare ed alle modalità di percezioni possibili.

#### **17.1.6 : Elaborati fotografici**

Lo studio dovrà contenere una esauriente documentazione fotografica dello stato attuale dell'ambiente con carta dei punti di vista e didascalie.

#### **17.1.7 : Simulazione e descrizione dell'impatto visivo**

L'analisi degli impatti visuali dovrà poi essere documentata da una specifica relazione di impatto visivo con specifici riferimenti agli elaborati soprarichiamati ed ad una simulazione dell'inserimento delle opere e dei manufatti di progetto nel sito bersaglio dell'intervento (*wire-frame, solid modelling, etc.*), dello stato iniziale e di quello che scaturisce dal nuovo insediamento.

Tale simulazione dovrà essere predisposta mediante disegni, plastici, fotomontaggi o immagini virtuali computerizzate per rendere il più possibile realistico ed oggettivo l'effetto dell'intervento sulle unità di paesaggio interessate o sulle loro componenti.

Dall'insieme dei dati così analizzati si dovrà poi desumere una valutazione complessiva che consenta di fornire indicazioni sulla compatibilità dell'intervento in relazione alle caratteristiche del contesto naturale ed umano in cui si colloca.

Il giudizio dovrà essere relativo sia all'impatto visivo in sé, sia al contesto in cui andrà ad inserirsi, ed anche alla stessa capacità propria del paesaggio di schermare o assorbire (*visual absorption capability*) le modificazioni che si vogliono introdurre.

Nella relazione di impatto visivo dovranno essere altresì valutati gli effetti delle eventuali alternative progettuali o di localizzazione, e gli interventi di attenuazione o di minimizzazione previsti.

Il grado di compatibilità dovrà essere valutato in relazione al fattore sensibilità del paesaggio che potrà essere determinato facendo riferimento alle qualità naturali, agli elementi caratteristici del paesaggio storico ed agli elementi di interesse storico architettonico ed archeologico.

### **Art.18 - Zone S spazi pubblici, attività collettive, verde, parcheggi**

**18.1** - Negli spazi della **SI**, così come individuati nella Relazione (*dotazione servizi*), sono previste le aree per l'istruzione : asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, etc.

Per la normativa si rimanda al D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche relative alla edilizia scolastica ...". Gli interventi di iniziativa pubblica dovranno soddisfare la normativa in materia di edilizia scolastica.

Gli indici planovolumetrici sono riferiti alle singole zone omogenee nella quale sono ubicati gli spazi.

Comune di Mogoro Ufficio Tecnico	P.U.C. – Norme di Attuazione aggiornamento ottobre 2006	pag. 43 di 47
-------------------------------------	--	---------------

**18.2** - Negli spazi della **S2**, così come individuati nella Relazione (*dotazione servizi*), sono previste le aree per attrezzature di interesse comune : religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno inserirsi nel contesto preesistente, con particolare riguardo alla tipologia insediativa tradizionale.

Gli indici planovolumetrici sono riferiti alle singole zone omogenee nella quale sono ubicati gli spazi.

**18.3** – Negli spazi della **S3** sono compresi quelli pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport per uso collettivo.

L'intervento sarà possibile previo studio coordinato al fine di un inserimento nel contesto preesistente.

Gli indici planovolumetrici sono riferiti alle singole zone omogenee nella quale sono ubicati gli spazi.

**18.4** – Negli spazi della **S4** sono compresi quelli per il parcheggio.

In tali spazi non è consentita l'edificazione.

#### **Art.19 – Attività commerciali. Parcheggi**

Per effetto della disciplina Urbanistico Commerciale, così come riportato al Capo I del Titolo III del Regolamento Edilizio,

per le singole zone ove sono previste attività commerciali, debbono essere riservati i relativi parcheggi di cui alla D.G.R. 29.12.2000 n°55/108; in particolare:

##### **- punto 5.3.2 : Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela.**

- PA : n° di stalli per parcheggio
  - SP : superficie di parcheggio
- nell'assunzione che 1 PA = 25 mq. di SP.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4)),
- modifica del settore merceologico

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione parcheggi per la clientela, ossia:

$$\begin{aligned} PA_{\text{struttura di vendita}} &\geq PA_{\text{standard}} \\ SP_{\text{struttura di vendita}} &\geq SP_{\text{standard}} \end{aligned}$$

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

##### **- punto 5.3.2.2 : Il caso delle strutture alimentari + non alimentari**

Per una struttura mista sono configurabili due casi:

**a) l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentari**

Gli standard di parcheggio (S) da applicare, sia per i posti auto (S=PA) che per l'area destinata a parcheggio (S=SP) è dato dalla formula

$$S = \frac{S_{\text{alim}} \times SV_{\text{alim}} \times S_{\text{nonalim}} \times SV_{\text{nonalim}}}{SV_{\text{tot}}}$$

dove

- $S_{alim}$  = standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di Tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare
- $S_{nonalim}$  = standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di Tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare
- $SV_{alim}$  = Superficie di Vendita Alimentare
- $SV_{nonalim}$  = Superficie di Vendita Non Alimentare
- $SV_{tot}$  = Totale Superficie di Vendita

Ogni modifica degli originali valori di  $SV_{alim}$  e  $SV_{nonalim}$  richiede la verifica, e l'eventuale adeguamento, degli standard.

b) l'autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV)

Lo standard di parcheggio (S) da applicare, sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è data dalla formula

$$S = \frac{2 \times S_{alim} + S_{nonalim}}{3}$$

In altri termini si applica la formula definita per il caso a), assumendo un rapporto convenzionale tra  $SV_{alim}$  e  $SV_{nonalim}$  pari a 2.

**- punto 5.3.3 Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci**

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci (nel seguito definita  $SP_{mov}$ ) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zona A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con  $SV \leq 2.500$  mq. deve essere verificata la seguente relazione

$$SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 48 \text{ mq.}$$

Al fine di evitare che il conteggio  $SP_{mov}$  comprenda prevalentemente spazi residui non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione,  $SP_{mov}$  deve avere una forma tale da consentire di poter inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5 x 10 ml.

$SP_{mov}$  deve essere:

- contigua all'esercizio commerciale
- adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale

Solo nel caso di MSV con  $SV \leq 600$  mq. è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:

- la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione  $SP \geq SP_{standard} + 50$  mq.
- il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione  $PA \geq PA_{standard} + 2$ .

L'accesso ad  $SP_{mov}$  dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

I criteri esposti hanno carattere vincolante.

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazione dovute" di cui al punto 4)).

In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

**- punto 5.4 Verifica delle condizioni di compatibilità**

Sono previsti tre distinti livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per le loro dimensioni, si qualificano come importanti attrattori di mobilità:

- verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
- verifica della compatibilità ambientale

Il riferimento normativo è individuato nell'art. 6, comma 1° punto c) del D.Lgs 31.03.1998 n° 114.

I criteri definiti per l'espletamento delle verifiche sono anche funzionali alla individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali da parte degli strumenti urbanistici (riferimento art. 6 comma 2 punto a)).

**- punto 5.4.1 Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali**

La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le MSV e le GSV.

La superficie di vendita assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella totale della struttura di vendita.

La 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. Il Comune ha la facoltà di abbassare la soglia di 100 posti auto.

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra la dotazione effettiva e dotazione a standard come definita al punto 5.3.2.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità.

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per :

- l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazione dovute" di cui al punto 4)
- la modifica del settore merceologico (alimentare e non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un ingegnere o architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

**- punto 5.4.2 Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale**

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed aree 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 (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

In particolare, nel caso di strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio, con la verifica della/delle intersezione/i.

Il Comune ha facoltà di abbassare la soglia di 100 posti auto.

***- punto 5.4.3 Verifica di impianto trasportistico a livello di rete***

La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro un'area di raggio pari ad almeno 1,5 Km, incentrata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita.

La metodologia da assumere a riferimento è quella del HCM (Highway Capacity Manual).

La verifica preliminarmente individua le sezioni, poste sugli itinerari principali di accesso alla struttura di vendita, maggiormente caricate, ovvero quelle che presentano le più pesanti situazioni di criticità del traffico.

Il flusso veicolare a tale fine considerato è dato dalla portata oraria di servizio, stimata sulla base di rilievi di traffico relativi alla situazione "attuale" (ossia senza struttura di vendita).

La verifica è sviluppata con riferimento a queste sezioni (sezioni monitorate).

Il flusso veicolare a tale fine considerato è dato dalla somma di:

- portata oraria di servizio, come sopra definita,
- quota parte, attribuita alla sezione, del totale traffico orario aggiuntivo generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario aggiuntivo tra le sezioni monitorate è definito sulla base di ipotesi di indirizzamento dei flussi tenuto conto delle caratteristiche del bacino di mercato della struttura di vendita.

La verifica deve dimostrare, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate, in nessuna si determina il livello di servizio E "Flusso instabile", come definito dall'HCM.