

Elaborato modificato sulla base delle prescrizioni di cui alla Determinazione n. 994/DG del 13 aprile 2015 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

# NORME DI ATTUAZIONE



**Comune di Assemini**

**P.U.C.**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Sindaco  
Ing. Mario Puddu

Assessore alle Politiche per il Territorio  
e la Sostenibilità Ambientale  
Ing. Gianluca Mandas

Responsabile servizio  
pianificazione territoriale  
Geom. Barletta Carlo

Progettista  
Ufficio del Piano  
come costituito dalla  
Deliberazione di Giunta Comunale  
n° 95 del 24 Giugno 2014

CRITERIA

*consulenza tecnico - scientifica*  
Arch. Paolo Falqui





## INDICE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	1
CAPO I - VALIDITÀ, CONTENUTI E STRUTTURAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE .....	1
CAPO II - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE .....	5
CAPO III - USO DEGLI EDIFICI E DEL SUOLO .....	7
CAPO IV - INTERVENTI EDILIZI, URBANISTICI ED AMBIENTALI .....	8
CAPO V - ATTUAZIONE DEL PUC .....	10
CAPO VI - PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	13
CAPO VII - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....	15
PARTE II - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO .....	17
TITOLO I - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL SISTEMA URBANO .....	17
CAPO I - ZONA A .....	17
CAPO II - ZONA B .....	21
CAPO IV SPAZI PUBBLICI RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI .....	34
CAPO V - ZONA D .....	36
CAPO VI - ZONA G .....	47
CAPO VII - AMBITI DI PIANIFICAZIONE INTEGRATA (P.IN.) PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI .....	63
CAPO VIII - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA .....	76
TITOLO II - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL SISTEMA EXTRAURBANO .....	79
CAPO I - Zona E .....	80
SEZIONE I - SOTTOZONA E1 E E2 .....	81
SEZIONE II - SOTTOZONA E5 .....	84
SEZIONE III - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE .....	87
CAPO II - ZONE "G PARCO" .....	90
SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE SUBZONE G2.4 PARCO .....	90
SEZIONE II - SUBZONA G2.5 – S. LEONE .....	94
CAPO III - ZONA H .....	96
PARTE III - USI CIVICI .....	102
PARTE IV - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' .....	103
CAPO I - RETE STRADALE E FERROVIARIA .....	103
CAPO II - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE .....	106
PARTE V - AREE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA .....	107
PARTE VI - SISTEMA IDROGEOLOGICO .....	108
CAPO I - RETICOLO IDROGRAFICO .....	108
CAPO II - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA .....	109
CAPO III - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA .....	109
PARTE VII - NORMA FINALE .....	110



## PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - VALIDITÀ, CONTENUTI E STRUTTURAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

#### 1. Obiettivi del piano

Il piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità, semplificazione dell'azione amministrativa e della legislazione vigente.

#### 2. Riferimenti normativi

La presente normativa è redatta ai sensi della L.R. 22.12.1989 n. 45, della L.R. 16 ottobre 2009 n. 4, delle Direttive per le Zone Agricole approvate con D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228, del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con D.G.R. 5 settembre 2006 n. 36/7, del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.P.G.R. del 10 luglio 2006 n. 67, del DA 2266/U/1983, del D.Lgs 152/2006 e al DPR 357/1997.

#### 3. Validità ed efficacia del PUC

Le prescrizioni del PUC hanno validità giuridica a tempo indeterminato per l'intero territorio comunale e possono essere soggette a revisioni periodiche, nei modi e secondo le modalità previste dalla legge.

Sulle disposizioni del Piano Urbanistico prevalgono le prescrizioni del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico), del PPR (Piano Paesaggistico Regionale), delle convenzioni internazionali, del SIC (Sito di Interesse Comunitario), delle ZPS (Zona di Protezione Speciale) e dei Piani di Settore (Piano Area Sviluppo Industriale). Il PUC costituisce indirizzo vincolante per la programmazione dei lavori pubblici di cui all'art. 128 del D.Lgs. n. 163/2006.

#### 4. Strutturazione e componenti del piano

La disciplina del PUC è strutturata in componenti ognuna delle quali norma l'assetto del territorio in riferimento alle differenti vocazioni e caratteristiche naturali, storiche ed insediative delle singole aree.

Le componenti in cui è articolato il territorio comunale sono le seguenti:

- classificazione urbanistica del territorio (Parte II);
- aree soggette ad usi civici (Parte III);
- infrastrutture per la mobilità (Parte IV);
- aree di rispetto e salvaguardia (Parte V);
- sistema idrogeologico (Parte VI).

Le componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del PUC e prescindono dalla zonizzazione urbanistica.

Ogni area e zona del territorio comunale comprende una o più componenti così come individuate nella cartografia di piano.

Ogni trasformazione edilizia o urbanistica del territorio è soggetta alla disciplina delle componenti di cui è costituito il piano urbanistico.

#### 5. Elaborati del piano

Gli elaborati che compongono il PUC si distinguono in prescrittivi, descrittivi e di riordino delle conoscenze, sono individuati nell'elenco posto in calce al presente articolo.

Ogni successiva modifica agli elaborati comporta variante al PUC ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/1989, salvo quanto esplicitamente previsto nel prosieguo delle presenti NTA.

Gli elaborati descrittivi hanno valore di esplicitazione e chiarimento delle scelte del PUC.

Gli elaborati di riordino delle conoscenze hanno valore di conoscenza e di indirizzo, saranno periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale.

*ELABORATI PRESCRITTIVI*

1. Norme tecniche di attuazione
2. Regolamento edilizio
3. Registro dei Beni Paesaggistici ed Identitari
4. Disciplina urbanistica dell'ambito urbano 1:4.000
- 5.I/IV Disciplina urbanistica del territorio comunale 1:10.000
- 5.II/IV Disciplina urbanistica del territorio comunale 1:10.000
- 5.III/IV Disciplina urbanistica del territorio comunale 1:10.000
- 5.IV/IV Disciplina urbanistica del territorio comunale 1:10.000
- 6.I/IV Abaco delle tipologie edilizie per il centro storico vol. 1
- 6.II/IV Abaco delle tipologie edilizie per il centro storico vol. 2
- 6.III/IV Abaco dei caratteri costruttivi del centro storico
- 6.IV/IV Gamma dei campioni di colore per le opere esterne del centro storico
7. Disciplina urbanistica del territorio comunale sovrapposizione PAI (IV sezioni - scala 1:10.000)
8. Sovrapposizione catastale e disciplina urbanistica (IV sezioni - scala 1:10.000)
9. Sovrapposizione pericolosità idrogeologica e disciplina urbanistica - ambito urbano - scala 1:4.000

*ELABORATI DESCRITTIVI*

- D1 Relazione generale
- D1a Relazione integrativa
- D2 Relazione storica
- D3 Dimensionamento abitativo
- D4 Dinamiche demografiche e fabbisogno abitativo
- D5 Servizi di quartiere
- D6 Attività produttive e servizi generali
- D7 Relazione generale beni paesaggistici ed identitari

*ELABORATI DI RIORDINO DELLE CONOSCENZE**ASSETTO AMBIENTALE*

- AA Assetto ambientale – Relazione illustrativa
- AA1.I/IV Beni paesaggistici ambientali – territorio di pianura
- AA1.II/IV Beni paesaggistici ambientali – zona industriale
- AA1.III/IV Beni paesaggistici ambientali – isola amministrativa montana
- AA1.IV/IV Beni paesaggistici ambientali – isola amministrativa montana
- AA2 Uso del suolo
- AA3.I/IV Carta geolitologica
- AA4.I/II Carta delle unità di paesaggio
- AA4.II/II Carta delle unità di paesaggio e delle aree con caratteristiche geologico-tecniche omogenee isola amministrativa montana
- AA5 Carta idrogeologica (IV sezioni - scala 1:10.000)
- AA6 Carta geologico - tecnica (IV sezioni - scala 1:10.000)
- AA7 Carta geomorfologica (IV sezioni - scala 1:10.000)
- AA8 Carta delle acclività (IV sezioni - scala 1:10.000)
- AA9 Carta Unità delle terre (IV sezioni - scala 1:10.000)
- AA10 Carta della copertura vegetale (IV sezioni - scala 1:10.000)
- AA11 Carta assetto ambientale - PPR (IV sezioni - scala 1:10.000)

*ASSETTO INSEDIATIVO*

- A11.I/III Programma di Fabbricazione vigente – territorio urbano



AI1.II/III	Programma di Fabbricazione vigente – territorio extraurbano
AI1.III/III	Programma di Fabbricazione vigente – isola amministrativa e zona industriale
AI2.I/III	Variante n° 1 al Programma di Fabbricazione vigente <sup>1</sup> – territorio urbano
AI2.II/III	Variante n° 1 al Programma di Fabbricazione vigente <sup>1</sup> – territorio extraurbano
AI2.III/III	Variante n° 1 al Programma di Fabbricazione vigente <sup>1</sup> – isola amministrativa e zona industriale
AI3	Carta Strumenti urbanistici attuativi vigenti (scala 1:4.000)
AI4.I/IV	Inquadramento rete provinciale dei trasporti
AI4.II/IV	Infrastrutture di trasporto
AI4.III/IV	Infrastrutture di trasporto in ambito urbano
AI4.IV/IV	Rete ciclo-pedonale e standard di piano
AI5.I/V	Infrastrutture tecnologiche – illuminazione pubblica
AI5.II/V	Infrastrutture tecnologiche – rete idrica
AI5.III/V	Infrastrutture tecnologiche – acque bianche
AI5.IV/V	Infrastrutture tecnologiche – acque nere
AI5.V/V	Infrastrutture tecnologiche – reti irrigue Consorzio di Bonifica Sardegna Meridionale
AI6.I/II	Demanio comunale gravato da usi civici
AI6.II/II	Usi civici
AI7.	Carta assetto insediativo - PPR (IV sezioni - scala 1:10.000)
AI8.	Aree a rischio di incidente rilevante (scala 1:10.000)

#### ASSETTO STORICO CULTURALE

AS1.I/II	Immobili di interesse storico-urbanistico-architettonico zona A
AS1.II/II	Immobili di interesse storico-urbanistico-architettonico zona B
AS2.IV	Beni paesaggistici identitari
AS2.II/V	Beni paesaggistici identitari – territorio di pianura
AS2.III/V	Beni paesaggistici identitari – zona industriale
AS2.IV/V	Beni paesaggistici identitari – isola amministrativa montana
AS2.V/V	Beni paesaggistici identitari – isola amministrativa montana
AS3	Carta dei beni storico culturali su Ortofoto (IV sezioni - scala 1:10.000)
AS4	Carta dei beni storico culturali su copertura vegetale (IV sezioni - scala 1:10.000)
AS5	Carta dei beni storico culturali su zonizzazione urbanistica (IV sezioni - scala 1:10.000)

#### AMBITI DI PAESAGGIO LOCALE

AP1	Carta della struttura paesaggistica del territorio (scala 1:25.000)
AP2	Ambiti locali di paesaggio e scenari progettuali (Album A3)

#### STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA E GEOTECNICA:

	Relazione tecnico illustrativa
	Relazione idrologica
	Relazione idraulica e risultati elaborazioni numeriche
	Sezioni idrauliche e profili
1 Idro	Carta reticolo idrografico
2 Idro A	Carta bacini idrografici (t.p.)
2 Idro B	Carta bacini idrografici (i.a.)
3 Idro	Carta elementi a rischio (t.p. + i.a.)
4 Idro	Carta pericolosità idraulica (t.p. + i.a.)

<sup>1</sup> Variante revocata con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 48/2012.



4 Idro A	Carta pericolosità idraulica ambito urbano
4 Idro B	Carta pericolosità idraulica ambito urbano
4 Idro C	Carta pericolosità idraulica ambito urbano
4 Idro D	Carta pericolosità idraulica ambito urbano
4 Idro E	Carta pericolosità idraulica ambito extraurbano
4 Idro F	Carta pericolosità idraulica ambito extraurbano
4 Idro G1	Carta pericolosità idraulica isola amministrativa
4 Idro G2	Carta pericolosità idraulica isola amministrativa
4 Idro H	Carta pericolosità idraulica area industriale
5 Idro	Carta rischio idraulico territoriale
5 Idro A	Carta rischio idraulico ambito urbano
5 Idro B	Carta rischio idraulico ambito urbano
5 Idro C	Carta rischio idraulico ambito urbano
5 Idro D	Carta rischio idraulico ambito urbano
5 Idro E	Carta rischio idraulico ambito extraurbano
5 Idro F	Carta rischio idraulico ambito extraurbano
5 Idro G1	Carta rischio idraulico isola amministrativa
5 Idro G2	Carta rischio idraulico isola amministrativa
5 Idro H	Carta rischio idraulico area industriale
1 Geo	Relazione di analisi geologica e geotecnica
1 Geo A	Litologia isola amministrativa nord
1 Geo B	Litologia isola amministrativa sud
2 Geo A	Uso del suolo isola amministrativa nord
2 Geo B	Uso del suolo isola amministrativa sud
3 Geo A	Acclività isola amministrativa nord
3 Geo B	Acclività isola amministrativa sud
4 Geo A	Instabilità potenziale isola amministrativa nord
4 Geo B	Instabilità potenziale isola amministrativa sud
5 Geo	Acclività territorio di pianura
6 Geo A	Pericolosità di frana isola amministrativa nord
6 Geo B	Pericolosità di frana isola amministrativa sud
7 Geo A	Rischio frana isola amministrativa nord
7 Geo B	Rischio frana isola amministrativa sud
8 Geo	Fenomeni franosi isola amministrativa
9 Geo A	Geomorfologia isola amministrativa nord
9 Geo B	Geomorfologia isola amministrativa sud

#### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGIA

VAS1	Rapporto Ambientale
VAS2	Carta degli scenari di trasformazione
VAS 3	Sintesi non tecnica
VInCA1	Valutazione incidenza ambientale



## CAPO II - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

### 6. *Classificazione in zone del territorio comunale*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della legge 6.8.1967 n° 765 e dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983 n° 2266/U, il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee.

### 7. *Classificazione del territorio*

- |                  |   |
|------------------|---|
| A                | Aree di interesse storico, artistico o di pregio paesaggistico o tradizionale. Suddivise in sottozone A1 e A2.  |
| B                | Aree di completamento residenziale. Dette aree sono suddivise nelle seguenti sottozone: B1, B2 e B3;  |
| C                | Aree di espansione residenziale; Suddivise in sottozone: C1, C2 (PRU Piri Piri, PRU Truncu is Follas), C3, PEEP;  |
| S                | Aree destinate a servizi pubblici e\o di interesse pubblico relative alle zone urbanistiche omogenee A, B e C suddivise in: S1, S2, S3, S4, Sbpr  |
| D                | Aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali e deposito. Suddivise in sottozone omogenee D1 e D2;   |
| G                | Aree destinate ad edifici, attrezzature e impianti di interesse generale. Suddivise in sottozone: G1, G2, G3 e G4;  |
| P.In.            | Aree interessate da interventi di pianificazione integrata in ambito urbano comprendenti zone C, D, G ed S;   |
| E                | Aree destinate ad attività agricole. Suddivise in sottozone: E1, E2, E5;  |
| Aree di rispetto | Aree di particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico, storico-architettonico, fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e dei corsi d'acqua; fasce di rispetto dei depuratori e degli elettrodotti; |



### *8. Classificazione del territorio dell'isola amministrativa montana*

- H*                    *Aree di conservazione dei valori naturali e paesaggistici. Suddivise in sottozone: H1a, H2a e H2b, H3;*
- E5*                    *Zone agricole in ambiti di riqualificazione ambientale. Suddivise in sottozone: E5a ed E5c;*
- G2.5*                *Aree di conservazione con interventi di messa in sicurezza, recupero e riqualificazione ambientale;*



### CAPO III - USO DEGLI EDIFICI E DEL SUOLO

#### *9. Destinazione degli immobili nelle zone residenziali*

Nelle zone territoriali omogenee A, B e C sono consentite costruzioni con destinazioni classificate Du\_A (residenziali), Du\_B (connesse alla residenza), Du\_C (per attrezzature civili e sociali), Du\_F (turistiche), Du\_H (sanitarie) ed Du\_I (impianti ed infrastrutture) come definite nel Regolamento Edilizio Comunale.

#### *10. Attività commerciali*

In tutto il territorio comunale, le attività commerciali sono ammesse come regolate dalla D.G.R. n. 55/108 del 29.12.2000 e dalla L.R. n. 5 del 18.05.2006 e ss.mm.ii.

L'Amministrazione Comunale, nei limiti del potere discrezionale concesso dai provvedimenti regionali di urbanistica commerciale, di cui al primo comma dell'art. 8 della L.R. 5/2006, adotta il proprio programma di urbanistica commerciale ai sensi del secondo comma dell'art. 8 della L.R. 5/2006. Fino all'adozione degli atti comunali, hanno applicazione integrale ed immediata, i criteri stabiliti con le Deliberazioni della Giunta Regionale, comprese quelle di cui all'art. 19 della citata L.R. 5/2006 (Deliberazione N° 55/108 del 29/12/2000 e successive modifiche ed integrazioni).

Gli Uffici Comunali preposti provvedono alla valutazione delle domande sulla base della corrispondenza ai criteri regionali.

#### CAPO IV - INTERVENTI EDILIZI, URBANISTICI ED AMBIENTALI

##### 11. *Categorie di intervento edilizio*

Ai fini delle presenti norme, gli interventi di trasformazione edilizia sono classificati in:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro;
- d) restauro e risanamento conservativo;
- e) ristrutturazione edilizia;
- f) nuova costruzione (comprensiva di divisioni e mutamenti di destinazione d'uso nei casi previsti dal regolamento edilizio, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni non rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia,);

come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'art. 29 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

##### 12. *Categorie di intervento urbanistico*

Gli interventi di trasformazione urbanistica comprendono:

- a) ristrutturazione urbanistica come definita ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- b) interventi di nuovo impianto urbanistico (insieme sistematico di interventi quali urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali o altro volti alla realizzazione di nuovi insediamenti).

##### 13. *Categorie di intervento ambientale*

1. Gli interventi di riqualificazione ambientale si articolano in sei categorie:

- a) risanamento ambientale;
- b) ripristino ambientale;
- c) restauro ambientale;
- d) mitigazione d'impatto ambientale;
- e) valorizzazione ambientale;
- f) miglioramento bio-energetico.

La categoria *risanamento ambientale* comprende l'insieme di interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica di siti inquinati. I siti interessati, i livelli di contaminazione, le procedure e le modalità di progettazione ed intervento sono disciplinate dalla Parte IV, Titolo V, del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e dai relativi regolamenti di attuazione. Tali interventi sono seguiti, in genere, da interventi di ripristino ambientale.

La categoria *ripristino ambientale* comprende l'insieme di interventi volti alla ricostruzione delle componenti paesaggistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi, al fine di ricreare biotipi preesistenti o comunque tipici. Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostruzione della copertura vegetale; la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante ripristino di alvei fluviali naturali rettificati o resi artificiali, riqualificazione delle sponde, ricreazione ad uso naturalistico di zone umide connesse.

La categoria *restauro ambientale* comprende l'insieme di interventi volti a preservare e migliorare aree verdi di particolare pregio storico e/o ambientale. Tali interventi possono comprendere: il recupero dei manufatti preesistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e dell'integrazione con le componenti naturalistiche dei luoghi; la rimozione di rifiuti o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi; il taglio della vegetazione infestante ed il riempimento di specie autoctone anche al fine di ricostituire continuità ed integrazione nelle fito-associazioni preesistenti.



La categoria *mitigazione d'impatto ambientale* comprende l'insieme di interventi e misure volti a ridurre o migliorare l'impatto sulle componenti naturalistiche e paesaggistiche conseguenti alla realizzazione di interventi edilizi ed urbani e di impianti ed infrastrutture in superficie o nel sottosuolo; rientrano tra questi gli interventi di ambientazione di infrastrutture stradali e ferroviarie.

La categoria *valorizzazione ambientale* comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione paesaggistica e funzionale di aree verdi, sia nel sistema insediativo che ambientale. In genere è finalizzata alla valorizzazione funzionale di parchi esistenti o alla creazione, nel sistema insediativo, di aree a verde attrezzato o a parco locale. Tali interventi comprendono la creazione di nuove componenti paesaggistico/ambientali, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglietti e sistemi di siepi, nonché la realizzazione di infrastrutture leggere.

Sono infrastrutture leggere quelle non in contrasto con l'assetto generale e paesaggistico dei luoghi quali:

- infrastrutture tese alla valorizzazione del patrimonio naturalistico, forestale, agrario archeologico e architettonico;
- infrastrutture di servizio ad attività didattiche e scientifiche, al turismo ambientale e culturale;
- infrastrutture volte al miglioramento dell'accessibilità fisica, la fruizione, la sicurezza degli utenti e la vigilanza dei luoghi;
- attrezzature sportive all'aperto (con esclusione di quelle invasive che richiedono modifiche dei sistemi idrici o delle coperture vegetali, opere di modellazione del suolo e utilizzo di essenze vegetali incompatibili con i caratteri naturali propri dei luoghi).

A titolo esemplificativo si citano: aree di sosta, sentieri, percorsi attrezzati, piste ciclopedonali, ippovie, servizi igienici, chioschi, bungalows, punti acqua e punti luce, siepi.

La categoria *miglioramento bio-energetico* comprende l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica e di protezione o risanamento acustico degli edifici secondo i principi della bioarchitettura; il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e mantenibili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dell'inquinamento acustico ed atmosferico. Il Comune promuove la realizzazione di interventi di miglioramento bioenergetico mediante incentivi di carattere urbanistico anche ad integrazione di misure analoghe previste da norme regionali, statali e comunitarie. Gli incentivi di carattere urbanistico possono essere concessi anche tramite incrementi di volumetria, anche non in situ, oltre quella ordinariamente ammessa.

## CAPO V - ATTUAZIONE DEL PUC

### 14. Modalità di attuazione del PUC

Il PUC si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti norme.

Per *interventi diretti* si intendono quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia ovvero senza titolo abilitativo qualora non richiesto dalla normativa vigente. Al fine della realizzazione di infrastrutture ed opere di urbanizzazione mancanti, ovvero per l'assunzione di specifici obblighi, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.

Per *interventi indiretti* si intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, previa eventuale approvazione del progetto guida secondo quanto disciplinato dalle presenti norme.

### 15. Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica attuativa

Salvo i casi specificatamente disciplinati:

- a) nelle zone omogenee C, D, G, P.In., Ambiti di riqualificazione urbana, non sono consentiti interventi di nuova costruzione in regime di edificazione diretta in assenza di strumenti urbanistici attuativi ai sensi dell'art. 3 comma 1) della L.R. 20/1991. Il Piano identifica alcune zone destinate a servizi generali (Sottozone G di cui al raggruppamento A) inserite nel tessuto urbano consolidato nelle quali è consentito l'intervento edilizio diretto anche in assenza di strumento urbanistico attuativo. Nelle aree di trasformazione urbanistica (da previgenti zone "E Agricole" in P.In.-D-G) in assenza dell'approvazione e convenzionamento del Piano Attuativo, sono comunque consentite le attività agricole imprenditoriali in esercizio con conseguente diritto ad ottenere il rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi nel rispetto degli indici fondiari della zona "E Agricola".
- b) Nelle suddette aree, in assenza di pianificazione urbanistica attuativa, sugli immobili esistenti sono consentiti interventi di:
  1. manutenzione ordinaria;
  2. manutenzione straordinaria;
  3. restauro;
  4. restauro e risanamento conservativo;
  5. ristrutturazione edilizia (lettera d, 1° comma art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.) di singole unità immobiliari; tale intervento è consentito anche se riguarda globalmente uno o più edifici e modifichi fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
  6. interventi pertinenziali che comportino incrementi non superiori al 20% del volume dell'edificio principale nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di zona (lettera e.6 art. 3 T.U. Edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380);

### 16. Progetti guida preliminari ai piani attuativi

Nelle Sottozone omogenee D2, D6, G7, G8, G10 e P.In., l'attuazione delle previsioni del PUC è subordinata alla approvazione di un Progetto guida, esteso all'intero ambito di pianificazione integrata (ambito di intervento come definito all'art. 23 delle presenti norme.), preliminarmente o contestualmente alla predisposizione dei piani attuativi.

Il Progetto guida, di iniziativa pubblica e/o privata, dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale, con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. 45/1989 e dall'art. 3 della L.R. 20/91, e risponde alla necessità di prevedere che la trasformazione delle aree avvenga in modo unitario e coordinato.

Il progetto guida dovrà essere redatto in coerenza alle norme del PUC, del PAI e del PPR.

I piani attuativi potranno apportare varianti al progetto guida, quali modifiche ai perimetri dei lotti edificabili o degli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde o a parcheggi purché non alteranti le proporzioni di destinazione d'uso e dirette a migliorare la funzionalità complessiva dell'intervento nel rispetto del complessivo disegno urbano proposto dal progetto guida.

Il progetto guida potrà prevedere lo studio di zone C non ancora attuate garantendo le dotazioni volumetriche e fondiari previste per i proprietari delle stesse anche all'interno di differenti ambiti urbanistici.

Il Progetto guida contiene uno studio planimetrico e di sistemazione della zona interessata dall'intervento nonché le previsioni planivolumetriche e dovrà indicare (contenuti minimi):

1. la rete stradale comprensiva della rete delle piste ciclabili e ciclopedonali con le indicazioni necessarie alla sicurezza del traffico ciclopedonale;
2. le aree da cedere all'Amministrazione Comunale con particolare riguardo all'individuazione delle aree sulle quali dovranno essere localizzate le volumetrie prodotte dalle cessioni medesime a qualunque titolo effettuate;
3. gli edifici preesistenti da destinare a demolizione o recupero, le aree da destinare al risanamento ovvero in cui siano presenti edifici da riconvertire;
4. indicazioni riguardanti le tipologie edilizie;
5. il perimetro riconfigurato del P.In. depurato dai lotti compromessi e dai lotti interclusi;
6. la localizzazione delle volumetrie da destinare alle diverse funzioni;
7. indicazioni riguardanti le finiture ed i materiali ammessi nell'edificazione;
8. il dimensionamento delle reti tecnologiche esteso all'intero ambito di intervento;
9. la relazione di compatibilità idraulica e idrogeologica con la verifica dell'efficienza delle reti di drenaggio interne e di attraversamento dell'area;
10. le modalità di superamento delle interferenze con le reti irrigue e le modalità di dismissione delle condotte preesistenti (ove presenti da concordare con il Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale).

Il Progetto guida identifica inoltre i comparti di attuazione della specifica Sottozona urbanistica, oggetto di pianificazione integrata, che costituiscono gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento urbanistico deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo, attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un unico strumento urbanistico attuativo; resta fermo che all'interno di ciascun comparto dovranno essere rispettate le medesime proporzioni di destinazione d'uso delle aree stabilite per l'intero ambito. Le porzioni dell'ambito territoriale suscettibili di piano attuativo dovranno avere superficie minima secondo le indicazioni del progetto guida.

In caso di inerzia del Comune, alla formazione dei progetti guida possono sostituirsi i privati. Il progetto guida esteso a tutto l'ambito di intervento dovrà comunque garantire a tutti i proprietari (anche non proponenti) la futura utilizzazione delle previsioni edificatorie secondo i criteri della perequazione e specificare gli impegni che essi dovranno assumere nei confronti dei proponenti e della pubblica amministrazione.

I progetti guida comportanti variante al Piano Urbanistico Comunale dovranno essere approvati secondo le modalità previste per quest'ultimo.

#### 17. Piani attuativi

Il PUC definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso ed i caratteri da rispettare in sede di formazione degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata.

I piani attuativi devono avere per oggetto la sistemazione di superfici continue di estensione pari almeno alla superficie minima di intervento prescritta per ogni zona omogenea ovvero ambito urbanistico.

In particolare non potranno essere escluse dal piano attuativo superfici che diventerebbero in tal modo lotti interclusi o per le quali verrebbe preclusa una compiuta edificabilità.



Sono ammessi valori inferiori alla superficie minima di intervento qualora l'area risulti interamente delimitata da zone omogenee di diversa destinazione, aree comprese in lottizzazioni già convenzionate, infrastrutture per la mobilità (strade, ponti, ferrovia) o aree pubbliche esistenti, lotti urbanistici già utilizzati.

Il piani attuativi potranno prevedere densità fondiariae ovvero indici di utilizzazione differenziati.

I piani attuativi sono approvati dal Consiglio Comunale con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. 45/1989 e dall'art. 3 della L.R. 20/91.

#### *18. Misure di mitigazione del rischio idraulico, di tutela paesaggistica del verde agrario e della trama del paesaggio*

I progetti guida ed i piani attuativi dovranno prevedere la localizzazione di fasce di verde pubblico e/o privato lungo i confini con la zona agricola, nelle aree ad elevata pericolosità idraulica (Hi4 e Hi3) e nelle aree di pericolosità elevata da frana (Hg4 e Hg3).

In particolare negli ambiti naturali sensibili per la presenza di corsi d'acqua potranno prevedersi spazi a verde anche attrezzato con punti di sosta per attività motorie e ciclomotorie da gestire in funzione di un uso pubblico continuativo che consenta anche la pervasività dell'agro.

## CAPO VI - PEREQUAZIONE URBANISTICA

### 19. Criteri di perequazione

Il PUC introduce, quale disciplina di principio, la necessità di ripartire le previsioni edificatorie, tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto: della disciplina urbanistica previgente, dell'edificazione esistente legittima, del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

Sulla base dei fattori suddetti, il PUC individua le seguenti fattispecie di perequazione urbanistica:

- a) *ambiti di compensazione*: nel sistema insediativo di nuovo impianto, una quota delle volumetrie e delle superfici fondiaria è messa a disposizione del comune che la utilizza per finalità di interesse pubblico (riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano, ...);
- b) *cessione compensativa*: le aree a destinazione pubblica, localizzate in specifici ambiti e per finalità di riqualificazione urbana, possono essere acquisite tramite la concessione ai proprietari di previsioni edificatorie da localizzare in situ, qualora ubicate in ambito di trasformazione o riqualificazione urbana, o trasferibili negli ambiti di compensazione;
- c) *trasferimento di volumetria*: consente la traslazione di diritti edificatori fra aree.

### 20. Ambiti di compensazione

Il PUC distingue tra previsioni edificatorie attribuite ai proprietari delle aree e quelle riservate al Comune per finalità di interesse pubblico secondo i criteri di sostenibilità urbanistica.

Gli ambiti di compensazione costituiscono la quota di edificabilità riservata al Comune ed utilizzata per finalità di interesse pubblico o generale, comprendono superfici da destinare a:

- a) edilizia residenziale pubblica;
- b) trasferimento di volumetrie edificate in contrasto con le esigenze di tutela e riqualificazione urbanistica o ambientale; ovvero destinate alla realizzazione di volumetrie residenziali a seguito di permuta di aree edificabili ubicate in ambiti a pericolosità elevata o molto elevata (Hi3 e Hi4);
- c) servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico non riconducibili agli standard locali ed alle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) cessione compensativa;
- e) standard progressivi relativi alle zone A e B rappresentano la dotazione minima di spazi pubblici per abitante insediato, riferito alle zone omogenee A e B, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Gli ambiti di compensazione pervengono all'Amministrazione Comunale mediante intervento indiretto, di iniziativa pubblica o privata: approvato lo strumento urbanistico attuativo, i proprietari cedono, a titolo gratuito, al Comune per le finalità di cui al comma precedente, la superficie fondiaria ed i diritti edificatori corrispondenti alla previsioni urbanistiche riservate al Comune.

### 21. Cessione compensativa

Ai fini dell'acquisizione pubblica di aree, il comune può applicare la cessione compensativa in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità.

Le aree sono acquisite mediante la concessione alla proprietà di una edificabilità commisurata all'estensione dell'area da concentrare su una parte di essa o da trasferire su altra area ed alla edificabilità realizzabile; la cessione delle aree deve avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto. L'acquisizione dell'area avviene per intervento diretto ovvero mediante partecipazione al programma integrato.

Nel caso di intervento diretto l'edificabilità a favore della proprietà è pari a quella della aree con utilizzo misto pubblico-privato.

Nel caso di partecipazione al programma integrato l'edificabilità privata è pari a quella stabilita dal programma stesso.



## 22. *Trasferimento di volumetria*

Al fine di garantire i diritti edificatori a tutti i proprietari ed al contempo assicurare la riqualificazione urbana della città, anche attraverso il diradamento delle volumetrie edilizie, il PUC promuove il trasferimento di volumetria edificabile solo se sussistono i seguenti presupposti:

- le due aree (asservente ed asservita) devono avere la medesima destinazione urbanistica e stesso indice di fabbricabilità;
- le aree devono essere confinanti o, comunque, collegate tra loro anche se non aventi confini comuni;

Il trasferimento di volumetria è da trascrivere mediante atto unilaterale nei pubblici registri immobiliari, con cui il proprietario del fondo asservito si impegna a rinunciare alla cubatura in favore del fondo asservente tramite sottoscrizione, per cessione, del progetto del cessionario; la dichiarazione di cessione della propria volumetria edificabile deve essere notificata al Comune.

## CAPO VII - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### 23. Definizione dei principali parametri urbanistici ed edilizi

Nel seguito sono definiti i principali parametri urbanistici ed edilizi.

*Ambiti di compensazione:* aree e quote di edificabilità riservate e cedute a titolo gratuito al Comune non riconducibili a standard urbanistici;

*Ambito di intervento (o ambito di intervento unitario o programma integrato):* area nella quale l'attuazione del PUC richiede un progetto guida unitario preliminare ai piani attuativi;

*Ambito urbanistico (o ambito di perequazione):* porzione di territorio (edificata in tutto o in parte, ovvero da destinare a nuova edificazione) in cui ricadono aree destinate ad una pluralità di funzioni, spazi pubblici e/o zone omogenee e nella quale i proprietari godono degli stessi diritti edificatori;

*Capacità insediativa:* rappresenta la volumetria massima da prevedere per ogni abitante insediabile in sede di pianificazione;

*Destinazione d'uso urbanistico:* è la specifica destinazione di zona omogenea ovvero ambito urbanistico fissata dal piano urbanistico comunale;

*Dotazione volumetrica:* è la volumetria massima che deve essere prevista in sede di predisposizione del piano attuativo per ogni abitante insediato o insediabile (mc);

*Indice fondiario:* rapporto tra la volumetria realizzabile in un dato lotto urbanistico e la superficie dello stesso (mc/mq);

*Indice fondiario massimo:* è il massimo indice fondiario attribuibile ad un lotto urbanistico (mc/mq);

*Indice territoriale:* rapporto tra la volumetria realizzabile in un comparto di una data zona ovvero ambito urbanistico e la superficie territoriale della stessa (mc/mq);

*Isolato:* costituisce l'unità base del tessuto urbano e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da diverse destinazioni o ambiti urbanistici del PUC;

*Lotto minimo:* è la superficie minima prevista dallo strumento urbanistico generale al di sotto della quale non sono ammessi interventi di nuova costruzione (come definiti nel D.P.R. 380/2001) ad eccezione di demolizioni con ricostruzioni di pari volumetria, mutamenti della destinazione d'uso compatibili con le destinazioni della zona urbanistica omogenea (mq);

*Lotto urbanistico:* è l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un piano attuativo) alla quale si applicano i parametri urbanistici ed edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta (mq);

*Sagoma (dell'edificio):* è la figura piana definita dalla proiezione sia sul piano orizzontale che su piani verticali del volume dell'edificio;

*Spazi per parcheggio (o parcheggio o superficie di parcheggio):* area destinata al parcheggio comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra (mq);

*Standards edilizi*: comprendono i limiti di densità edilizia, altezza, distanze, spazi per parcheggi, posti auto, aree a verde, indice di permeabilità, ... vincolanti all'atto della richiesta del titolo abilitativo edilizio;

*Standards urbanistici (o standards di piano)*: Rapporti massimi fra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio;

*Superficie fondiaria*: porzione della superficie territoriale utile destinata agli interventi edilizi, corrisponde alla somma delle aree dei lotti edificabili (mq) alla quale si applica l'indice fondiario;

*Superficie lorda di pavimento (o superficie orizzontale)*: superficie di base complessivamente sviluppata sui diversi piani di un edificio (mq);

*Superficie lorda di pavimento di edifici previsti*: si riferisce ad edifici in previsione in fase di predisposizione di piani attuativi. E' pari al quoziente fra la volumetria massima realizzabile e l'altezza virtuale di 3,00 ml (salvo diversa dimostrazione in fase di predisposizione del piano attuativo) ovvero al prodotto dell'indice di utilizzazione per la superficie fondiaria dell'area a cui si riferisce (mq);

*Superficie minima di intervento (o unità territoriale minima)*: per ciascuna zona o sottozona omogenea ovvero ambito urbanistico definisce la superficie continua minima da assoggettare unitariamente a pianificazione attuativa (mq);

*Superficie territoriale*: porzione di territorio definito o perimetrato dal Piano Urbanistico Comunale o dai piani attuativi, comprensiva delle aree già edificate o destinate all'edificazione e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per altre opere e servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, nonché di eventuali aree di rispetto (mq);

*Superficie utile territoriale*: superficie territoriale al netto delle aree sottratte all'uso edilizio per la presenza di vincoli orografici, geomorfologici, idrogeologici, sanitari, paesaggistici, ecc. e/o comunque derivanti dalle destinazioni indicate dal Piano Urbanistico Comunale (mq);

Ulteriori parametri edilizi e/o urbanistici sono definiti nel Regolamento Edilizio al quale si rinvia:

1. superficie coperta e indice di copertura (art. 21);
2. distanze e arretramenti (art. 22);
3. altezza massima di un edificio (art. 31);
4. volume edilizio (art. 32);
5. superficie di base (art. 32);
6. unità immobiliare (art. 37);
7. destinazione d'uso edilizio (art. 37);
8. parcheggi e posti auto (art. 38);
9. aree a verde (art. 41);
10. indice di permeabilità del suolo (art. 43);
11. indice di sfruttamento edilizio o di utilizzazione (art. 74).

## PARTE II - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

### TITOLO I - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL SISTEMA URBANO

#### CAPO I - ZONA A

##### 24. Zona omogenea A - Centro storico - Centro di Prima e Antica Formazione

Sono classificate zone A le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale.

Il centro storico è costituito dalle parti urbane che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità riconoscibili dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e significato da essi assunto nella memoria delle comunità.

Gli interventi devono essere mirati al recupero del patrimonio edilizio storico ed alla conservazione dei tracciati storici e devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità.

Il PUC persegue inoltre il mantenimento e il ripristino delle funzioni residenziali, nonché delle attività compatibili e necessarie per concorrere alla vitalità economica del centro storico, privilegiando la localizzazione di esercizi di vicinato ed attività artigianali, pubblici esercizi, uffici e studi privati.

##### 25. Modalità degli interventi

Gli interventi edilizi sono regolati dal Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 12 aprile 1995 e n. 56 del 13 giugno 1995 secondo le procedure indicate nella determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale della Regione Autonoma della Sardegna n. 882 del 24 aprile 2009 e ss.mm.ii ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR.

Gli interventi ammessi, salvo diverse disposizione del piano particolareggiato, sono:

a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna;

b) sugli edifici di interesse storico-urbanistico-architettonico sono consentiti interventi di restauro finalizzati alla preservazione, ripristino e valorizzazione, anche mediante adeguamento funzionale, dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-urbanistico-architettonico dell'edificio;

Previa approvazione del Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione in adeguamento al PPR, potranno essere consentiti:

c) sugli edifici, o parti di essi, privi di carattere compiuto (sin dall'origine o a seguito di sostituzione e completamenti che hanno alterato le regole tipo morfologiche e compositive del tessuto storico):

1.interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento di superficie e volumetria, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto e/o all'adeguamento funzionale;

2.interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di superficie e volumetria fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e /o all'adeguamento funzionale,;

d) nei lotti in cui siano presenti edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto interventi di nuova costruzione e di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante;

e) nei lotti liberi, anche a seguito di demolizione, interventi di nuova costruzione fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona.

##### 26. Sottozone omogenee

Le sottozone urbanistiche individuate dalle tavole del Piano Urbanistico sono:

- A1 tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – nuclei edificati monumentali di elevato valore storico–artistico

- A2 tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale

La pianificazione attuativa indica i parametri urbanistici ed edilizi da applicarsi nella zona omogenea A.

#### 27. Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.

#### 28. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona A1

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Lotto minimo</i>	Nessuna prescrizione
<i>Tipologie edilizie</i>	E' prescritto: il rispetto dell'abaco delle tipologie edilizie e dei caratteri costruttivi per il centro storico; l'uso della gamma dei campioni di colore per le finiture esterne.
<i>Indice fondiario</i>	3,00 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,75 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	7,50 ml
<i>Distanze</i>	Come da Codice Civile
<i>Distanza dal filo stradale</i>	Nessuna prescrizione
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	La dotazione minima di superfici da destinare a parcheggio è stabilita in 0,10 mq/mc per ogni destinazione d'uso. Gli interventi di cambio di destinazione d'uso e di divisione in più unità immobiliari degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale non implicano il reperimento di superfici da destinare a parcheggio. Nel caso di ampliamenti da realizzarsi in edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ove il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere del reperimento delle superfici di parcheggio è trasformato in un corrispettivo monetario determinato con deliberazione dell'organo competente.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Nessuna prescrizione.
<i>Aree a verde privato</i>	Non è prevista alcuna dotazione minima. La superficie del lotto non occupata da fabbricati deve essere sistemata a verde e/o pavimentata secondo le tipologie tradizionali del Centro Storico (è da preferire il sistema ad acciottolato ad esclusione dei percorsi pedonali in cui deve essere comunque garantita la mobilità sicura da parte di persone con ridotta o impedita capacità motorie).
<i>Indice di permeabilità</i>	Nessuna prescrizione.



### 29. *Installazione di impianti fotovoltaici*

Affinché l'inserimento nel territorio degli impianti fotovoltaici avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici che lo caratterizzano, l'installazione di impianti fotovoltaici è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- a. gli impianti fotovoltaici dovranno essere installati esclusivamente su edifici di recente/nuova edificazione; il Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione disciplinerà l'installazione degli edifici di interesse storico tradizionale;
- b. essi devono essere costituiti da pannelli appoggiati sul manto di copertura senza l'impiego di supporti che facciano loro assumere pendenze ed orientamenti differenti da quelli della falda stessa, inoltre, la superficie a pannelli deve interessare esclusivamente non più di una falda;
- c. nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere addossati nella parte interna delle murature emergenti della copertura piana (parapetti della terrazza);
- d. i pannelli potranno essere collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota sensibilmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine, cavedi o, comunque, su spazi completamente interni all'edificio;
- e. i pannelli non dovranno essere collocati sulla falda immediatamente prospiciente la pubblica via;
- f. i pannelli non dovranno essere visibili da punti panoramici accessibili al pubblico.

L'installazione di impianti fotovoltaici all'interno del Centro di Prima e Antica Formazione è comunque subordinato all'ottenimento del prescritto nulla osta paesaggistico.



### 30. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona A2

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Lotto minimo</i>	200 mq per i lotti frazionati successivamente alla data di approvazione del Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione (26 agosto 1970).
<i>Indice fondiario</i>	3,00 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	7,50 ml
<i>Distanze</i>	Come da Codice Civile
<i>Distanza dal filo stradale</i>	Nessuna prescrizione
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	La dotazione minima di superfici da destinare a parcheggio è stabilita in 0,10 mq/mc per ogni destinazione d'uso.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Non è prevista alcuna dotazione minima. La superficie del lotto non occupata da fabbricati deve essere sistemata a verde e/o pavimentata secondo le tipologie tradizionali del Centro Storico (è da preferire il sistema ad acciottolato ad esclusione dei percorsi pedonali in cui deve essere comunque garantita la mobilità sicura da parte di persone con ridotta o impedita capacità motorie).
<i>Indice di permeabilità</i>	Nessuna prescrizione.

## CAPO II - ZONA B

### Sezione I - Disposizioni generali per la zona B

#### 31. Zone omogenee B - Completamento residenziale

Sono classificate B le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con uso prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A.

Si considerano, ai sensi dell'art. 3 del DA 2266/U/1983, parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 20 % di quella complessivamente realizzabile con indice fondiario di 3 mc/mq.

#### 32. Sottozone

Le sottozone urbanistiche individuate dalle tavole del Piano Urbanistico sono:

- B1 Aree prospicienti la zona A e la Matrice di Sviluppo di Antica e Prima Formazione realizzate sino agli anni cinquanta, suddivisa in B1.a - completamento a sviluppo estensivo e B1.b - completamento a sviluppo intensivo
- B2 - Aree da completare e/o riqualificare
- B3 - Aree di completamento residenziale a volumetria definita

#### 33. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone B1 e B2

I parametri della tabella sono comuni a tutte le sottozone B1 e B2 salvo quando diversamente specificato nelle relative norme.

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Lotto minimo</i>	200 mq per i lotti frazionati successivamente alla data di approvazione del Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione (26 agosto 1970).
<i>Tipologie edilizie</i>	Il fronte minimo (su strada) non dovrà risultare inferiore a 6,50 ml ovvero il prospetto dovrà uniformarsi ad un edificio confinante.

<i>Indice fondiario</i>	3,00 mc/mq Non potranno essere realizzati edifici in concessione edilizia diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq (fanno eccezione i bonus volumetrici per interventi di bioedilizia) anche conseguente al trasferimento al patrimonio comunale (con trascrizione nei pubblici registri immobiliari) di aree destinate a viabilità pubblica, se non previa cessione all'Amministrazione Comunale di ulteriori aree in zona B nella misura minima di 18 mq/ab da destinare per intero a verde e/o parcheggi pubblici. Tali cessioni devono essere reperite per la sola parte eccedente i 3,00 mc/mq. Il superamento dell'indice fondiario massimo di 3 mc/mq potrà avvenire solo previa approvazione di piano attuativo in accordo con l'art. 41 quinquies della L. 1150/1942.
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	B1.a = 7,50 B1.b = 10,50 B2 = 12,50
<i>Distanze</i>	Come da Regolamento Edilizio
<i>Distanza dal filo stradale</i>	Nessuna prescrizione
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Indice di permeabilità</i>	15% della superficie fondiaria.

#### 34. Parametri urbanistici ed edilizi delle sottozone B3

La sottozona B3 di completamento residenziale a volumetria definita identifica aree legittimamente edificate nelle quali il Programma di Fabbricazione previgente aveva imposto un vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini.

Nelle aree B3 sulle quali esistono edifici realizzati in data antecedente il 1° settembre 1967 ovvero legittime sulla base di titolo abilitativo edilizio, è ammessa l'edificazione in regime di concessione edilizia diretta per cui non è obbligatorio il piano attuativo.

Le volumetrie consentite sono quelle legittimamente assentite, ovvero quelle realizzabili attraverso l'applicazione di un indice di edificabilità fondiaria pari a 1,50 mc/mq; non sono previste cessioni; sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione senza aumenti di volumetria e del carico urbanistico complessivo.



<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Lotto minimo</i>	200 mq
<i>Tipologie edilizie</i>	Il fronte minimo (su strada) non dovrà risultare inferiore a 6,50 ml ovvero il prospetto dovrà uniformarsi ad un edificio confinante.
<i>Indice fondiario</i>	1,50 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml
<i>Distanze</i>	Come da Regolamento Edilizio
<i>Distanza dal filo stradale</i>	Nessuna prescrizione
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Indice di permeabilità</i>	20% della superficie fondiaria.

### **35. Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica**

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.

*SEZIONE II - PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA VIA CAGLIARI*

**36. Ambito del Piano Particolareggiato della via Cagliari”**

Comprende le aree classificate B di completamento residenziale prospicienti la via Cagliari a vocazione prevalentemente commerciale, direzionale e residenziale, ricomprese nel Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 in data 08 marzo 1988 e n° 378 in data 12 aprile 1988 ad esclusione delle aree classificate dal presente Piano come Zona A - sottozona A2.

Il presente Piano Urbanistico Comunale prevede l'aggiornamento e revisione del Piano Particolareggiato approvato nel 1988; i parametri edilizi e urbanistici riportati all'art. 37 costituiscono pertanto il riferimento per l'adeguamento dello strumento urbanistico particolareggiato.

**37. Parametri urbanistici ed edilizi**

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Al piano terra: Du_B connesse alla residenza; Du_C per attrezzature civili e sociali; Du_F. turistiche; Du_H. sanitarie; Du_I. impianti e infrastrutture. Ai piani superiori: Du_A. residenziali; Du_B connesse alla residenza; Du_C. per attrezzature civili e sociali; Du_F. turistiche; Du_H. sanitarie; Du_I. impianti e infrastrutture.
<i>Indice fondiario</i>	3,00 mc/mq al piano terra; 3,00 mc/mq ai piani superiori.
<i>Rapporto di copertura</i>	0,75 mq/mq 0,50 mq/mq ai piani superiori.
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml
<i>Distanze</i>	come da Regolamento Edilizio. In ogni caso deve essere assicurata la continuità dei prospetti lungo la via Cagliari da ottenersi con l'aderenza dei fabbricati ai confini laterali.
<i>Distanza e arretramento dal filo stradale</i>	Nessuna prescrizione.
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio



*Aree a verde privato*

Nessuna prescrizione.

*Indice di permeabilità*

Nessuna prescrizione.

Le disposizioni del presente articolo prevalgono sulle previsioni di piani attuativi in contrasto ed approvati prima dell'adozione del presente PUC.

## CAPO III - ZONA C

### SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA C

#### 38. Zona C - Espansione residenziale

Sono classificate zone C le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di volumetria utilizzata richiesti per la zona B, l'edificazione è subordinata all'approvazione del piano attuativo ai sensi dell'art. 3 della LR 20/1991, con gli standard definiti dal DA 2266/U/1983.

#### 39. Sottozone

Le zone C sono le aree comunemente definite di espansione residenziale, già previste dal Programma di Fabbricazione, e distinte in cartografia in:

- C1 Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione);
- C2 Edificato spontaneo realizzato in assenza di pianificazione attuativa (comprende interventi ante "legge ponte" ed i Piani di Risanamento Urbanistico, redatti ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n°23, di Piri Piri e Truncu Is Follas);
- C3 Espansioni in programma.
- PEEP Piano di zona per l'edilizia economico popolare.

#### 40. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone C

I parametri della tabella sono comuni a tutte le sottozone salvo quando diversamente specificato nelle relative norme.

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Dotazione volumetrica</i>	100 mc/ab ripartiti in: - 70 mc/ab residenza; - 20 mc/ab servizi strettamente connessi con la residenza; - 10 mc/ab servizi pubblici;
<i>Standards di piano attuativo</i>	La dotazione minima di aree da cedere all'Amministrazione Comunale per spazi pubblici, riservati alla attività collettive, al verde pubblico ed ai parcheggi, in rapporto agli insediamenti residenziali, deve esser pari a 18 mq/ab con esclusione della zone destinate a sedi viarie: il piano attuativo dovrà prevedere la suddivisione di tali superfici in modo da soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 6 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83. Le aree cedute devono essere accorpate e garantire la realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti alla quota parte (10 mc/ab) dell'intera cubatura.
<i>Superf. minima intervento</i>	1,50 Ha
<i>Indice fondiario massimo</i>	4,50 mc/mq

<i>Lotto minimo</i>	200 mq
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<p>Per le volumetrie residenziali:            Du_A1 residenziali;            Du_B connesse alla residenza;            Du_C per attrezzature civili e sociali;            Du_F. turistiche;            Du_H. sanitarie;            Du_I. impianti e infrastrutture.</p> <p>Per le volumetrie dei servizi strettamente connessi alla residenza:            Du_A2 residenze collettive;            Du_B connesse alla residenza;            Du_C per attrezzature civili e sociali;            Du_F. turistiche;            Du_H. sanitarie;            Du_I. impianti e infrastrutture.</p>
<i>Tipologie edilizie</i>	<p>I tipi edilizi potranno essere del tipo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in linea;</li> <li>- a schiera (con sviluppo del fronte principale dell'edificio non inferiore a 6,50 ml);</li> <li>- isolato e/o binato.</li> </ul>
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml
<i>Distanze</i>	Come da Regolamento Edilizio
<i>Distanza dal filo stradale</i>	2,00 ml
<i>Spazi ad uso pubblico</i>	<p>Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale (destinazioni d'uso classificate rispettivamente Du_B5 e Du_B3 dal Regolamento Edilizio) in fase di realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita una dotazione minima di aree ad uso pubblico (da trascrivere nei pubblici registri immobiliari finché permane la destinazione Du_B5 o Du_B3) pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinate a parcheggi.</p> <p>Tali superfici, aggiuntive alla dotazione minima di spazi per parcheggi S4 prevista dal Decreto 2266/u/1983 per la Zona C di espansione residenziale, sono utili al fine della dimostrazione della disponibilità delle aree a verde e di posti auto prevista dal Regolamento Edilizio stesso.</p> <p>Sono in ogni caso fatte salve le lottizzazioni con convenzione efficace alla data di adozione delle presenti norme di attuazione.</p>
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio



*Indice di permeabilità*                      15% della superficie fondiaria

**41. Servizi strettamente connessi con la residenza**

I piani attuativi dovranno prevedere uno o più lotti funzionali nei quali realizzare i servizi connessi con la residenza. Il parametro di 20 mc/ab di volume destinato ai servizi connessi con le residenze è da intendersi come valore minimo, pertanto è sempre possibile convertire ulteriore volumetria residenziale per servizi strettamente connessi con la residenza.

Non sono ammesse né la ripartizione costante su ciascun singolo lotto né la variazione di destinazione d'uso in residenza.

**42. Riserva di volumetria per edilizia economico popolare**

Non è prevista alcuna riserva di volumetria per edilizia economico popolare. Qualsiasi regolamentazione comunale contraria in tal senso deve intendersi revocata.

**43. Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica**

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.



## SEZIONE II - Sottozona C1

### 44. Sottozona C1

La Sottozona C1 comprende le aree di espansione residenziale interessate da piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione. Per tali Sottozone sono confermate le prescrizioni ed i parametri edilizi e urbanistici contenuti negli elaborati grafici, nella normativa tecnica e nella relativa convenzione di ogni singolo piano attuativo.

Tutti gli interventi devono avvenire in coerenza con la struttura urbanistica e architettonica definita nell'ambito del Piano di Lottizzazione convenzionata e nei relativi allegati tecnico descrittivi.



### SEZIONE III - SOTTOZONA C2 - EDIFICATO SPONTANEO

#### 45. Sottozona C2

La Sottozona C2 è suddivisa nelle seguenti Subzone:

- C2.1 - Piani di Risanamento Urbanistico
- C2.2 - Edificato spontaneo consolidato

#### 46. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona C2.1 - PRU Piri Piri

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale</i>	1,00 mc/mq
<i>Dotazione volumetrica</i>	100 mc/ab ripartiti in - 70 mc/ab residenza; - 20 mc/ab servizi strettamente connessi con la residenza; - 10 mc/ab servizi pubblici.
<i>Indice fondiario massimo</i>	Da piano attuativo

Per i restanti parametri urbanistici ed edilizi si rinvia a quanto disciplinato negli elaborati del Piano di Risanamento Urbanistico ovvero, laddove carente, per la zona C.

#### 47. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona C2.1 - P.R.U. Truncu Is Follas

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale</i>	1,30 mc/mq
<i>Dotazione volumetrica</i>	100 mc/ab ripartiti in - 70 mc/ab residenza; - 20 mc/ab servizi strettamente connessi con la residenza; - 10 mc/ab servizi pubblici.
<i>Indice fondiario massimo</i>	Da piano attuativo

Per i restanti parametri urbanistici ed edilizi si rinvia a quanto disciplinato negli elaborati del Piano di Risanamento Urbanistico ovvero, laddove carente, per la zona C.

#### 48. Sottozona C2.2 - Edificato spontaneo consolidato

La Subzona C2.2 identifica le aree legittimamente edificate ubicate ai margini del tessuto urbano consolidato, caratterizzate dalla presenza di edifici residenziali realizzati in assenza di pianificazione attuativa, prima dell'entrata in vigore della "Legge ponte" o in ambiti agricoli ormai contigui al tessuto urbano o realizzati in



aree a vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini e concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso.

Nelle Sottozone C2.2 sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto urbano di riferimento.

Qualora adiacenti ad ambiti di pianificazione integrata a carattere residenziale (P.In.), è consentito l'inserimento all'interno del Progetto guida e degli strumenti urbanistici attuativi e l'applicazione dei relativi parametri edilizi ed urbanistici.

#### SEZIONE IV - SOTTOZONA C3 - ESPANSIONI IN PROGRAMMA

##### 49. Parametri urbanistici ed edilizi per la Sottozona C3

La Zona C3 comprende le aree classificate dal previgente strumento urbanistico come zona di espansione residenziale e che, allo stato attuale, non hanno trovato attuazione, localizzate ai margini dell'abitato ovvero in aree parzialmente edificate; alcune aree sono gravate da pericolosità idraulica moderata, media e molto elevata.

Le aree di espansione sono soggette a pianificazione attuativa di iniziativa privata, ma è facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso apposita Deliberazione consiliare, fare ricorso ad uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

Si garantisce la tutela dei diritti acquisiti tramite accordi stipulati tra Comune e privati cittadini, Enti e/o Società, per quanto riguarda le aree concesse in accordo con l'Amministrazione Comunale per l'esecuzione di opere pubbliche in generale o di servizio pubblico. Pertanto per le aree C3 che presentano tali caratteristiche permane l'Indice Edificatorio Territoriale concordato di 1,5 mc/mq.

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale</i>	1,30 mc/mq (1,50 mc/mq per le aree oggetto di cessione gratuita) 0,65 mc/mq in ambiti a pericolosità idraulica uguale o superiore ad Hi2
<i>Superf. minima intervento</i>	Intera unità cartografica a medesima destinazione urbanistica omogenea e comunque non inferiore a 1,50 Ha
<i>Indice fondiario massimo</i>	2,50 mc/mq
<i>Lotto minimo</i>	200 mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml
<i>Distanze</i>	Come da Regolamento Edilizio
<i>Distanza dal filo stradale</i>	2,00 ml
<i>Dotazione spazi pubblici</i>	La dotazione di spazi pubblici destinati attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio è pari a mq 18,00 per abitante (un abitante ogni 100 mc edificabili), ripartiti secondo quanto disposto dall'art. 6 del Decreto Floris
<i>Indice di permeabilità</i>	25% della superficie fondiaria



## SEZIONE V - AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE

*50. Piano di zona "Su Zaffaranu"*

Il Piano Urbanistico non reitera i vincoli di esproprio decaduti per decorrenza dei termini.

Le aree che siano state comprese all'interno del P.E.E.P. non ancora acquisite dall'Amministrazione sono state ricomprese all'interno degli ambiti di riqualificazione urbana di cui al Capo VIII.

*51. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona P.E.E.P.*

Le disposizioni del presente articolo prevalgono sulle previsioni di piani attuativi in contrasto ed approvati prima dell'adozione del presente PUC.

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale</i>	1,50 mc/mq
<i>Indice fondiario massimo</i>	6,00 mc/mq Non è consentito il trasferimento di volumetria in altre zone urbanistiche o sottozone C da e verso il PEEP.

#### CAPO IV SPAZI PUBBLICI RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

##### 52 .Aree per servizi pubblici

I rapporti massimi di cui all'art. 6 del DA 2266/U/1983 per gli insediamenti residenziali sono fissati in misura da assicurare la dotazione minima e inderogabile di 18 mq/ab per spazi pubblici per ogni abitante insediato o da insediare. Tali zone comprendono le aree pubbliche destinate ad accogliere edifici, attrezzature ed impianti a servizio delle zone residenziali A, B, C.

Le suddette aree garantiscono le necessarie infrastrutturazioni e qualificano l'ambiente urbano.

Le aree S si articolano in:

- S1: aree per istruzione (asilo nido e scuole materna, elementare, media);
- S2: aree per attrezzature di interesse comune (attività amministrative, culturali, ricreative, mercati rionali, sanitarie, religiose, associazionistiche, della sicurezza pubblica, per pubblici servizi, ufficio PT, protezione civile, ecc.)
- S3: aree per spazi attrezzati a verde e per il gioco e lo sport (aree destinate a spazi verdi e ad attrezzature pubbliche sportive e ricreative);
- S4: aree per parcheggi (parcheggi necessari per la sosta ordinaria ed operativa degli autoveicoli privati e degli automezzi di servizio, tali aree possono anche essere distribuite su diversi livelli; centri di interscambio modale e parcheggi per biciclette) tali aree sono standard aggiuntivi rispetto alla dotazione di cui alla Legge 122/1989;

Nelle aree S pubbliche, gli interventi edilizi che eccedano la manutenzione straordinaria devono essere accompagnati da interventi di miglioramento bio-energetico.

##### 53. Parametri urbanistici ed edilizi per le aree S

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Lotto minimo</i>	Nessuna prescrizione.
<i>Indice fondiario</i>	Per le sole aree relative alle zone A e B: 0,65 mc/mq per le zone S1 ed S2; 0,05 mc/mq per il verde pubblico; 0,25 mc/mq per il verde sportivo.
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq riferito esclusivamente a campi ed impianti sportivi all'aperto.
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml
<i>Distanze</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Distanza dal confine stradale</i>	Come da Regolamento Edilizio
<i>Dotazione minima di parcheggi</i>	Come da Regolamento Edilizio(esclusivamente per le zone S1 ed S2).
<i>Aree a verde</i>	Come da Regolamento Edilizio (esclusivamente per le zone S1 ed S2).
<i>Indice di permeabilità</i>	15% della superficie fondiaria (esclusivamente per le zone S1 ed S2).

#### 54. Aree di verde pubblico

Al fine di consentire un programma organico di interventi finalizzati allo sviluppo quantitativo e qualitativo del verde urbano, oltre che alla manutenzione e gestione dello stesso, l'Amministrazione Comunale predisporrà idoneo "piano del verde urbano".

Il piano del verde dovrà contenere:

- a) *censimento del verde* corredato da carte di rilievo in cui siano riportate le specie principali più ricorrenti (rilevazione ed analisi di dettaglio sulle caratteristiche del verde privato e pubblico delle aree urbane e periurbane con indicazione delle principali specie utilizzate e tipologie dispositive);
- b) *regolamento del verde*, contenente norme sulla progettazione, attuazione e manutenzione del verde, sulle modalità di realizzazione delle nuove aree a verde pubbliche e private. Il regolamento dovrà indicare l'elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali (strade, parchi, giardini pubblici, ...) e per i diversi soggetti fruitori; il regolamento dovrà altresì contenere le norme relative agli interventi di ingegneria naturalistica nei territori degradati, della difesa della vegetazione nelle aree di cantiere e della difesa del suolo in ambito urbano;
- c) *piano degli interventi* sul verde pubblico che pianifichi le modalità di attuazione degli interventi di estensione del verde;
- d) *piano generale delle manutenzioni* del verde pubblico che dettagli la modalità di esecuzione degli interventi manutentivi e ne programmi l'effettuazione;
- e) *piano generale di programmazione* del verde che permetta la pianificazione della spesa e degli interventi di estensione e manutenzione nel breve, medio e lungo periodo;
- f) *piano di promozione* del verde che programmi interventi di valorizzazione culturale e del rispetto del verde nei cittadini.

#### 55. Aree per parcheggi pubblici

Al fine di assicurare l'abbattimento dei livelli di inquinamento atmosferico ed acustico, la riduzione dei consumi energetici, l'aumento dei livelli di sicurezza del trasporto e della circolazione stradale, la minimizzazione dell'uso individuale dell'automobile privata, la moderazione del traffico e la riduzione dei fenomeni di congestione delle aree urbane: gli spazi per parcheggi S4 attrezzati come centri di interscambio modale tra biciclette e mezzi di trasporto pubblico devono essere localizzati preferibilmente in prossimità delle aree destinate ad accogliere immobili a destinazione Du\_I2 e Du\_B4 e delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico.

#### 56. Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.



## CAPO V - ZONA D

### SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA D

#### 57. Zona D - Aree industriali, artigianali, commerciali e di deposito

Sono classificate D le parti del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. Tali zone sono state suddivise in due sottozone.

#### 58. Sottozone e ambiti di pianificazione integrata

D1 Grandi aree industriali – Aree comprese nel piano regolatore CaCIP

D2 Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali, suddivisi come segue:

- D2.1 Zone artigianali consolidate comprese all'interno del perimetro urbano - via Carmine
- D2.2 Zone artigianali della via Asproni come da Piano Attuativo con convenzione efficace;
- D2.3 Zone produttive in ambiti di riqualificazione
- D2.4 Zone artigianali per insediamenti non compatibili con la residenza;
- D2.5 Zone artigianali interessate da attività produttive esistenti;
- D2.6 Zone artigianali e commerciali.



## SEZIONE II - SOTTOZONA D1

### *59. Sottozona D1: Grandi aree industriali – Aree comprese nel piano regolatore CaCIP*

Tale zona comprende le aree interne al piano regolatore dell'ASI di Cagliari: "Agglomerato di Macchiareddu - Grogastu".

Per essa valgono le norme tecniche del vigente Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari predisposto dallo stesso, tuttavia il PUC promuove la riclassificazione in zona H di conservazione integrale delle aree CaCIP interne al perimetro del SIC "Stagno di Cagliari, Saline di Macchiareddu, Laguna di Santa Gilla", nel rispetto delle norme di salvaguardia ambientale e paesaggistica.

### **60. Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica**

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.

## SEZIONE III - SOTTOZONA D2

## 61. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone D2

I valori ed i parametri che seguono sono comuni a tutte le sottozone D2.

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Standards di piano attuativo</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Tali aree potranno ricadere negli ambiti naturali sensibili, laddove la presenza dei rii e le aree di salvaguardia individuate dal PAI inducono a ipotizzare spazi a verde attrezzato da rinaturare e da gestire in funzione di un uso pubblico continuativo. Gli spazi destinati a verde di uso pubblico potranno essere attrezzati con infrastrutture leggere ai fini di una organizzazione e rifunzionalizzazione anche in termini paesaggistici.</li> <li>2. La dotazione minima di spazi da destinare ad uso pubblico, in rapporto agli insediamenti di carattere commerciale (Du_B5 e Du_G1 come classificati nel Regolamento Edilizio) e direzionale (categoria Du_B3), deve esser pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti di cui almeno la metà destinata a parcheggi e con esclusione della zone destinate a sedi viarie.</li> </ol> <p>Successivamente all'approvazione del piano attuativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• è sempre possibile la conversione di insediamenti di carattere commerciale e direzionali in insediamenti di carattere industriale/artigianale;</li> <li>• la conversione di insediamenti di carattere industriale/artigianale in insediamenti di carattere commerciale e direzionale presuppone il reperimento degli standard di cui a punto 2) all'interno del singolo lotto che sono da considerarsi incrementali alle necessità di spazi per parcheggio previsti dal Regolamento Edilizio e dalla disciplina urbanistica di settore.</li> </ul>
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio
<i>Indice di permeabilità</i>	25% della superficie fondiaria.

### 62. Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.

### 63. Subzona urbanistica D2.1

Comprende zone artigianali all'interno della città consolidata, ubicate lungo la Via Carmine.

In tali aree sono consentiti interventi di edificazione diretta in quanto le opere di urbanizzazione risultano complete.

### 64. Subzona urbanistica D2.2

Comprende le zone artigianali di Via Asproni interne al perimetro urbano, con convenzione efficace alla data di entrata in vigore delle presenti norme. In tale Subzona sono consentiti interventi edilizi diretti nel rispetto delle prescrizioni del Piano di Lottizzazione vigente.

### 65. Parametri urbanistici ed edilizi comuni per la Subzona D2.1 e D2.2

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Superf. minima intervento</i>	Intera unità cartografica a medesima destinazione urbanistica omogenea
<i>Lotto minimo</i>	300 mq
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<p>Previa predisposizione di piano attuativo:</p> <p>Du_B4. servizi pubblici e di interesse generale;            Du_B5. commerciale;            Du_B6. artigianato di servizio;            Du_B7. autorimesse;            Du_B8. depositi;            Du_D1. artigianali;            Du_D2. industriali;            Du_G2. deposito;            Du_I1. impianti tecnici di scala urbana;            Du_I2. attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani;            Du_I4. distributori di carburante.</p> <p>Nella zona D2.1 della via Carmine è consentita la riconversione degli edifici esistenti ovvero la nuova costruzione di edifici con destinazione:</p> <p>Du_B1. uffici privati;            Du_B2. ambulatori privati;            Du_B3. terziario-direzionale;            Du_B4. servizi pubblici;            Du_C5. intrattenimento;            Du_C6. attrezzature sportive;            Du_F2. ricettiva di servizio;            Du_F3. turistico-ricreativa;            Du_H2. attrezzature sanitarie private;</p>
<i>Indice fondiario</i>	3,00 mc/mq per la Subzona D2.1 della via Carmine

<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq (ad esclusione della Subzona D2.1 di via Carmine)
<i>Rapporto di copertura</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte e simili)
<i>Distanze</i>	6,00 ml dai confini 10,00 ml tra fabbricati Tra pareti finestrate è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto misurati con le modalità previste nel Regolamento Edilizio
<i>Distanza dal filo stradale</i>	2,00 ml
<i>Spazi ad uso pubblico</i>	Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale (destinazioni d'uso classificate rispettivamente Du_B5 e Du_B3 dal Regolamento Edilizio) in fase di realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita una dotazione minima di aree ad uso pubblico (con esclusione della zone destinate a sedi viarie) pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinate a parcheggi. Tali superfici, aggiuntive alla dotazione minima di spazi per parcheggi prevista dal Regolamento Edilizio, sono invece utili al fine della dimostrazione della disponibilità delle aree a verde e di posti auto.

#### 66. Riqualficazione urbanistica della zona D2.1

Al fine della riqualficazione e recupero del tessuto urbano consolidato è possibile predisporre apposito programma integrato mirato alla ristrutturazione urbanistica degli ambiti artigianali D1 con possibilità di riconversione dei volumi per una molteplicità di funzioni (attività artigianali, direzionali, commercio, servizi, ...) secondo le modalità previste dalla L. 179/1992 e dalla L.R. 16/1994.

Nell'ambito della predisposizione del piano attuativo dovranno essere individuati i volumi per le attività artigianali e per servizi generali.

L'indice di edificabilità fondiaria pari a 3,00 mc/mq dovrà risultare così ripartito:

- 1,00 mc/mq per destinazioni classificate Du\_B, Du\_C, Du\_F, Du\_H ed Du\_I;
- 1,00 mc/mq per destinazioni classificate Du\_B, Du\_C5, Du\_C6, Du\_D, Du\_F1, Du\_F2, Du\_F3, Du\_H2, Du\_I;
- 1,00 mc/mq per destinazioni classificate Du\_B1, Du\_B2, Du\_B3, Du\_B4, Du\_B5, Du\_C, Du\_G, Du\_H, Du\_I.

#### 67. Subzona urbanistica D2.3

Comprende le aree produttive legittimamente realizzate mediante concessione edilizia, collocati in ambiti di riqualficazione.

Sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 15 delle presenti Norme.

Previa predisposizione di un piano attuativo di riqualficazione urbana, esteso all'intera Subzona urbanistica o ricompreso all'interno del P.In. di riferimento, potrà essere riconosciuto un bonus volumetrico in base alla

volumetria assentita a condizione che vengano effettuate le cessioni nelle seguenti percentuali distinte per tipologia di intervento:

<b>Tipologia di intervento di riqualificazione</b>	<b>Cessioni</b>	<b>Incremento volumetrico</b>
Riqualificazione edilizia estesa all'intera Subzona	10%	10% del volume assentito
Riqualificazione edilizia e urbanistica compresa all'interno dello strumento urbanistico attuativo del P.In. di riferimento	25%	25% del volume assentito

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Superf. minima intervento</i>	Intera Subzona urbanistica omogenea
<i>Lotto minimo</i>	300 mq, frazionabile solo nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo del P.In. di riferimento
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Previa predisposizione di strumento urbanistico attuativo: Du_B5. commerciale; Du_B6. artigianato di servizio; Du_B7. autorimesse; Du_B8. depositi; Du_D1. artigianali; Du_G2. deposito; Du_I2. attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani;
<i>Rapporto di copertura</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml
<i>Distanze</i>	6,00 ml dai confini 10,00 ml tra fabbricati Tra pareti finestrate è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto misurati con le modalità previste nel Regolamento Edilizio
<i>Distanza dal filo stradale</i>	2,00 ml
<i>Spazi ad uso pubblico</i>	Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale (destinazioni d'uso classificate Du_B5) in fase di realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita una dotazione minima di aree ad uso pubblico (con esclusione delle aree oggetto di cessione) pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

#### 68. Ambito di pianificazione integrata - Subzona D2.4

La Subzona D2.4 è localizzata in prossimità della SS130 e della SP n. 2 Pedemontana e costituisce un ambito di pianificazione integrata per la riqualificazione dei contesti produttivi esistenti e la localizzazione di nuovi insediamenti produttivi non compatibili con la residenza.

La Subzona D2.4 interessa un ambito destinato precedentemente ad attività agricole dal Programma di Fabbricazione, interessato tuttavia da estese aree produttive non organizzate che necessitano di interventi di razionalizzazione, riqualificazione e infrastrutturazione al fine di potenziare e qualificare l'offerta di aree e servizi per le imprese, in funzione delle esigenze espresse dal sistema economico locale.

L'ambito di Pianificazione Integrata D2.4 è rivolto alla riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale del contesto compreso tra la S.S. 130, la pedemontana e la s.c. Assemini-Sestu.

In queste aree sono previsti insediamenti produttivi non compatibili con la residenza ma allocabili in posizione attigua ad essa.

Dal punto di vista formale ed urbanistico classificatorio tali aree si presentano quali zone D ai sensi del D.A.R.A.S. n. 2266/U del 20.12.1983 che includono anche le aree destinate ad accogliere il piano per gli insediamenti produttivi, aree edificate in assenza di pianificazione attuativa e la viabilità principale di piano.

#### *69. Criteri di perequazione e compensazione urbanistica*

L'indice di utilizzazione massimo realizzabile è quello consentito dall'applicazione dell'indice di utilizzazione riferito all'intero ambito di pianificazione integrata, suddiviso in un indice per destinazioni artigianali D ed un indice per destinazioni artigianali riservate al piano per gli insediamenti produttivi.

All'interno dell'ambito di pianificazione integrata l'edificabilità potenziale delle singole aree è indipendente dalle specifiche destinazioni di zona.

Pertanto ogni singolo lotto, nel rispetto del principio perequativo, avrà gli stessi diritti edificatori.

Attraverso il conferimento delle aree si acquisisce il diritto ad edificare, in ragione della volumetria relativa alle aree di proprietà, delocalizzando l'edificazione rispetto al lotto da cui si deriva la cubatura.

#### *70. Prescrizioni urbanistiche*

Nell'ambito della predisposizione degli strumenti attuativi:

- dovranno essere destinate ad uso pubblico (mediante atto pubblico registrato e trascritto):
  - le aree per standard della zona "D2.4";
- dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale:
  - le strade di piano attuativo;
  - le aree per il rafforzamento della strada comunale Assemini-Sestu secondo le indicazioni del progetto guida;
  - le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche (invarianti determinate dal progetto guida);
  - le superfici fondiarie relative ai lotti PIP con le relative volumetrie (nella misura minima pari al 15% della superficie fondiaria);
  - le aree necessarie alla realizzazione di opere pubbliche finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.

#### *71. Modalità d'intervento per la Subzona D2.4*

L'attuazione delle previsioni della Sottizona D2.4 è subordinata alla approvazione di un Progetto guida, esteso all'intero ambito di pianificazione integrata, di iniziativa pubblica e/o privata.

Il Progetto guida dovrà essere approvato preliminarmente o contestualmente ai piani attuativi dal Consiglio Comunale, con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. 45/1989 e dall'art. 3 della L.R. 20/91, e risponde alla necessità di prevedere che la trasformazione delle aree, anche a destinazione diversa, avvenga in modo unitario.

Il Progetto guida, redatto nel rispetto di quanto indicato all'art. 16 delle presenti Norme, deve contenere lo studio di sistemazione della zona interessata dall'intervento, l'assetto planivolumetrico, le opere di urbanizzazione, la rete viaria, le superfici fondiarie destinate alle attività produttive e artigianali e quelle destinate al PIP, le aree da destinare a verde pubblico, i parcheggi e quant'altro necessario nell'interesse pubblico.

Il Progetto guida identifica inoltre i comparti di attuazione dell'ambito di pianificazione integrata, che costituiscono gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento urbanistico deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

Resta fermo che all'interno di ciascun comparto dovranno essere rispettate le medesime proporzioni di destinazione d'uso delle aree stabilite per l'intero ambito.

Le porzioni dell'ambito territoriale suscettibili di piano attuativo dovranno avere superficie minima secondo le indicazioni del progetto guida e comunque non inferiore a 20.000 mq.

#### 72. Attuazione degli interventi pubblici per la Subzona D2.4

Qualora l'Amministrazione Comunale avvii, in tutto o in parte, l'attuazione di interventi di interesse pubblico (viabilità principale, servizi pubblici, opere pubbliche finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico, ecc.) previsti all'interno dell'ambito di pianificazione integrata, potrà intervenire avviando l'acquisizione delle aree mediante procedura espropriativa.

In tal caso l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di utilizzare le quantità edificatoria e fondiaria spettante al terreno acquisito.

Qualora i proprietari delle aree interessate da opere pubbliche cedano volontariamente e gratuitamente le aree interessate, conserveranno quale corrispettivo la quota di edificabilità e di superficie fondiaria spettante alle medesime aree; in tal caso la superficie ceduta verrà computata nelle cessioni totali previste per l'ambito di pianificazione integrata.

#### 73. Parametri urbanistici ed edilizi per l'ambito urbanistico D2.4

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Standards di piano attuativo</i>	Gli spazi ad uso pubblico e le cessioni minime dovranno essere garantiti ai sensi dell'art. 61 delle presenti norme
<i>Superf. minima intervento</i>	Progetto guida esteso all'intero ambito di pianificazione integrata Strumento urbanistico secondo le indicazioni del progetto guida.
<i>Lotto minimo</i>	1.500 mq
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<p>Previa predisposizione di piano attuativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Du_B6. artigianato di servizio;</li> <li>Du_B7. autorimesse;</li> <li>Du_D1. artigianali;</li> <li>Du_G1. commerciali</li> <li>Du_G2. deposito;</li> <li>Du_I1. impianti tecnici di scala urbana;</li> <li>Du_I2. attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani;</li> <li>Du_I4. distributori di carburante.</li> </ul> <p>È consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio aziendale per ogni comparto di lottizzazione.</p>
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq di cui 0,10 mq/mq destinate al PIP



<i>Rapporto di copertura</i>	0,30 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte e simili)
<i>Distanze</i>	6,00 ml dai confini 10,50 ml tra fabbricati misurati con le modalità prescritte dal Regolamento Edilizio
<i>Distanza dal filo stradale</i>	6,00 ml

#### 74. Subzona D2.5

Comprende ambiti territoriali interessati da attività produttive esistenti.

Nei lotti edificati sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 15 delle presenti norme di attuazione alle seguenti condizioni:

- gli interventi di cui ai punti 5) e 6) dell'art.1 5 devono essere valutati in riferimento alla situazione assentita al 1° Agosto 1974;
- l'indice fondiario non può superare 1,00 mc/mq;
- gli interventi non devono modificare la tipologia di insediamento e le sue caratteristiche complessive.

#### 75. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona Subzona D2.5

La riconversione dell'attività produttiva potrà essere consentita solo previa predisposizione di piani attuativi nel rispetto dei parametri previsti per la sottozona Subzona.

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Superf. minima intervento</i>	Nessuna prescrizione
<i>Lotto minimo</i>	Nessuna prescrizione
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Previa predisposizione di piano attuativo Du_D1. artigianali; Du_G1. commerciali Du_G2. deposito; è consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio aziendale per ogni comparto di lottizzazione.
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte e simili)

<i>Distanze</i>	6,00 ml dai confini 12,50 ml tra fabbricati misurati con le modalità prescritte dal Regolamento Edilizio
<i>Distanza dal filo stradale</i>	6,00 ml

#### 76. Ambito di pianificazione integrata - Subzona D2.6

La Subzona D2.6 comprende superfici destinate ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali in cui sono localizzate attività produttive esistenti ed aree libere destinate a nuovi insediamenti da sottoporre a pianificazione integrata.

#### 77. Parametri urbanistici ed edilizi per la Subzona D2.6

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Superf. minima intervento</i>	3,00 Ha
<i>Lotto minimo</i>	1.500 mq
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Con piano attuativo previa predisposizione di progetto guida Du_D1. artigianali; Du_G1. commerciali Du_G2. deposito; È consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio aziendale per ogni comparto di lottizzazione.
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte e simili)
<i>Distanze</i>	6,00 ml dai confini 10,50 ml tra fabbricati misurati con le modalità prescritte nel Regolamento Edilizio
<i>Distanza dal filo stradale</i>	6,00 ml

#### 78. Modalità d'intervento per la Subzona D2.6

L'attuazione delle previsioni della Subzona D2.6 è subordinata alla approvazione di un Progetto guida, esteso all'intero ambito di pianificazione integrata, di iniziativa pubblica e/o privata.

Il Progetto guida dovrà essere approvato preliminarmente o contestualmente ai piani attuativi dal Consiglio Comunale, con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. 45/1989 e dall'art. 3 della L.R. 20/91, e risponde alla necessità di prevedere che la trasformazione delle aree avvenga in modo unitario.



Il Progetto guida, redatto nel rispetto di quanto indicato all'art. 16 delle presenti Norme, deve contenere lo studio di sistemazione della zona interessata dall'intervento, l'assetto planivolumetrico, le opere di urbanizzazione, la rete viaria, le superfici fondiarie destinate alle attività produttive e artigianali e quelle destinate al PIP, le aree da destinare a verde pubblico, i parcheggi e quant'altro necessario nell'interesse pubblico.

Il Progetto guida identifica inoltre i comparti di attuazione dell'ambito di pianificazione integrata, che costituiscono gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento urbanistico deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo; resta fermo che all'interno di ciascun comparto dovranno essere rispettate le medesime proporzioni di destinazione d'uso delle aree stabilite per l'intero ambito.

Le porzioni dell'ambito territoriale suscettibili di piano attuativo dovranno avere superficie minima secondo le indicazioni del progetto guida e comunque non inferiore a 20.000 mq.

#### *79. Attuazione degli interventi pubblici per la Subzona D2.6*

Qualora l'Amministrazione Comunale avvii, in tutto o in parte, l'attuazione di interventi di interesse pubblico (viabilità principale, servizi pubblici, opere pubbliche finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico, ecc.) previsti all'interno dell'ambito di pianificazione integrata, potrà intervenire avviando l'acquisizione delle aree mediante procedura espropriativa.

In tal caso l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di utilizzare le quantità edificatoria e fondiaria spettante al terreno acquisito.

Qualora i proprietari delle aree interessate da opere pubbliche cedano volontariamente e gratuitamente le aree interessate, conserveranno quale corrispettivo la quota di edificabilità e di superficie fondiaria spettante alle medesime aree; in tal caso la superficie ceduta verrà computata nelle cessioni totali previste per l'ambito di pianificazione integrata.

**CAPO VI - ZONA G**  
**SEZIONE I - INDICAZIONI GENERALI PER LA ZONA G**

**80. Zona G - Servizi generali, pubblici e privati**

Le zone G comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e/o sovracomunale, quali uffici pubblici o di interesse collettivo, strutture per l'istruzione, il commercio, la direzionalità, i beni culturali, la sanità, lo sport, i parchi urbani e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, i trasporti, i mercati generali, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori e simili nonché gli alberghi, le infrastrutture per i trasporti, gli impianti tecnologici, le residenze collettive e le attrezzature di pubblico interesse in genere. Tale elencazione è esemplificativa e non esaustiva.

**81. Sottozone**

Il PUC prevede la suddivisione della Zona G per Servizi generali, in funzione delle diverse destinazioni d'uso ammesse e delle relative modalità di attuazione, nelle seguenti sottozone:

**Sottozona G1 - Attrezzature di servizio**

- G1.1 - Attrezzature scolastiche di secondo livello
- G1.2 - Attrezzature direzionali di iniziativa pubblica e privata
- G1.3 - Attrezzature socio sanitarie: Poliambulatorio
- G1.4 - Attrezzature direzionali e sanitarie
- G1.5 - Stazione ferroviaria
- G1.6 - Attrezzature e servizi di interesse generale
- G1.7 - Attrezzature commerciali e ricettive
- G1.8 - Servizi di assistenza per gli automobilisti
- G1.9 - Attrezzature per lo sport, la cura ed il benessere della persona
- G1.10 - Attrezzature per attività sportive all'aperto
- G1.11 - Servizi generali in ambiti di riqualificazione urbana

**Sottozona G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero**

- G2.1 - Piscina comunale
- G2.2 - Attività a carattere prevalentemente sportivo
- G2.3 - Villa Asquer
- G2.4 - Parco (G2.4a / G2.4b / G2.4c)
- G2.5 - Area mineraria di San Leone

**Sottozona G3 - Aree di presidio militare;**

- G3.1 - Caserma carabinieri

**Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta**

- G4.1 - Attrezzature tecnologiche ciclo dell'acqua (G4.1a Acquedotto / G4.1b Potabilizzatore)
- G4.2 - Attrezzature tecnologiche: Ecocentro
- G4.3 - ex Depuratore
- G4.4 - ex Discarica Loc. Sa Ruina
- G4.5 - Cimitero
- G4.6 - Attrezzature tecnologiche: impianto di sollevamento

**82. Modalità di attuazione**

Le zone G sono suddivise in sottozone che fanno capo a due raggruppamenti:



- A aree sulle quali insistono manufatti edilizi assentiti o assentibili in regime di concessione/autorizzazione diretta, situate per lo più all'interno del tessuto urbano consolidato, in cui gli strumenti urbanistici attuativi non costituiscono presupposto per l'edificazione;
- B zone G in cui l'edificazione è subordinata all'approvazione dello strumento attuativo.

Appartengono al raggruppamento A) le sottozone:

- G1.1 - Attrezzature scolastiche di secondo livello
- G1.2 - Attrezzature direzionali di iniziativa pubblica e privata
- G1.3 - Attrezzature socio sanitarie: Poliambulatorio
- G1.4 - Attrezzature direzionali e sanitarie
- G1.5 - Stazione ferroviaria
- G1.11 - Servizi generali in ambiti di riqualificazione urbana
- G2.1 - Piscina comunale
- G3.1 - Caserma carabinieri
- G4.1 - Attrezzature tecnologiche ciclo dell'acqua (G4.1a Acquedotto / G4.1b Potabilizzatore)
- G4.2 - Attrezzature tecnologiche: EcoCentro
- G4.3 - ex Depuratore Loc. Terramaini
- G4.4 - ex Discarica Loc. Sa Ruina
- G4.5 - Cimitero
- G4.6 - Attrezzature tecnologiche: impianto di sollevamento

Appartengono al raggruppamento B) le sottozone:

- G1.6 - Attrezzature e servizi di interesse generale
- G1.7 - Attrezzature commerciali e ricettive
- G1.8 - Servizi di assistenza per gli automobilisti
- G1.9 - Attrezzature per lo sport, la cura ed il benessere della persona
- G1.10 - Attrezzature per attività sportive all'aperto
- G2.2 - Attività a carattere prevalentemente sportivo
- G2.3 - Villa Asquer
- G2.4 - Parco (G2.4a / G2.4b / G2.4c)
- G2.5 - Area mineraria di San Leone

### **83. Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica**

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.

*SEZIONE II - DISPOSIZIONI GENERALI RAGGRUPPAMENTO A*

*84. Parametri urbanistici ed edilizi per le sottozone del raggruppamento A*

Trattasi di aree in cui l'edificazione è consentita in regime di titolo abilitativo edilizio diretto ed in cui gli strumenti urbanistici attuativi non costituiscono presupposto per l'edificazione.

I parametri della tabella sono comuni a tutte le sottozone salvo quando diversamente specificato nelle relative norme.

<b><i>Parametro</i></b>	<b><i>Valore</i></b>
<i>Standards</i>	Ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovranno corrispondere 80 mq di spazi ad uso pubblico per sistemazioni a verde o parcheggio con esclusione delle sedi viarie. Almeno la metà degli spazi ad uso pubblico dovrà essere adibita a parcheggi.
<i>Lotto minimo</i>	Intera Subzona urbanistica
<i>Distanze</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Distanza dal filo stradale</i>	Ai sensi del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Indice di permeabilità</i>	20% della superficie fondiaria.



*SEZIONE III - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL RAGGRUPPAMENTO A*

*85. G1.1 Attrezzature scolastiche di secondo livello.*

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_C2. Strutture per l'istruzione secondaria; Du_C3. funzioni culturali; Du_C5. intrattenimento e svago; Du_C6. sport e benessere;
<i>Indice fondiario</i>	1,00 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml 12,50 ml per le attrezzature sportive

*86. G1.2 – Attrezzature direzionali di iniziativa pubblica e privata*

Appartengono a tali sottozone le seguenti subzone:

- G1.2a Municipio
- G1.2b Sede Enel
- G1.2c Sede Telecom
- G1.2d Ufficio Postale
- G1.2e Centro polifunzionale di via Lazio

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_B4. servizi pubblici ed impianti di interesse generale;
<i>Indice fondiario</i>	4,00 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml

*87. G1.3 – Attrezzature socio sanitarie: poliambulatorio*

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_B4. servizi pubblici ed impianti di interesse generale; Du_H1. ambulatori pubblici; Du_H3. attrezzature sanitarie pubbliche;
<i>Indice fondiario</i>	1,00 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	7,50 ml



## 88. G1.4 - Attrezzature direzionali e sanitarie

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_H1. ambulatori pubblici; Du_H3. attrezzature sanitarie pubbliche;
<i>Indice fondiario</i>	4,00 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml

## 89. G1.5 – Stazione ferroviaria

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_B4. servizi pubblici ed impianti di interesse generale; Du_C3. funzioni culturali; Du_I1. impianti relativi alle reti ed ai servizi tecnologici; Du_I2. attrezzature e servizi tecnici per la mobilità;
<i>Indice fondiario</i>	3,00 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml

**90. Subzona G1.11 - Servizi generali in ambiti di riqualificazione urbana**

La Subzona G1.11 comprende le aree edificate, destinate a servizi generali, legittimamente realizzate mediante concessione edilizia in aree a vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini.

Sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 15 delle presenti Norme.

Previa predisposizione di un piano attuativo di riqualificazione urbana, esteso all'intera Subzona urbanistica o ricompreso all'interno del P.In. di riferimento, potrà essere riconosciuto un bonus volumetrico in base alla volumetria assentita a condizione che vengano effettuate le cessioni nelle seguenti percentuali distinte per tipologia di intervento:

<b>Tipologia di intervento di riqualificazione</b>	<b>Cessioni</b>	<b>Incremento volumetrico</b>
Riqualificazione edilizia estesa all'intera Subzona	10%	10% del volume assentito
Riqualificazione edilizia e urbanistica compresa all'interno dello strumento urbanistico attuativo del P.In. di riferimento	25%	25% del volume assentito

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Superf. minima intervento</i>	Intera Subzona urbanistica omogenea
<i>Lotto minimo</i>	300 mq, frazionabile solo nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo del P.In. di riferimento
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Previa predisposizione di strumento urbanistico attuativo:

Du\_B4. servizi pubblici ed impianti di interesse generale;  
 Du\_B5. commerciale;  
 Du\_C3. funzioni culturali;  
 Du\_C5. intrattenimento e svago;  
 Du\_C6. sport e benessere;  
 Du\_B6. artigianato di servizio;  
 Du\_D1. artigianali;  
 Du\_G2. deposito;  
 Du\_H1. ambulatori pubblici;

<i>Rapporto di copertura</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml
<i>Distanze</i>	6,00 ml dai confini 10,00 ml tra fabbricati Tra pareti finestrate è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto misurati con le modalità previste nel Regolamento Edilizio
<i>Distanza dal filo stradale</i>	2,00 ml
<i>Spazi ad uso pubblico</i>	Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale dovrà essere garantita una dotazione minima di aree ad uso pubblico (con esclusione delle aree oggetto di cessione) pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

#### 91. G2.1 - Piscina comunale

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_C5. intrattenimento e svago; Du_C6. sport e benessere; Du_H1. ambulatori pubblici;
<i>Indice fondiario</i>	3,00 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml

#### 92. G3.1 – Caserma Carabinieri

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_B4. servizi pubblici ed impianti di interesse generale;
<i>Indice fondiario</i>	3,00 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq



*Altezza massima* 12,50 ml

93. G4.1 Attrezzature tecnologiche - ciclo dell'acqua (G4.1a Acquedotto / G4.1b Potabilizzatore)

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_B4. servizi pubblici ed impianti di interesse generale; Du_I1. impianti relativi alle reti ed ai servizi tecnologici;
<i>Indice fondiario</i>	0,65 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	7,50 ml

94. G4.2 Ecocentro comunale

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_B4. servizi pubblici ed impianti di interesse generale; Du_I1. impianti relativi alle reti ed ai servizi tecnologici;
<i>Indice fondiario</i>	1,00 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	4,50 ml nelle aree cedute a titolo gratuito all'Amministrazione comunale, a seguito di accordo sottoscritto fra le parti, per la realizzazione di opere pubbliche, l'indice territoriale è confermato pari a 0,34 mc/mq e cessioni non maggiori al 45%. Per il terreno in argomento permangono validi gli standard, gli indici e le cessioni stabiliti nell'Accordo Preliminare stipulato con l'Ente in data 06.07.2011 per la realizzazione del servizio pubblico Ecocentro Comunale, al quale si rinvia.

95. G4.3 ex Depuratore Loc. Terramaini

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_B4. servizi pubblici ed impianti di interesse generale; Du_I1. impianti relativi alle reti ed ai servizi tecnologici;
<i>Indice fondiario</i>	1,00 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	4,50 ml



## 96. G4.4 ex discarica Loc. Sa Ruina

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_B4. servizi pubblici ed impianti di interesse generale; Du_I1. impianti relativi alle reti ed ai servizi tecnologici;
<i>Indice fondiario</i>	0,50 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	7,50 ml

## 97. G4.5 Cimitero

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_B4. servizi pubblici ed impianti di interesse generale; Du_C4. attrezzature religiose; Du_I3. cimitero;
<i>Indice fondiario</i>	1,00 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	7,50 ml

## 98. G4.6 - Attrezzature tecnologiche: impianto di sollevamento

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_B4. servizi pubblici ed impianti di interesse generale;
<i>Indice fondiario</i>	0,65 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	7,50 ml

## SEZIONE IV - DISPOSIZIONI GENERALI RAGGRUPPAMENTO B

## 99. Parametri urbanistici ed edilizi per le sottozone del raggruppamento B

I parametri della tabella sono comuni a tutte le sottozone G del raggruppamento B salvo quanto diversamente disciplinato nelle relative norme.

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Standards di piano attuativo</i>	Ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovranno corrispondere 80 mq di spazi ad uso pubblico per sistemazioni a verde o parcheggio con esclusione delle sedi viarie. Almeno la metà degli spazi ad uso pubblico dovrà essere adibita a parcheggi. Le aree da destinare a verde potranno ricadere negli ambiti naturali sensibili, laddove la presenza dei rii e le aree di salvaguardia individuate dal PAI inducono a ipotizzare spazi a verde attrezzato da rinaturare e da gestire in funzione di un uso pubblico continuativo. Gli spazi destinati a verde di uso pubblico potranno essere attrezzati con infrastrutture leggere ai fini di una organizzazione e rifunzionalizzazione anche in termini paesaggistici.
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,30 mq/mq riferito esclusivamente a campi ed impianti sportivi all'aperto
<i>Rapporto di copertura</i>	0,30 mq/mq riferito esclusivamente ai fabbricati
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno di fabbricati (per esempio torri faro, antenne, ...)
<i>Distanze</i>	10,00 ml dai confini 10,50 ml tra fabbricati
<i>Distanza dal filo stradale</i>	nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Indice di permeabilità</i>	30% della superficie fondiaria.

### 100. SUBZONA G1.6 - Aree per attrezzature e servizi di interesse generale

La Subzona G1.6 comprende l'ambito territoriale intercluso tra il Rio Sestu, la Subzona G2.3 e il confine amministrativo e costituisce un ambito di pianificazione integrata.

Vasto circa 28 ettari vi sono presenti attività artigianali, di deposito ed un distributore di carburante.

La destinazione di zona ricalca le prescrizioni del P.R.T.C.

Il Rio di Sestu e le relative aree a pericolosità idraulica rappresentano un elemento fortemente condizionante all'impiego dell'ambito territoriale in quanto riduce l'utilizzo edificatorio dell'area sino all'avvenuta messa in sicurezza del sito.

### 101. Parametri urbanistici ed edilizi per la Subzona G1.6

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale</i>	1,00 mc/mq
<i>Standards di piano attuativo</i>	Valgono le prescrizioni del raggruppamento B
<i>Superf. minima intervento</i>	5,00 ha
<i>Indice fondiario massimo</i>	4,00 mc/mq
<i>Lotto minimo</i>	5.000 mq
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<p>Con piano attuativo previa predisposizione di progetto guida:</p> <p>Du_B1. uffici privati;            Du_B2. ambulatori privati;            Du_B3. terziario-direzionale;            Du_B4. servizi pubblici di interesse generale;            Du_C3. unità immobiliari con funzioni culturali;            Du_C4. attrezzature religiose;            Du_C5. intrattenimento e svago;            Du_C6. sport;            Du_F destinazioni turistiche;            Du_G1 attività commerciali;            Du_H destinazioni sanitarie;            Du_I1. impianti tecnici di scala urbana;            Du_I2. servizi tecnici urbani;            Du_I4. distributori di carburante.</p> <p>È consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio ogni comparto di attuazione.</p> <p>Nelle aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione delle presenti NTA, è consentito l'intervento edilizio diretto per gli usi e finalità di cui sopra.</p>
<i>Indice di permeabilità</i>	60% del lotto
<i>Distanza dal filo stradale</i>	Come da Codice della strada ed annesso regolamento di attuazione

Qualora l'Amministrazione Comunale avvii, in tutto o in parte, l'attuazione di interventi di interesse pubblico (viabilità principale, servizi pubblici, opere pubbliche finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico, ecc.) previsti all'interno dell'ambito di pianificazione integrata, potrà intervenire avviando l'acquisizione delle aree mediante procedura espropriativa.

In tal caso l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di utilizzare le quantità edificatoria e fondiaria spettante al terreno acquisito.

Qualora i proprietari delle aree interessate da opere pubbliche cedano volontariamente e gratuitamente le aree interessate, conserveranno quale corrispettivo la quota di edificabilità e di superficie fondiaria spettante alle medesime aree; in tal caso la superficie ceduta verrà computata nelle cessioni totali previste per l'ambito di pianificazione integrata.

#### 102. SUBZONA G1.7 - Attrezzature commerciali e ricettive

Tale ambito territoriale è compreso tra il Comune di Elmas e la strada detta dei "Canadesi", si sviluppa alle spalle del quartiere di Truncu Is Follas penetrando in senso longitudinale sino alla strada camionabile. L'area è destinata ad attività commerciali e ricettive.

#### 103. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona SUBZONA G1.7

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale</i>	1,50 mc/mq
<i>Standards di piano attuativo</i>	Valgono le prescrizioni del raggruppamento B
<i>Superf. minima intervento</i>	5,00 Ha
<i>Indice fondiario massimo</i>	4,50 mc/mq
<i>Lotto minimo</i>	1.800 mq
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<p>Con piano attuativo previa predisposizione di progetto guida:</p> <p>Du_ A2. residenze collettive;            Du_ B1. uffici privati;            Du_ B2. ambulatori privati;            Du_ B3. terziario-direzionale;            Du_ B4. servizi pubblici di interesse generale;            Du_ C2. Strutture per l'istruzione secondaria            Du_ C3. unità immobiliari con funzioni culturali;            Du_ C4. attrezzature religiose;            Du_ C5. intrattenimento e svago (teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, discoteche)            Du_ C6. sport            Du_ F. destinazioni turistiche;            Du_ G. attività commerciali e di deposito;            Du_ H. destinazioni sanitarie;            Du_ I. impianti e infrastrutture</p> <p>E' consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio ogni comparto di lottizzazione.</p>

#### 104. Subzona G1.8 - Servizi di assistenza per gli automobilisti

Trattasi di area nella quale è prevista la realizzazione di servizi di assistenza per gli automobilisti.

In assenza di pianificazione urbanistica attuativa sugli immobili esistenti sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;

con esclusione di mutamenti di destinazione d'uso, divisioni e frazionamenti.

#### 105. Parametri urbanistici ed edilizi per la Subzona G1.8

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale</i>	0,25 mc/mq
<i>Standards di piano attuativo e spazi ad uso pubblico</i>	Ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovranno corrispondere 80 mq di spazi ad uso pubblico per sistemazioni a verde o parcheggio con esclusione delle sedi viarie. Almeno la metà degli spazi ad uso pubblico dovrà essere adibita a parcheggi.
<i>Superf. minima intervento</i>	Intera zona omogenea.
<i>Lotto minimo</i>	E' prevista la costituzione di un solo lotto urbanistico.
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Previa predisposizione di piano attuativo: Du_F2 ricettiva di servizio; Du_I impianti e infrastrutture;
<i>Rapporto di copertura</i>	0,10 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	6,50 ml
<i>Distanze</i>	10,00 ml dai confini; 10,50 ml dai fabbricati.
<i>Dotazione minima di parcheggi</i>	Come da regolamento edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da regolamento edilizio.
<i>Indice di permeabilità</i>	20% della superficie fondiaria.
<i>Distanza dal filo stradale</i>	Come da Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione

#### 106. Subzona G1.9 - Attrezzature per lo sport, la cura ed il benessere della persona

Trattasi di area nella quale è prevista la realizzazione di un centro polivalente per lo sport, la cura ed il benessere della persona. L'ambito urbanistico comprende anche la viabilità di piano su area pubblica realizzabile anche su iniziativa privata.

### 107. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona G1.9

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale</i>	1,00 mc/mq
<i>Standards di piano attuativo e spazi ad uso pubblico</i>	Ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovranno corrispondere 80 mq di spazi ad uso pubblico per sistemazioni a verde o parcheggio con esclusione delle sedi viarie. Almeno la metà degli spazi ad uso pubblico dovrà essere adibita a parcheggi.
<i>Superf. minima intervento</i>	Intero ambito urbanistico.
<i>Indice fondiario massimo</i>	3,00 mc/mq
<i>Lotto minimo</i>	E' prevista la formazione di un solo lotto urbanistico.
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Previa predisposizione di piano attuativo: Du_ B1. uffici privati; Du_ B2. ambulatori privati; Du_ B3. terziario-direzionale; Du_ C3. unità immobiliari con funzioni culturali; Du_ C5. intrattenimento e svago; Du_ C6. sport Du_ H. destinazioni sanitarie;
<i>Distanza</i>	5,00 ml dai confini; 10,00 ml dai fabbricati.
<i>Distanza dal filo stradale</i>	Come da Codice della strada e relativo regolamento di attuazione
<i>Indice di permeabilità</i>	20% della superficie fondiaria.

### 108. G1.10 - Attrezzature per attività sportive all'aperto

La Subzona G1.10 identifica le aree interessate dalla presenza di impianti e attrezzature per attività sportive all'aperto.

### 109. Parametri urbanistici ed edilizi per la Subzona G1.10

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale</i>	0,20 mc/mq 0,25 mq/mq (quantità aggiuntiva per Du_C6)
<i>Standards di piano attuativo e spazi ad uso pubblico</i>	Ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovranno corrispondere 80 mq di spazi ad uso pubblico per sistemazioni a verde o parcheggio con esclusione delle sedi viarie. Almeno la metà degli spazi ad uso pubblico dovrà essere adibita a parcheggi.

<i>Superf. minima intervento</i>	Intera Subzona urbanistica.
<i>Lotto minimo</i>	E' prevista la formazione di un solo lotto urbanistico.
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Previa predisposizione di piano attuativo: Du_ C5. intrattenimento e svago Du_ C6. Sport Du_ B5: commerciale all'interno del perimetro urbano, limitatamente ad attività commerciali al dettaglio, negozi ed esercizi pubblici
<i>Altezza massima</i>	8,50 ml
<i>Distanza</i>	5,00 ml dai confini; 10,00 ml dai fabbricati.
<i>Distanza dal filo stradale</i>	Come da Codice della strada e relativo regolamento di attuazione
<i>Indice di permeabilità</i>	20% della superficie fondiaria.

### **110. Subzona G2.2 - Attività a carattere prevalentemente sportivo**

Servizi generali di interesse comunale a carattere prevalentemente sportivo.

L'ambito territoriale è inserito all'interno della zona agricola nel quale si propongono attività correlate che rappresentano opzioni di servizio alla fruizione delle attrezzature sportive. Il progetto attuativo dovrà tenere conto della presenza delle componenti dell'assetto ambientale, degli specchi d'acqua e delle aree degradate come individuate e disciplinate dal PPR.

Previa approvazione di specifico strumento urbanistico attuativo o di variante a quelli vigenti e convenzionati, è consentita l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'articolo successivo.

#### *111. Parametri urbanistici ed edilizi per la SUBZONA G2.2*

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale</i>	0,25 mc/mq
<i>Standards di piano attuativo</i>	Valgono le prescrizioni del raggruppamento B
<i>Superf. minima intervento</i>	5,00 ha
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq riferito esclusivamente a campi ed impianti sportivi all'aperto. Nelle more dell'approvazione del piano attuativo è consentito un indice di utilizzazione pari a 0,20 mq/mq per campi ed impianti sportivi all'aperto.
<i>Indice fondiario massimo</i>	1,50 mc/mq
<i>Altezza massima</i>	8,00 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno di fabbricati (per esempio torri faro, antenne, ...)



<i>Lotto minimo</i>	5.000 mq; 10.000 mq per una superficie totale non inferiore al 50% della superficie fondiaria;
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<p>Previa predisposizione di piano attuativo: Du_C6. sport</p> <p>Le destinazioni d'uso ammesse nei singoli lotti dovranno essere indicate dal piano guida.</p> <p>E' consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio ogni comparto di lottizzazione.</p>

### 112. Villa Asquer - Subzona G2.3

La villa Asquer costituisce una villa storica sorta in posizione emergente nell'agro, caratterizzata dall'inscindibile unità con lo spazio aperto a parco e giardino che la circonda. Per la sua altimetria (34 mslm) assume una funzione panoramica rispetto al suggestivo paesaggio circostante.

Comprende un ambito destinato a verde attrezzato e sportivo vasto circa 23 ettari.

Dal punto vegetazionale l'area è dotata di macchia mediterranea, di una vasta e fitta pineta e di un lacerto piantumato a ulivo.

Sugli spazi aperti sono ammessi interventi di restauro ambientale, da definire nell'ambito di un progetto unitario che garantisca la conservazione dei caratteri storici, artistici, costruttivi e botanici delle pavimentazioni, dei manufatti e delle piantumazioni esistenti nel giardino e nelle aree verdi qualificate.

Gli interventi edificatori diretti sono consentiti alle condizioni stabilite dalla disciplina indicata nel registro dei beni paesaggistici ed identitari, riguardante il perimetro di tutela integrale ed il perimetro di tutela condizionata.

Perimetro a tutela integrale, disciplina:

- sulla villa e le sue pertinenze sono permessi unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro conservativo;
- è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente;
- sono altresì consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione del giardino e di tutti gli elementi di verde;
- nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni e arredo urbano devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e all'uso preferibilmente di materiali ed essenze locali;
- devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica.

Fatto salvo lo stato dei luoghi ivi compresi gli immobili esistenti e in corso di completamento, all'interno del perimetro a tutela condizionata vale la disciplina specifica. In particolare, i futuri interventi dovranno essere orientati a perseguire:

- il miglioramento della viabilità pubblica e del verde pubblico ad essa pertinente
- la conservazione, il miglioramento e l'implementazione del verde privato finalizzato alla realizzazione di opportuni schermi alle attività produttive in essere da sostituirsi e/o sovrapporsi alle attuali precarie recinzioni;
- il miglioramento delle aree e strutture pubbliche.

Inoltre devono essere mantenuti gli edifici storici, i giardini e gli elementi di verde esistenti e su essi è fatto divieto d'introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità e di essi devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica.

### 113. Parametri urbanistici ed edilizi per la Subzona G2.3

Gli strumenti urbanistici attuativi non costituiscono presupposto per l'edificazione.

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice fondiario</i>	0,05 mc/mq al netto delle volumetrie esistenti
<i>Lotto minimo</i>	Intero ambito
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_B1. uffici privati; Du_B2. ambulatori privati; Du_B3. terziario-direzionale; Du_B4. servizi pubblici di interesse generale; Du_C3. unità immobiliari con funzioni culturali; Du_C4. attrezzature religiose; Du_C5. intrattenimento e svago; Du_C6. sport Du_F. destinazioni turistiche; Du_H. destinazioni sanitarie; Possono essere previste attività ludico-ricreative stagionali che non richiedono attrezzature fisse. E' consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio.
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,10 mq/mq riferito esclusivamente a campi ed impianti sportivi
<i>Rapporto di copertura</i>	0,10 mq/mq riferito esclusivamente ai fabbricati
<i>Altezza massima</i>	7,50 ml
<i>Spazi ad uso pubblico</i>	Nei nuovi insediamenti di carattere direzionale (destinazione d'uso classificata Du_B3 dal Regolamento Edilizio) in fase di realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita una dotazione minima di aree ad uso pubblico (con esclusione della zone destinate a sedi viarie) pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinate a parcheggi.
<i>Indice di permeabilità</i>	80% del lotto

## CAPO VII - AMBITI DI PIANIFICAZIONE INTEGRATA (P.IN.) PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

### SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI DI PIANIFICAZIONE INTEGRATA PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

#### 114. Ambiti di pianificazione integrata per insediamenti residenziali

Gli ambiti di Pianificazione Integrata sono perimetrati con linea tratteggiata di colore azzurro nelle tavole del Piano Urbanistico Comunale.

Tali programmi di pianificazione per insediamenti prevalentemente residenziali ed a funzioni integrate sono rivolti alla riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale di contesti urbani edificati, in parte edificati o da destinare a nuova edificazione.

Dal punto di vista formale ed urbanistico classificatorio, gli ambiti di pianificazione integrata, ai sensi del D.A.R.A.S. n. 2266/U del 20.12.1983, includono zone C, D, G e aree S quali standard pregressi delle Zone A e B.

Gli ambiti dei programmi integrati sono costituiti da aree libere, salvo limitate edificazioni prive dei requisiti di tessuto finalizzate a realizzare la parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano, a costituire nuove opportunità di qualificazione del contesto urbano consolidato e periurbano, al conseguimento degli obiettivi di compensazione ed al concorso del privato nel finanziamento di opere e servizi pubblici.

Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità residenziale, con le relative superfici fondiari; le quote di edificabilità residenziale pubblica e le superfici fondiari, acquisite mediante attuazione del P.In., costituiscono gli *ambiti di compensazione* utilizzabili per interventi di interesse pubblico come previsto negli articoli 19, 20 e 21 delle presenti Norme.

All'interno degli ambiti di pianificazione integrata sono previste le seguenti zone urbanistiche omogenee:

aree "C": di espansione residenziale di cui all'art. 3 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U.

aree "D": aree destinate agli insediamenti artigianali di pregio e commerciali di cui all'art. 3 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U limitatamente alle destinazioni d'uso Du\_B6 e Du\_B8 indicate dal R.E.

aree "G": aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e/o privati riservati ai servizi generali: attività commerciali terziarie, ricettive, direzionali e sportive di cui all'art. 3 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U, nonché le attività identificate dal Regolamento Edilizio con destinazioni d'uso Du\_B1, Du\_B2, Du\_B3, Du\_B4, Du\_B5, Du\_B7, Du\_B8, Du\_C1, Du\_C2, Du\_C3, Du\_C4, Du\_C5, Du\_C6, Du\_F1, Du\_F2, Du\_F3, Du\_H1, Du\_H2, Du\_H3 ed Du\_H4;

aree "Sbpr": costituiscono gli standard pregressi delle zone omogenee A e B.

Tali spazi pubblici e servizi sono riservati all'istruzione, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico ed allo sport, a parcheggi di cui all'art. 6 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U;

Il dettaglio delle modalità operative e delle scelte progettuali attraverso cui si provvederà alla realizzazione delle differenti zone omogenee è rinviato al progetto guida.

Le zone omogenee e le aree destinate a standard indicate nelle tavole di piano possono subire lievi modificazioni in sede di definizione del progetto guida, derivanti dalle istanze poste dai soggetti pubblici e/o privati ovvero qualora emergano soluzioni atte a migliorare la fruibilità degli spazi pubblici.

#### *115. Criteri di perequazione e compensazione urbanistica*

La volumetria massima realizzabile è quella consentita dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale riferito all'intero ambito di perequazione, suddiviso in un indice territoriale per volumetrie residenziali C ed un indice territoriale per volumetrie G e D (le zone artigianali sono previste unicamente all'interno dell'ambito del P.In. di Cuccuru Macciorri).

All'interno dell'ambito di perequazione l'edificabilità potenziale delle singole aree è indipendente dalle specifiche destinazioni di zona ma può risultare condizionata dalla presenza di vincoli di inedificabilità, determinati dalla presenza di fasce di rispetto, ovvero dalla sussistenza di accordi sottoscritti con l'Amministrazione comunale volti all'attuazione di interventi di interesse pubblico.

Attraverso il conferimento delle aree si acquisisce il diritto di edificare in un'altra parte del comparto di intervento in ragione e proporzione della dimensione della proprietà iniziale e dei relativi indici di edificabilità territoriale previsti dalle presenti Norme.

#### *116. Prescrizioni urbanistiche*

Nella fase attuativa dei programmi integrati dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale:

- le aree per standard di zona C, relativi ai volumi residenziali pubblici e privati;
  - le superfici fondiari di pertinenza dei volumi residenziali da cedere all'Amministrazione comunale;
  - le aree Sbpr (standard pregressi delle zone A e B);
  - le strade di Piano e le aree destinate ad opere pubbliche (invarianti determinate dal progetto guida);
  - le aree per standard della zona D;
  - le aree per standard della zona G;
  - le aree per la viabilità;
  - eventuali ulteriori aree e/o ambiti di compensazione;
  - le aree necessarie alla realizzazione di opere pubbliche finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.
- per un totale non inferiore al 45%, onnicomprensivo, della superficie.

#### *117. Modalità d'intervento*

L'attuazione delle previsioni degli ambiti di pianificazione integrata è subordinata alla approvazione di un Progetto guida, esteso all'intero ambito di P.In., di iniziativa pubblica e/o privata.

Il Progetto guida dovrà essere approvato preliminarmente o contestualmente ai piani attuativi dal Consiglio Comunale, con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. 45/1989 e dall'art. 3 della L.R. 20/91, e risponde alla necessità di prevedere che la trasformazione delle aree avvenga in modo unitario e coordinato.

Il Progetto guida, redatto nel rispetto di quanto indicato all'art. 16 delle presenti Norme, deve contenere lo studio di sistemazione della zona interessata dall'intervento, l'assetto planivolumetrico, le opere di urbanizzazione, la rete viaria, le superfici fondiari destinate a residenza, attività artigianali e per servizi, le aree destinate a servizi pubblici, suddivise in S1, S2, S3 e S4 e quant'altro necessario nell'interesse pubblico.

Il Progetto guida identifica inoltre i comparti di attuazione dell'ambito di pianificazione integrata, che costituiscono gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento urbanistico deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo;

Resta fermo che all'interno di ciascuna porzione (comparto) dovranno essere rispettate le medesime proporzioni di destinazione d'uso delle aree stabilite per l'intero ambito.

Le porzioni dell'ambito territoriale suscettibili di piano attuativo dovranno avere superficie minima secondo le indicazioni del progetto guida.

Il Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione del Progetto guida potrà stabilire, ai sensi dell'art. 27 della LR 45/89, i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione o di autorizzazione.

#### *118. Attuazione degli interventi pubblici*

Qualora l'Amministrazione Comunale avvii, in tutto o in parte, l'attuazione di interventi di interesse pubblico (viabilità principale, servizi pubblici, opere di mitigazione idraulica, ecc.) previsti all'interno degli ambiti di pianificazione integrata, potrà intervenire avviando l'acquisizione delle aree mediante procedura espropriativa. In tal caso l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di utilizzare le quantità edificatoria e fondiaria spettante al terreno acquisito.

Qualora i proprietari delle aree interessate da opere pubbliche cedano volontariamente e gratuitamente le aree interessate, conserveranno quale corrispettivo la quota di edificabilità e di superficie fondiaria spettante alle medesime aree; in tal caso la superficie ceduta verrà computata nelle cessioni totali previste per l'ambito di pianificazione integrata di riferimento.

#### *119. Parametri urbanistici ed edilizi per gli ambiti P.In.*

I parametri della tabella sono comuni a tutti gli ambiti P.In. salvo quando diversamente specificato nelle relative norme.

#### **Parametro**

#### **Valore**

#### *Standard*

Per le zone C:

1. La dotazione minima di aree da cedere all'Amministrazione Comunale per spazi pubblici, riservati alla attività collettive, al verde pubblico ed ai parcheggi, in rapporto agli insediamenti residenziali, deve esser pari a 18 mq/ab (un abitante ogni 100 mc) con esclusione della zone destinate a sedi viarie: il piano attuativo dovrà prevedere la suddivisione di tali superfici in modo da soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 6 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83.
2. La dotazione minima di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale o di spazi da destinare ad uso pubblico, in rapporto agli insediamenti per servizi strettamente connessi alla residenza, deve esser pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti di cui almeno la metà destinata a parcheggi e con esclusione della zone destinate a sedi viarie.

Le aree cedute devono essere accorpate e garantire la realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti alla quota parte (10 mc/ab) dell'intera cubatura.

Per la zona G:

La dotazione minima di spazi da destinare ad uso pubblico, in rapporto agli insediamenti di carattere commerciale e direzionale (destinazioni d'uso classificate rispettivamente B5 e B3 dal Regolamento Edilizio), deve esser pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti di cui almeno la metà destinata a parcheggi e con esclusione della zone destinate a sedi viarie.

	<p>Per la zona D: nei nuovi insediamenti di carattere artigianale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie fondiaria destinata a tali insediamenti.</p>
<i>Lotto minimo</i>	Secondo le indicazioni del progetto guida
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<p>Per le volumetrie residenziali relative alle zone C: Du_A. residenziali; Du_B. complementari alla residenza: unicamente le categorie Du_B1 e Du_B2; Du_F. turistiche: unicamente la categoria Du_F1; Du_H. sanitarie: unicamente la categoria Du_H4;</p> <p>Per le volumetrie per servizi strettamente connessi con la residenza pertinenti alle C: Du_A2. residenze collettive; Du_B. complementari alla residenza; Du_C. attrezzature civili e sociali; Du_F. turistiche: unicamente le categorie Du_F1 e Du_F2; Du_H. sanitarie; Du_I. impianti e infrastrutture: unicamente la categoria Du_I1.</p> <p>Per le volumetrie relative alle zone G: Du_A2. residenze collettive; Du_B. complementari alla residenza; Du_C. per attrezzature civili e sociali; Du_F. turistiche: unicamente le categorie Du_F1 e Du_F2; Du_G attività commerciali e di deposito; Du_H sanitarie; Du_I impianti e infrastrutture.</p>
<i>Tipologie edilizie</i>	<p>I tipi edilizi potranno essere del tipo: in linea; - a torre; - a schiera (con sviluppo del fronte della singola unità abitativa non inferiore a 6,50 ml); - isolato e/o binato.</p>
<i>Rapporto di copertura</i>	0,40 mq/mq
<i>Distanze</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Distanza dal confine stradale</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di parcheggi</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio

**120. Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica**

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.

## SEZIONE II - CUCCURU MACCIORRI

## 121. Ambito di pianificazione integrata "P.In.1 Cuccuru Macciorri"

L'ambito di pianificazione integrata "Cuccuru Macciorri" interessa le aree sudorientali di Assemini, comprese tra la Strada Statale "130", la "Pedemontana del Cixerri" e l'abitato. L'ambito comprende le aree precedentemente classificate come aree S, quale Standard delle Zone A e B a vincolo decaduto, successivamente interessate dal Programma Integrato "Cuccuru Macciorri", programma che ha goduto del finanziamento della Regione Sardegna per la realizzazione della Via della Scienza.

## 122. Parametri urbanistici ed edilizi per i programmi integrati "P.In.1 Cuccuru Macciorri"

In aggiunta a quanto previsto all'art. 119 sono attribuiti i seguenti indici territoriali:

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale (da applicare all'intero ambito di perequazione)</i>	Zona C: - 0,70 mc/mq; - 0,20 mc/mq, in presenza di fasce di rispetto o altre aree sottoposte a vincolo di inedificabilità; - 0,85 mc/mq, nelle aree cedute a titolo gratuito all'Amministrazione comunale, a seguito di accordo sottoscritto fra le parti, per la realizzazione di opere pubbliche. Per Accordi con l'Ente si intendono gli Atti unilaterali d'obbligo, le Convenzioni o qualsiasi atto di accordo comunque denominato cui l'Ente deve obbligatoriamente rispettare. I valori su riportati risultano comprensivi dell'indice territoriale destinato a edilizia residenziale da cedere all'Amministrazione comunale, corrispondente a 0,05 mc/mq; Zona D: 0,10 mc/mq Zona G: 0,10 mc/mq
<i>Ripartizione volumetrica</i>	Zona C: - 70% residenza; - 20% servizi strettamente connessi con la residenza; - 10% servizi pubblici.
<i>Ripartizione Zone omogenee</i>	C: 50% St (i.t. medio di zona pari a 1,23 mc/mq) D: 8% St (i.t. medio di zona pari a 1,25 mc/mq) G: 12% St (i.t. medio di zona pari a 0,83 mc/mq) Sbpr: 30% St, ripartite come segue: - S1: 15% Sbpr - S2: 5% Sbpr - S3: 60% Sbpr - S4: 20% Sbpr
<i>Standard</i>	Secondo i parametri comuni a tutti gli ambiti P.In.
<i>Ulteriori cessioni di P.In.</i>	La superficie fondiaria destinata ad accogliere il volume residenziale e per servizi connessi alla residenza ceduto all'Amministrazione comunale, non



	potrà essere inferiore all'1,8% della superficie territoriale, corrispondente ad un indice fondiario non superiore a 2,5 mc/mq; Aree Standard pregresse (Sbpr) per le Zone A e B: 30% superficie territoriale
<i>Superf. minima intervento</i>	Il Progetto guida deve essere esteso all'intero ambito di pianificazione integrata; il Progetto guida stabilirà la dimensione minima dei singoli comparti attuativi
<i>Indice fondiario massimo</i>	4,00 mc/mq
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Per le volumetrie relative alle zone C ed alle zone G: come da prescrizioni comuni a tutti gli ambiti P.In.  Per le volumetrie relative alle zone D: Du_B6. artigianato di servizio; Du_B8. deposito;
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml Altezze massime inferiori potranno essere prescritte dal progetto guida.
<i>Indice di permeabilità</i>	40% della superficie fondiaria;

## SEZIONE III - SA COSTERA

## 123. Ambito di pianificazione integrata "Sa Costera"

L'ambito di pianificazione integrata "Sa Costera" interessa le aree "oltre ferrovia" comprese fra la "Pedemontana del Cixerri", l'abitato e l'agro ed è suddiviso in due ambiti di pianificazione unitaria con i medesimi diritti edificatori:

- P.In.2 Sa Costera A<sup>2</sup>
- P.In.3 Sa Costera B.

Nell'ambito di pianificazione integrata "Sa Costera":

- Lo studio del progetto guida dovrà essere accompagnato da una relazione di compatibilità idraulica e idrogeologica; in particolare dovranno essere studiate le caratteristiche idrogeologiche e la profondità della falda, l'escursione di quest'ultima, il sistema delle reti di drenaggio di attraversamento e quello interno; comunque dovranno essere adottate tutte le precauzioni per assicurare la corretta funzionalità della rete drenante e per affrancare gli edifici dal rischio di inondazione.
- E' vietata l'edificazione al di sotto dell'isoipsa di ml 3,50.
- Al di sotto della isoipsa di ml 3,50 sono consentite solo sistemazioni a verde e parcheggio e quelle destinazioni che non comportino l'installazione di strutture fisse.
- Sono vietati gli scantinati.
- In ogni caso gli interventi non dovranno creare ostacoli al normale deflusso delle acque e dovranno essere tesi a migliorare o comunque a non alterare le condizioni di funzionalità del regime idraulico delle reti drenanti.

L'ambito di pianificazione integrata Sa Costera B, come ridefinito con DCC n.1 del 12.04.2012, comprende le aree del programma integrato non interessate da aree a pericolosità idraulica perimetrata dallo PSFF e le aree classificate Zona C3.

Al fine di garantire il coordinamento attuativo delle diverse zone, il progetto guida deve riguardare l'intero ambito di pianificazione integrata nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi delle diverse zone urbanistiche interessate: per la zona di trasformazione urbana (C/G) i parametri di cui all'art. 124, nel rispetto dei principi di cui all'art. 115 delle presenti norme; per la zona C3 i parametri stabiliti dall'art. 49 delle presenti norme. Il progetto guida potrà tuttavia prevedere un assetto unitario e integrato dell'intero ambito, delle volumetrie e delle aree a diversa destinazione funzionale, a prescindere dall'ambito di pertinenza delle distinte zone di riferimento.

## 124. Parametri urbanistici ed edilizi per i programmi integrati "Sa Costera" (Ambito A e Ambito B)

In aggiunta a quanto previsto all'art. 119 sono attribuiti i seguenti parametri urbanistici:

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale</i> <i>(da applicare all'intero ambito di</i> <i>perequazione)</i>	Zona C: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,70 mc/mq;</li> <li>- 0,20 mc/mq, in presenza di fasce di rispetto o altre aree sottoposte a vincolo di inedificabilità;</li> <li>- 0,79 mc/mq, nelle aree cedute a titolo gratuito all'Amministrazione</li> </ul>

<sup>2</sup> Ambito P.In ridefinito con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012

	comunale, a seguito di accordo sottoscritto fra le parti, per la realizzazione di opere pubbliche.
	I valori su riportati risultano comprensivi dell'indice territoriale destinato a edilizia residenziale da cedere all'Amministrazione comunale, corrispondente a 0,05 mc/mq;
	Zona G: 0,26 mc/mq;
	Zona C3: Parametri di cui all'art. 49
<i>Ripartizione volumetrica</i>	Zona C: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 70% residenza;</li> <li>- 20% servizi strettamente connessi con la residenza;</li> <li>- 10% servizi pubblici.</li> </ul>
<i>Ripartizione Zone omogenee</i>	P.In.: C: 56% (i.t. medio di zona pari a 1,11 mc/mq) G: 14% (i.t. medio di zona pari a 1,86 mc/mq) Sbpr: 30%, ripartite come segue: Sa Costera A <ul style="list-style-type: none"> <li>- S3: 75% Sbpr</li> <li>- S4: 25% Sbpr</li> </ul> Sa Costera B: <ul style="list-style-type: none"> <li>- S1: 10% Sbpr</li> <li>- S3: 80% Sbpr</li> <li>- S4: 10% Sbpr</li> </ul>
<i>Standard</i>	Secondo i parametri comuni a tutti gli ambiti P.In.
<i>Ulteriori cessioni di P.In.</i>	La superficie fondiaria destinata ad accogliere il volume residenziale e per servizi connessi alla residenza ceduto all'Amministrazione comunale, non potrà essere inferiore al 2,00% della superficie territoriale corrispondente ad un indice fondiario non superiore a 2,25 mc/mq;
<i>Superf. minima intervento</i>	Aree a Standard pregresse per le Zone A e B: 30% superficie territoriale Sa Costera A: il Progetto guida deve essere esteso all'intero ambito di pianificazione integrata corrispondente ad un unico comparto attuativo; Sa Costera B: il Progetto guida deve essere esteso all'intero ambito di pianificazione integrata; il Progetto guida stabilirà la dimensione minima dei singoli comparti attuativi
<i>Indice fondiario massimo</i>	3,00 mc/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml
<i>Indice di permeabilità</i>	Altezze massime inferiori potranno essere prescritte dal progetto guida. 50% della superficie fondiaria;

*125. Piazzale e parcheggio stazione metropolitana via Carmine e relativa viabilità di accesso (invariante di piano)*

Nel caso in cui i proprietari delle aree sulle quali dovrà essere realizzata la porzione di opera pubblica ricadente all'interno dell'ambito di pianificazione integrata Sa Costera cedano volontariamente e gratuitamente le corrispondenti aree, conserveranno quale corrispettivo la quota di edificabilità e di superficie fondiaria



spettante alle medesime e la superficie ceduta verrà computata nelle cessioni totali previste per l'ambito di pianificazione integrata Sa Costera.

Alternativamente l'acquisizione delle aree potrà avvenire mediante procedura espropriativa ed in tal caso l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di utilizzare le quantità edificatoria e fondiaria spettante al terreno acquisito con le modalità previste per il P.In. Sa Costera.

La variante e la cessione per la realizzazione dell'opera pubblica "Parcheggi e strada Stazione Carmine è già avvenuta con Atto Pubblico del 24.03.2014".

## SEZIONE IV - SANTA LUCIA

**126 Ambito di pianificazione integrata "P.In.4 Santa Lucia"**

L'ambito di pianificazione integrata Santa Lucia interessa le aree nordoccidentali comprese fra la S.S. 130 e la linea ferroviaria Cagliari-Decimo ed è suddiviso in due ambiti di intervento unitario e coordinato, divisi dal Corso Africa.

L'ambito più interno confina con le Zone di completamento residenziale e risulta definita dalla viabilità principale di interesse urbano; tale ambito si presta ad ospitare una quota significativa di aree Standard per le Zone A e B, proprio in considerazione della sua collocazione nel contesto urbano.

L'ambito localizzato oltre il Corso Africa confina con le zone insediamento spontaneo di Piri Piri e con le aree cimiteriali. L'attuazione dell'ambito di pianificazione integrata dovrà prevedere la sua integrazione con il contesto urbano di Piri Piri attraverso una rete di connessione viaria e di infrastrutturazione verde.

Al fine di favorire il raggiungimento degli obiettivi specifici sopra richiamati, il Piano prevede che l'attuazione del P.In. avvenga mediante predisposizione di un unico Progetto guida.

**127. Parametri urbanistici ed edilizi per i programma integrati "Santa Lucia"**

In aggiunta a quanto previsto all'art. 119 sono attribuiti i seguenti parametri urbanistici:

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale (da applicare all'intero ambito di perequazione)</i>	<p>Zona C:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,70 mc/mq;</li> <li>- 0,20 mc/mq, in presenza di fasce di rispetto o altre aree sottoposte a vincolo di inedificabilità;</li> <li>- 0,66 mc/mq (Ecocentro) e 0,85 mc/mq (Corso Africa) nelle aree cedute a titolo gratuito all'Amministrazione comunale, a seguito di accordo sottoscritto fra le parti, per la realizzazione di opere pubbliche.</li> </ul> <p>I valori su riportati risultano comprensivi dell'indice territoriale destinato a edilizia residenziale da cedere all'Amministrazione comunale, corrispondente a 0,05 mc/mq;</p> <p>Zona G: 0,15 mc/mq; nelle aree cedute a titolo gratuito all'Amministrazione comunale, a seguito di accordo sottoscritto fra le parti, per la realizzazione di opere pubbliche (Ecocentro), l'indice territoriale è confermato pari a 0,34 mc/mq e cessioni non maggiori al 45%. Per il terreno in argomento permangono validi gli standard, gli indici e le cessioni stabiliti nell'Accordo Preliminare stipulato con l'Ente in data 06.07.2011 per la realizzazione del servizio pubblico Ecocentro Comunale, al quale si rinvia.</p>
<i>Ripartizione volumetrica</i>	<p>Zona C:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 70% residenza;</li> <li>- 20% servizi strettamente connessi con la residenza;</li> <li>- 10% servizi pubblici.</li> </ul>
<i>Ripartizione Zone omogenee</i>	<p>P.In.:</p> <p>C: 56% (i.t. medio di zona pari a 1,23 mc/mq)</p> <p>G: 14% (i.t. medio di zona pari a 1,07 mc/mq)</p>



	Sbpr: 30%, ripartite come segue:
	- S1: 30% Sbpr
	- S3: 60% Sbpr
	- S4: 10% Sbpr
<i>Standard</i>	Secondo i parametri comuni a tutti gli ambiti P.In.
<i>Ulteriori cessioni di P.In.</i>	La superficie fondiaria destinata ad accogliere il volume residenziale e per servizi connessi alla residenza ceduto all'Amministrazione comunale, non potrà essere inferiore al 2,50% della superficie territoriale corrispondente ad un indice fondiario non superiore a 1,80 mc/mq; Aree a Standard pregresse per le Zone A e B: 30% superficie territoriale
<i>Superf. minima intervento</i>	Il Progetto guida deve essere esteso all'intero ambito di pianificazione integrata; il Progetto guida stabilirà la dimensione minima dei singoli comparti attuativi
<i>Indice fondiario massimo</i>	3,00 mc/mq 2,50 mc/mq nelle aree esterne al Corso Africa
<i>Tipologie edilizie</i>	Nelle aree esterne al Corso Africa non sono consentiti tipi edilizi a torre
<i>Rapporto di copertura</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml 7,50 ml nelle aree esterne al Corso Africa Altezze massime inferiori potranno essere prescritte dal progetto guida.
<i>Indice di permeabilità</i>	40% 50% per aree esterne al Corso Africa

#### 128. Invariante di piano ecocentro

All'interno dell'ambito di pianificazione integrata sono comprese le aree destinate alla realizzazione dell'ecocentro, classificate G4.2.

L'acquisizione delle aree potrà avvenire attraverso il meccanismo perequativo previsto per il Programma integrato ovvero mediante procedura espropriativa.

In tal caso l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di utilizzare le quantità edificatoria e fondiaria spettante al terreno acquisito con le modalità previste per il P.In. Santa Lucia.

Qualora i proprietari delle aree sulle quali dovrà essere realizzata l'opera pubblica cedano volontariamente e gratuitamente le corrispondenti aree, conserveranno quale corrispettivo la quota di edificabilità e di superficie fondiaria spettante alle medesime e la superficie ceduta verrà computata nelle cessioni totali previste per l'ambito di pianificazione integrata Santa Lucia.



## SEZIONE V - LOTTI COMPROMESSI E INTERCLUSI RICOMPRESI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI P.In.

### *129. Lotti compromessi*

Le aree ricadenti in ambito P.In. sulle quali insistono edifici legittimi, realizzati in data antecedente il 1° settembre 1967 ovvero sulla base di titolo abilitativo edilizio, possono essere stralciate dagli strumenti attuativi. Le volumetrie consentite sono quelle legittimamente assentite; sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione senza aumenti di volumetria e del carico urbanistico complessivo; non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Nei suddetti lotti qualora compresi all'interno del piano attuativo potranno essere confermate le volumetrie precedentemente autorizzate ovvero incrementate fino a concorrere al raggiungimento dell'indice territoriale previsto dal relativo P.In. In ogni caso, le opere di urbanizzazione primaria sono poste a carico dei privati in fase di esecuzione del piano attuativo.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma dovrà essere effettuata una cessione pubblica minima secondo i parametri previsti dal relativo P.In.

Al fine di favorire una più organica progettazione, può essere attribuita una premialità volumetrica del 20% qualora si prevedano interventi di integrale demolizione e ricostruzione secondo le previsioni del progetto guida e del piano attuativo e nel rispetto dei limiti di densità edilizia delle diverse zone omogenee.

## CAPO VIII - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

### SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### 130. *Ambiti di riqualificazione urbana per insediamenti residenziali*

Gli Ambiti di riqualificazione urbana identificano alcune aree inedificate interne al perimetro urbano, sulle quali sussisteva un vincolo preordinato all'esproprio decaduto per decorrenza dei termini.

Tali aree non posseggono i requisiti delle zone di completamento previsti dall'art. 3 del D.A.R.A.S. n. 2266/U del 20.12.1983.

Per tali aree il Piano prevede la possibilità di edificare previa predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto, ai sensi dell'art. 27 della LR 45/89, la cui attuazione deve avvenire in forma unitaria e coordinata anche se lo stesso risulta composto da aree non contigue.

Tale modalità attuativa è volta a favorire l'acquisizione di aree per servizi maggiormente accorpate e collocate in ambiti strategici per posizione e carenza di aree verdi e per servizi pubblici.

Il Piano identifica quattro distinti comparti:

- Ambito RU 1, ubicato in prossimità del Piano di Zona e delle Piscina comunale, composto da aree di modeste dimensioni ma adiacenti ad aree pubbliche;
- Ambito RU 2, comprendente tre distinte aree ubicate in diversi settori urbani, ma sempre in stretta connessione con il tessuto urbano consolidato;
- Ambito RU 3, comprendente due distinte aree ubicate in Via Capri e Corso Europa-Via Belli;
- Ambito RU 4, ubicato in prossimità della fermata della metropolitana di Santa Lucia.

#### 131. *Prescrizioni urbanistiche*

Nella fase attuativa del comparto dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale:

- le aree per standard di zona, come identificate negli elaborati di Piano;
- le aree per la viabilità;

per un totale non inferiore al 40% omnicomprensivo della superficie.

Si garantisce la tutela dei diritti acquisiti tramite accordi stipulati tra Comune e privati cittadini, Enti e/o Società, per quanto riguarda le aree concesse in accordo con l'Amministrazione Comunale per l'esecuzione di opere pubbliche in generale o di servizio pubblico e per la cessione gratuita di sedimi stradali. Pertanto per le aree interne agli Ambiti di riqualificazione urbana che presentano tali caratteristiche permane l'indice edificatorio territoriale concordato. Gli spazi già destinati ad uso pubblico senza corresponsione di indennizzo potranno essere computati nelle aree di cessione previste per ogni Ambito.

#### 132. *Modalità d'intervento*

Il comparto costituisce l'ambito territoriale minimo entro cui l'intervento urbanistico deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

L'attuazione degli Ambiti di riqualificazione urbana è subordinata alla approvazione, con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. 45/1989 e dall'art. 3 della L.R. 20/91, di uno strumento urbanistico attuativo, denominato Piano di comparto, di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero ambito disgiunto perimetrato nella disciplina urbanistica e di attuazione del Piano.

Il Piano di Comparto segue le stesse procedure di formazione ed approvazione di un Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato e deve contenere lo studio di sistemazione della zona interessata dall'intervento, l'assetto planivolumetrico, eventuali opere di urbanizzazione e la rete viaria, le aree in cessione da destinare a verde pubblico, i parcheggi, lo schema di convenzione e quant'altro necessario in conformità con quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale per i Piani Attuativi.

I termini per la costituzione dei consorzi e la presentazione dell'istanza saranno deliberati dal Consiglio Comunale solo a seguito della presentazione della proposta da parte degli aventi titolo che consisterà in una

relazione descrittiva dell'intervento e un planivolumetrico in scala 1:500 con la localizzazione e la descrizione degli interventi proposti e le aree da cedere all'Amministrazione Comunale.

Le diverse sottozone partecipano alla composizione del comparto edificatorio con la volumetria assegnata dalle presenti Norme per le singole sottozone.

La ripartizione quantitativa e qualitativa delle volumetrie complessivamente realizzabili nel comparto è suddivisa in quota parte fra le diverse aree e fra gli aventi titolo. Coerentemente con tale principio le cessioni per servizi o urbanizzazioni primarie sono ripartite in quota parte fra le diverse aree in trasformazione comprese all'interno del comparto edificatorio.

Il consiglio comunale con semplice deliberazione può comunque consentire una differente distribuzione delle diverse zone omogenee all'interno del perimetro del comparto non modificandone le quantità complessive e i rapporti reciproci, senza che ciò comporti variante essenziale al PUC.

### 133. Parametri urbanistici ed edilizi per gli Ambiti di riqualificazione urbana

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale</i> (da applicare all'intero ambito di riqualificazione)	1,00 mc/mq 0,20 mc/mq, in presenza di fasce di rispetto o altre aree sottoposte a vincolo di inedificabilità;
<i>Ripartizione volumetrica</i>	Zona C: - 70% residenza; - 20% servizi strettamente connessi con la residenza; - 10% servizi pubblici.
<i>Standard</i>	Cessione del 40% della superficie territoriale Cessione del 60% della superficie territoriale in presenza di fasce di rispetto o altre aree sottoposte a vincolo di inedificabilità Le aree a Standard Sbpr sono così ripartite: Ambito RU 1: - S3: 70% Sbpr - S4: 30% Sbpr Ambito RU 2: - S3: 90% Sbpr - S4: 10% Sbpr Ambito RU 3: - S4: 100% Sbpr Ambito RU 4: - S3: 70% Sbpr - S4: 30% Sbpr
<i>Superf. minima intervento</i>	Il Progetto guida deve essere esteso all'intero ambito di pianificazione integrata; il Progetto guida stabilirà la dimensione minima dei singoli comparti attuativi
<i>Lotto minimo</i>	300 mq
<i>Indice fondiario massimo</i> <i>Tipologie edilizie</i>	2,50 mc/mq Le tipologie ammesse sono: - a torre; - in linea; - a schiera (con sviluppo del fronte della singola unità abitativa non



	inferiore a 6,50 ml);
	- isolato e/o binato.
	È consentito l'edificazione su fronte strada in continuità con allineamenti preesistenti.
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml
<i>Distanze</i>	Come da Regolamento Edilizio
<i>Distanza dal filo stradale</i>	Nessuna prescrizione
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Indice di permeabilità</i>	30% della superficie fondiaria

#### 134. Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.



## *TITOLO II - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL SISTEMA EXTRAURBANO*

### *135. Disposizioni generali per il Territorio dell'isola amministrativa montana*

Il territorio montano costituisce un patrimonio paesaggistico di notevole rilevanza per le condizioni di elevata naturalità e per le testimonianze archeologiche e archeologico-industriali ivi presenti.

Gli interventi edilizi, infrastrutturali, di conservazione, recupero, riuso e riqualificazione degli insediamenti esistenti e della copertura vegetale ed ogni iniziativa di trasformazione in genere nel territorio dell'Isola Amministrativa devono essere tesi a conservare e rafforzarne i valori naturalistici, ambientali, storici e tipologici.

## CAPO I - Zona E

### 136. Zone omogenee E: agricole

Sono definite zone agricole le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Le zone agricole hanno anche la funzione di presidio del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico e dei beni storici.

Sono favoriti, anche con particolari regimi fiscali, finanziamenti o aiuti derivati da regolamenti comunitari:

- gli interventi volti alla manutenzione delle strutture agrarie tradizionali, con il rispetto della trama della viabilità interpodereale, delle siepi, dei frangivento e delle connesse sistemazioni idrauliche, compresi la formazione di orti e la produzione per autoconsumo;
- gli interventi coerenti con la valorizzazione del territorio, la protezione e il miglioramento dell'ambiente;
- la diversificazione dell'attività aziendale in favore di attività agrituristiche e di quelle per la trasformazione, la valorizzazione e la vendita dei prodotti ottenuti in azienda.

Il perseguimento di detti obiettivi sarà conseguito anche attraverso l'attuazione del piano di riqualificazione ambientale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 149 del 28.11.2007 e la predisposizione del piano di riqualificazione del paesaggio agrario con particolare riguardo:

- al recupero delle costruzioni tradizionali;
- all'individuazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche rurali;
- al recupero delle biodiversità locali e delle produzioni agricole tradizionali;
- al mantenimento degli agrosistemi autoctoni;
- alla conservazione dell'identità scenica delle trame di appoderamento;
- alla manutenzione e ricostituzione delle siepi tradizionali;
- alla riqualificazione dei percorsi interpodereali.

### 137. Sottozone

Conformemente ai criteri fissati dall'art. 8 D.P.G.R. n. 228/94 "Direttive per le zone agricole" e in applicazione all'art. 8 della L.R. n. 45/89, sono state individuate le seguenti sottozone:

- E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.
- E5: Aree marginali per attività agricola.

La zonizzazione è stata effettuata in coerenza alla Carta delle Unità di Paesaggio ed alla carta delle Unità delle terre che indicano:

- le caratteristiche pedo-agronomiche dei suoli e la loro attitudine all'uso agricolo, gli usi prevalenti, l'estensione territoriale dei lotti, la compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici;
- le caratteristiche geo-pedologiche di ciascuna zona agricola relativamente ai possibili interventi di miglioramento aziendale compatibili con le esigenze di tutela paesaggistica dell'ambito.

## SEZIONE I - SOTTOZONE E1 E E2

## 138. Sottozona E1

La Sottozona E1 identifica le aree del territorio comunale caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata o, in assenza di tali colture, in cui si riconoscono suoli ad alta capacità d'uso.

## 139. Sottozona E2

La Sottozona E2 identifica le aree del territorio comunale di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Sono aree caratterizzate dallo sviluppo di suoli ad alta e moderata capacità d'uso.

## 140. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona E1 e E2

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Lotto minimo</i>	<p>3,00 ha;            1,00 ha per le imprese agricole singole o associate in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 del Codice Civile iscritti al registro degli imprenditori agricoli della camera di commercio;            3,00 ha per agriturismo (uso Du_E3) e punti di ristoro (uso Du_F4).            Per consentire l'attività agricola non a carattere imprenditoriale in fondi singoli di superficie minima 1,00 ha è consentita la realizzazione di un volume tecnico a supporto dell'attività agricola con superficie di base non superiore a 30,00 mq ed altezza utile massima interna non superiore a 3,50 ml.            E' vietato il frazionamento catastale di terreni che comportino la creazione di lotti di superficie inferiore ad 1,00 ha. Tale disposizione non si applica alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.            Sono consentiti frazionamenti catastali in particelle di superficie inferiore ad 1,00 ha finalizzati alla rettifica di confini e/o all'accorpamento fondiario per la razionalizzazione delle operazioni colturali.            Per le costruzioni esistenti in zona agricola sono ammessi: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti dell'indice fondiario, nonché ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.</p>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<p>Du_A1. residenziale (esclusivamente connesse con la conduzione del fondo agricolo);            Du_E1. agricola;            Du_E2. forestazione produttiva;            Du_E3. agriturismo e attività multifunzionali;            Du_F4. punti di ristoro;            Du_H4. recupero disagio sociale;            Du_I1. impianti tecnici (limitatamente ad impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, previo studio di compatibilità ambientale e paesaggistica.            Attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura</p>

non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

*Indice fondiario*

0,03 mc/mq per gli usi Du\_A1, Du\_F4, Du\_I1 ed attrezzature ed impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. Tale indice può essere elevato con deliberazione del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq per gli usi Du\_F4 e Du\_I1 e fino a 1,00 mc/mq per le attrezzature e gli impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

0,20 mc/mq per gli usi Du\_E1, Du\_E3, ed attività multifunzionali dell'azienda agricola in genere come definite dal D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 e ss.mm.ii.

0,01 mc/mq per l'uso Du\_E2.

0,10 mc/mq per l'uso Du\_H4.

Per gli interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumetrie superiori a 3.000 mc (anche realizzati in tempi successivi), o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consigli Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali ai sensi dell'art. 5 del D.A.R.EE.LL. 22 dicembre 1983 n. 2266.

All'interno del perimetro della fascia costiera - l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi (art. 13bis L.R. 4/2009 e s.m.i.)

*Rapporto di copertura*

Nessuna prescrizione ad eccezione che per le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché per gli impianti di acquacoltura per agricoltura specializzata, che sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, al contempo, senza limiti di volumetria.

*Altezza massima*

Residenze 4,00 ml (un solo piano; sono vietati livelli interrati o seminterrati)  
Edifici tecnici 7,50 ml

Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature necessari per impianti agricoli e tecnologici che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno dei fabbricati (per esempio silos, camini, carriponte e simili).

*Distanze*

10,00 ml dai confini e tra fabbricati misurati con le modalità prescritte nel Regolamento Edilizio.

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

*Distanza dal filo stradale*

10,00 ml salvo misure più restrittive dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione

*Distanze dal perimetro urbano*

La realizzazione stalle, concimaie annesse e similari (fanno eccezione gli interventi di adeguamento, ampliamento funzionale, ristrutturazione e risanamento delle strutture esistenti) è ammessa esclusivamente ad una



	distanza dal perimetro urbano non inferiore a 1,00 km.
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Nessuna prescrizione
<i>Indice di permeabilità</i>	Nessuna prescrizione

## SEZIONE II - SOTTOZONA E5

### AREE MARGINALI PER L'ATTIVITÀ AGRICOLA

#### 141. Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola

Nel paesaggio montano di Assemini sono riconoscibili aree, localizzate nella propaggine nord est dell'isola amministrativa che, per le caratteristiche geopedologiche e agronomiche dei suoli e per la loro attitudine e potenzialità colturale, sono da considerarsi marginali per l'agricoltura e come tali sono classificate come Zona E5.

Le aree E5 comprendono gli ambiti nei quali prevale l'esigenza di garantire condizioni di stabilità ambientale e tutela delle caratteristiche naturali.

Nella zona E5 sono possibili trasformazioni esclusivamente di carattere agricolo, silvo-forestale, pascolativo, zootecnico, agriturismo e altre attività che non determinino apprezzabili modificazioni dello stato dei luoghi.

#### 142. Subzone

All'interno della Zona omogenea E5 sono distinguibili le seguenti subzone omogenee:

- E5a aree agricole con marginalità moderata; sono le aree in cui è prioritaria l'esigenza di garantire condizioni di stabilità ambientale utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali.

#### 143. Subzona- E5a – Aree agricole con marginalità moderata

Sono le aree in cui è prioritaria l'esigenza di garantire condizioni di stabilità ambientale utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali.

#### 144. Interventi ed usi consentiti per le subzone E5a

Sono consentiti gli interventi ed usi di seguito indicati:

- a) *Attività e interventi compatibili con la conservazione della risorsa*
  - attività scientifiche comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
  - attività naturalistiche comprendenti le forme di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere quali segnaletica, sentieri natura, postazioni naturalistiche, aree belvedere, capannoni di osservazione, ecc.
  - attività culturali comprendenti le forme di fruizione delle aree archeologiche, dei monumenti e dei beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di accessi e infrastrutture leggere necessarie alla corretta fruizione del bene;
  - interventi di difesa e ripristino ambientale nei confronti di situazioni di alterazione naturale o artificiale dell'ambiente (interventi di difesa dell'assetto idrologico nel rispetto della dinamica dei processi ambientali condotti con tecniche di ingegneria naturalistica previo studio di compatibilità ambientale);
  - interventi di disinquinamento, messa in sicurezza e recupero ambientale di aree degradate da pregresse utilizzazioni inappropriate;
  - attività di recupero delle tipologie originarie delle strutture esistenti attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo;
  - interventi di apertura e sistemazione delle piste e sentieri forestali strettamente necessari alla gestione del bene ed alla sua fruizione culturale;
  - interventi di installazione di pannelli solari, antenne e strutture simili necessari per la salvaguardia delle risorse naturali opportunamente localizzati e previo studio di compatibilità ambientale;

- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, se strettamente indispensabili alla difesa di opere o infrastrutture, da realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica;
  - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico (strade, opere connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico, ...) o di preminente interesse pubblico previo studio di valutazione di impatto ambientale.
- b) *Attività e interventi di carattere ricreativo e culturale*
- infrastrutture leggere di supporto alla fruizione di beni e risorse e ad attività connesse alla ricreazione fisica e psichica, posti di pronto soccorso e servizi igienici, centri visita, guardiania, ecc.
- c) *Attività e interventi di carattere silvo-pastorale*
- interventi volti alla gestione, miglioramento e ricostituzione boschiva a fini ambientali, ivi compresi quelli tendenti ad assicurare una migliore protezione nei riguardi degli incendi;
  - interventi di ricostituzione boschiva e rimboschimento, sempreché effettuati col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
  - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari, funzionali alla gestione del soprassuolo;
  - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità di piccola superficie e punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi;
  - realizzazione di infrastrutture ed attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione compatibile del bosco.
- d) *Attività e interventi di carattere agricolo*
- interventi di adeguamento tecnologico ed economico delle strutture agricole esistenti finalizzati al mantenimento delle attività agricole preesistenti previo studio di compatibilità ambientale;
  - miglioramenti fondiari atti a rendere maggiormente funzionale la destinazione d'uso agricola compatibile con la risorsa suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di coltivazioni arboree di essenze autoctone, elettrificazioni locali, reti di dreno, ecc.);
  - nel caso di fabbricati esistenti regolarmente edificati ed utilizzati ad uso agricolo è ammessa la variazione di destinazione d'uso degli ambienti rientranti nell'ambito delle attività agricole possibili (agricole, pastorali, agriturismo) con recupero delle forme e delle architetture tradizionali.
- e) *Attività e interventi di carattere pascolativo e zootecnico*
- pascolo controllato e non;
  - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
  - miglioramento di pascoli attraverso opere di spietramento superficiale e decespugliamento compatibili con la salvaguardia della risorsa suolo;
  - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili e relativi impianti di mungitura, elettrificazione e refrigerazione strettamente funzionali alle esigenze dell'azienda con recupero delle forme e delle architetture tradizionali;
  - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale, previo studio di compatibilità ambientale.
- f) *Attività e interventi legati alla fruizione naturalistica e turistico-culturale*
- infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero;
  - recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;
  - punti di ristoro nel rispetto del D.A. n° 2266/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitata volumetria.

Per tutti gli interventi è prescritto lo studio di compatibilità paesaggistico-ambientale.

145. Parametri urbanistici ed edilizi delle subzona E5a

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Lotto minimo</i>	10,00 ha; 6,00 ha per interventi di carattere agricolo o zootecnico.
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Du_E1. agricola; Du_E2. forestazione produttiva; Du_E3. agriturismo e attività multifunzionali; Du_F4. punti di ristoro; Du_H4. recupero disagio sociale; Du_I1. impianti tecnici (limitatamente ad impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, previo studio di compatibilità ambientale e paesaggistica.
<i>Indice fondiario</i>	0,001 mc/mq L'indice può essere incrementale fino a 0,01 mc/mq previa predisposizione di apposito piano di riqualificazione e valorizzazione del paesaggio agrario e forestale di iniziativa pubblica o anche su proposta dei privati estesa ad un'area di almeno 10,00 ha senza soluzioni di continuità. 0,02 mc/mq per opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.
<i>Rapporto di copertura</i>	Nessuna prescrizione
<i>Altezza massima</i>	Residenze 4,00 ml (un solo piano; sono vietati livelli interrati o seminterrati) Edifici tecnici 4,50 ml
<i>Distanze</i>	20,00 ml dai confini 10,00 ml tra fabbricati
<i>Distanza dal confine stradale</i>	20,00 ml
<i>Dotazione minima di parcheggi</i>	Come da Regolamento edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Nessuna prescrizione.
<i>Indice di permeabilità</i>	Nessuna prescrizione.

### SEZIONE III - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE

#### 146. Piano aziendale

Gli interventi in zona agricola sono ammessi esclusivamente qualora idoneo piano aziendale dimostri che gli investimenti previsti sono giustificati rispetto alla situazione dell'azienda ed alla sua economia e che la realizzazione del medesimo piano è in grado di produrre un miglioramento sostanziale e duraturo di tale situazione e/o mantenere il reddito di lavoro esistente.

Il piano di miglioramento deve discendere da un approfondito studio della realtà aziendale e deve svilupparsi attraverso l'esame e la valutazione della situazione in atto (anche sotto l'aspetto economico finanziario), l'indicazione delle misure e degli investimenti previsti e la descrizione della situazione a piano ultimato stabilita in base al bilancio di previsione.

#### *Situazione in atto*

Il piano aziendale dovrà indicare:

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

#### *Indicazione delle misure e degli investimenti previsti*

Il piano aziendale dovrà indicare:

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

#### *Descrizione della situazione a piano ultimato stabilita in base al bilancio di previsione*

Il piano aziendale dovrà indicare:

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



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

#### 147. Agriturismo

E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica. Qualora venga richiesta 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.

E' stabilito il limite massimo di ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo od in altri fabbricati e comunque presso l'azienda agricola:

- per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10,00 ha: 6 camere e 10 posti letto, 5 piazzole e 15 campeggiatori;
- per le aziende di superficie superiore a 10,00 ha è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i primi 10,00 ha, nel limite massimo si 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

Negli agriturismo possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti in numero non superiore 80 coperti per pasto.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 ha, salvo i casi di edifici preesistenti all'uso utilizzabili per i quali sarà sufficiente la disponibilità di 1,00 ha di lotto urbanistico aziendale.

Il concessionario deve impegnarsi con atto d'obbligo a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie inferiore ai 3,00 ha individuata nel progetto ed 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 gli stessi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

#### 148. Punti di ristoro

I punti di ristoro sono bar, ristoranti, tavole calde, ai quali possono essere ammessi dei posti letto nel numero massimo di venti o delle strutture sportive e ricreative purché di dimensioni limitate. I punti di ristoro sono stati previsti quali attrezzature al servizio della viabilità, e pertanto la loro localizzazione deve dimostrare l'esatta funzione per la quale vengono realizzati. La distanza minima tra punti di ristoro è 10 km, per quelli prospicienti le strade interne è fissata in 20 km.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 ha.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3,00 ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

Tali interventi saranno autorizzati in deroga alle Norme per le zone Agricole con Deliberazione del Consiglio Comunale e secondo la procedura prevista dal D.A. n° 2266/U del 20.12.1983.



#### *149. Norme speciali di intervento per la zona E*

L'accorpamento di più lotti separati è possibile solo per il raggiungimento della superficie minima di intervento e deve essere valutato in senso strettamente funzionale pertanto i singoli appezzamenti costituenti il lotto urbanistico devono essere collegati tra loro con breve tragitto da viabilità pubblica e/o privata di tipo interpodereale.

L'asservimento è ammesso previo atto registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### *150. Insediamenti sparsi in zona E non funzionali all'uso agricolo*

Edifici, strutture e costruzioni in genere in zona agricola preesistenti alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, anche aventi destinazione non funzionale all'uso agricolo, purché autorizzate da titolo abilitativo edilizio, possono essere oggetto di interventi conservativi e di adeguamento funzionale e/o strutturale senza aumenti di volumetria.

Sono sempre ammessi gli interventi di mitigazione di possibili fenomeni di contaminazione del suolo e delle acque.

#### *151. Interventi di bonifica e sistemazione idraulica dei suoli*

Sono vietate le opere di colmamento e di scavo che modificano la conformazione del suolo ed il regime di deflusso delle acque meteoriche.

Previa predisposizione di apposito progetto sono ammesse opere di bonifica idraulica e interventi di miglioramento fondiario tesi alla sistemazione idraulico-agraria finalizzata al miglioramento della produttività dei suoli ed alla regimazione delle acque.

#### **152. Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica**

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.

## CAPO II - ZONE "G PARCO"

### SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE SUBZONE G2.4 PARCO

#### 153. Subzone "G2.4 Parco"

Le Subzone "G2.4 Parco" comprendono le parti di territorio che necessitano prevalentemente di interventi di riqualificazione ambientale e bonifica, destinate a svolgere la funzione di raccordo tra il centro urbano, il parco agricolo e la zona umida di Santa Gilla.

Costituiscono ambiti definiti da elementi naturali, direttrici e tracciati (fiumi, argini, viabilità, ...) aventi valenza di strutturazione morfologica e funzionale alla scala urbana e territoriale.

#### 154. Subzone

In funzione della specificità dei siti e degli interventi di riqualificazione necessari, le Sottozone "G parco" sono differenziate in:

- G2.4a Parco: Fornaci Scanu;
- G2.4b Parco: Mineraria Silius;
- G2.4c Parco: Sa Matta – Fluorsid.

#### 155. Valutazione di incidenza

Le aree comprese nelle "Subzone G2.4b - Parco: Mineraria Silius" e "G2.4c" ricadono all'interno del S.I.C. promosso dalla direttiva "habitat" 92/43/CEE e "uccelli" 79/409/CEE: ogni intervento di pianificazione deve essere sottoposto a valutazione di incidenza ai sensi dei D.P.R. 8 settembre 1997 e D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120.

#### 156. Bonifica, recupero e riqualificazione ambientale

Nelle Subzone "G2.4b" e "G2.4c":

- in assenza di un piano di caratterizzazione, bonifica, messa in sicurezza, recupero e riqualificazione ambientale sono consentiti interventi di valorizzazione ambientale e negli edifici esistenti esclusivamente gli interventi di cui ai numeri 1, 2 e 3 del successivo articolo, non sono ammesse modifiche allo stato dei luoghi, ivi compreso l'incremento delle superfici di base dei cumuli e bacini esistenti;
- i piani attuativi devono prevedere interventi di risanamento e ripristino ambientale.

#### 157. Interventi ammessi in assenza di pianificazione urbanistica attuativa

In assenza di pianificazione urbanistica attuativa sono consentiti:

- sugli immobili esistenti interventi di:
  1. manutenzione ordinaria;
  2. manutenzione straordinaria;
  3. restauro e risanamento conservativo;
  4. ristrutturazione e modifiche di destinazione d'uso a fini culturali e ricreativi (categorie Du\_C3 e Du\_C5 definite dal Regolamento Edilizio);
  5. interventi di valorizzazione ambientale.

#### 158. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle Subzone "G Parco"

I parametri della tabella sono comuni a tutte le sottozone salvo quando diversamente specificato nelle relative norme.

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale</i>	<p>Previa approvazione di piano attuativo:            0,001 mc/mq per sole "infrastrutture leggere" come definite all'Art. 13 delle presenti norme;            incremento del 10% delle volumetrie esistenti per ampliamenti ed adeguamenti funzionali.</p>
<i>Standard di piano attuativo</i>	<p>Ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici esistenti e previsti dovranno corrispondere 80 mq di spazi ad uso pubblico per sistemazioni a verde o parcheggio con esclusione delle sedi viarie.            Almeno la metà degli spazi ad uso pubblico dovranno essere adibiti a parcheggi.</p>
<i>Superf. minima intervento</i>	Intero ambito
<i>Lotto minimo</i>	Intero ambito
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<p>Previa approvazione di piano attuativo, negli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Urbanistico, è consentita la riconversione in:            Du_B3. terziario-direzionale;            Du_B4. servizi pubblici di interesse generale;            Du_B5. commerciale (per una quota non superiore al 25% della superficie lorda di pavimento massima prevista)            Du_C5. intrattenimento e svago;            Du_C3 e Du_C5 (per una quota complessiva preferibilmente non inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento massima prevista)            Du_G. destinazioni sanitarie;            E' consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio per ogni Parco.</p>
<i>Altezza massima</i>	4,50 ml limitatamente ad infrastrutture leggere ed ampliamenti
<i>Distanze</i>	10,00 ml dai confini 10,50 ml tra fabbricati
<i>Distanza dal confine stradale</i>	10,00 ml
<i>Dotazione minima di parcheggi</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Indice di permeabilità</i>	Nessuna prescrizione.

### 159. Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23, 24 e 25 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idrogeologica.

### 160. Subzona G2.4a PARCO: Fornaci Scanu

Successivamente alla dismissione delle attività industriali, oltre a quanto previsto all'articolo 157, in assenza di piano attuativo, previa acquisizione del titolo abilitativo prescritto sono consentiti:

- interventi di ripristino ambientale, di mitigazione di impatto ambientale e di valorizzazione ambientale;
- interventi di rimodellamento e rinaturalizzazione dei laghi di cava a fini paesistici e ricreativi;
- interventi di rimodellamento e recupero ambientale delle ex cave a fini naturalistici, ricreativi e culturali;
- infrastrutture leggere nel limite dell'indice di edificabilità fondiario pari a 0,001 mc/mq.

Il piano attuativo dovrà assicurare:

- il rafforzamento della via Olimpia e della via Bacaredda;
- la realizzazione di parcheggi di scambio in prossimità della stazione ferroviaria;
- la realizzazione di percorsi attrezzati per la fruizione naturalistica e ricreativa;
- l'uso pubblico del parco e degli specchi d'acqua in misura non inferiore al 25% dell'intero ambito (in aggiunta agli standard di piano).

### 161. Subzona G2.4b PARCO: Mineraria Silius

Prevvia approvazione di piano attuativo:

- l'indice territoriale ammesso per infrastrutture leggere è uguale a quello di salvaguardia pari a 0,001 mc/mq;
- è ammesso l'incremento del 10% delle volumetrie esistenti per ampliamenti.

Il piano attuativo dovrà assicurare:

- la rimozione dei cumuli di sterili ovvero il loro rimodellamento, la messa in sicurezza e rinaturazione;
- la realizzazione di percorsi ciclopedonali attrezzati per la fruizione naturalistica e ricreativa.

### 162. Subzona G2.4c PARCO: Sa Matta - Fluorsid

Successivamente alla dismissione delle attività industriali, oltre a quanto previsto all'articolo 157, in assenza di piano attuativo, previa acquisizione del titolo abilitativo prescritto sono consentiti:

- attività scientifiche finalizzate allo studio, al controllo e alla conservazione delle risorse naturali;
- uso naturalistico comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di sentieri natura attrezzati o "infrastrutture leggere" ed attrezzature di supporto fino ad un indice territoriale pari a 0,0001 mc/mq (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti) da realizzare eventualmente nelle aree marginali o periferiche rispetto alle zone sensibili (foci del Rio Mannu e del Rio Cixerri, etc.);
- aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- opere di tutela e recupero ambientale delle zone alterate o manomesse da pregressi interventi inappropriati;
- interventi necessari per la tutela e valorizzazione degli ambienti umidi;
- sistemazione delle eventuali piste esistenti necessarie alla fruizione e gestione delle risorse naturali;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico con particolare attenzione alle esigenze di compatibilità ambientale;



- recupero ambientale e funzionale delle discariche e dei depositi di materiale industriale esistenti e degli ambiti comunque compromessi.

Gli ambiti compromessi possono essere interessati da interventi di rinaturazione che concorrano a riqualificare l'aspetto ecologico e paesaggistico complessivo della zona.

Previa approvazione di piano attuativo:

- l'indice territoriale ammesso per infrastrutture leggere è uguale a quello di salvaguardia pari a 0,001 mc/mq;
- è ammesso l'incremento del 10% delle volumetrie esistenti per ampliamenti.

Il piano attuativo dovrà assicurare preferibilmente:

- la rimozione dei cumuli di sterili ovvero il loro rimodellamento, la messa in sicurezza e rinaturazione;
- la realizzazione di percorsi ciclopedonali attrezzati per la fruizione naturalistica e ricreativa.

#### *163. G2.4c - Parco: Sa Matta-Fluorsid*

L'areale così definito assume la destinazione di Parco in coerenza con i piani e i programmi comunali, intercomunali, regionali (Riserva naturale, L.R. n.31/89), nazionali (Z.U. – D.M.A.F. 01.08.1977) e comunitari (S.I.C., Z.P.S.) che interessano il compendio dello Stagno di Santa Gilla e le aste fluviali dei Fiumi Mannu e Cixerri.

L'ambito urbanistico coincide con la zona "G Parco 3" dalla quale mutua le prescrizioni normative.

*SEZIONE II - SUBZONA G2.5 – S. LEONE**164. SubZona G2.5 - Area mineraria di S. Leone*

La Subzona G2.5 comprende ambiti di conservazione che necessitano di interventi di messa in sicurezza, bonifica, recupero ambientale e valorizzazione.

L'ambito territoriale fa parte del Parco del Sulcis e del Parco Geominerario Storico Ambientale della Sardegna ed è individuato all'interno dell'area di interesse n. 8 come uno dei nodi principali sul territorio della Rete del Sistema di Gestione e Sistema Culturale del Parco Geominerario.

In particolare nella proposta del Piano Geominerario l'area della miniera ed i suoi manufatti sono stati individuati quale possibile centro di documentazione all'interno della rete di gestione e del sistema culturale.

All'interno della subzona GM il complesso minerario di S. Leone, bene paesaggistico di valenza storico culturale per la disciplina del quale si rinvia al registro dei beni paesaggistici ed identitari.

La disciplina del Registro dei beni paesaggistici e identitari, riguarda sia il perimetro di tutela integrale sia il perimetro di tutela condizionata. Di seguito si riportano le relative discipline.

**Perimetro a tutela integrale, disciplina:**

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici. Sono possibili interventi di recupero, di riqualificazione e di ristrutturazione, anche con modificazione delle destinazioni d'uso dei singoli edifici; demolizioni dei corpi di fabbrica la cui genesi sia marginale rispetto all'impianto principale; demolizione e ricostruzione, anche non strettamente filologica, di fabbricati le cui condizioni statiche ne impediscano il recupero ed il cui impianto strutturale non sia compatibile con le nuove destinazioni d'uso. Gli interventi di cui sopra sono consentiti previa approvazione del Piano Particolareggiato, o bando pubblico di progettazione o trasformazione esteso all'intero comparto, che analizzi la genesi storica del sito, le sue condizioni strutturali, lo stato di inquinamento dei luoghi, i relativi interventi di bonifica e che sia corredato da un piano socioeconomico che motivi il recupero e le ristrutturazioni proposte. Il PP o il bando pubblico dovranno prevedere idonee soluzioni architettoniche per i fabbricati di cui non si propone la conservazione, la ricostruzione filologica o la demolizione e deve garantire il rispetto dell'impianto morfologico e del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale.

**Perimetro di tutela condizionata, disciplina:**

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Sono possibili interventi di recupero, di riqualificazione e di ristrutturazione, anche con modificazione delle destinazioni d'uso dei singoli edifici; demolizioni dei corpi di fabbrica la cui genesi sia marginale rispetto all'impianto principale; demolizione e ricostruzione, anche non strettamente filologica, di fabbricati le cui condizioni statiche ne impediscano il recupero ed il cui impianto strutturale non sia compatibile con le nuove destinazioni d'uso.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti previa approvazione del Piano Particolareggiato, o bando pubblico di progettazione o trasformazione esteso all'intero comparto, che analizzi la genesi storica del sito, le sue condizioni strutturali, lo stato di inquinamento dei luoghi, i relativi interventi di bonifica e che sia corredato da un piano socioeconomico che motivi il recupero e le ristrutturazioni proposte. Il PP o il bando pubblico dovranno prevedere idonee soluzioni architettoniche per i fabbricati di cui non si propone la conservazione, la ricostruzione filologica o la demolizione e deve garantire il rispetto dell'impianto morfologico e del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale. L'area è parco geominerario ai sensi della L. 388/88.

*165. Usi consentiti*

Le ipotesi di trasformazione possono interessare l'ambito della miniera di S. Leone e i suoi manufatti per interventi di caratterizzazione, messa in sicurezza, bonifica, manutenzione e recupero architettonico e funzionale dell'esistente finalizzati alla valorizzazione dell'area.

Gli interventi devono essere conformi alle disposizioni del Decreto Ministero dell'Ambiente e del Territorio 18 settembre 2001, n. 468 (Regolamento recante: "Programma nazionale di bonifica e ripristino ambientale").



Le destinazioni d'uso consentite per i fabbricati ed il villaggio della Miniera di San Leone sono: recupero e riuso in chiave turistico-culturale, ricettiva, terapeutica, di ricerca scientifica, ecc.

- attività culturali;
- attività ricettive;
- attività ricreative;
- attività direzionali;
- attività di valorizzazione, conservazione e trasformazione dei prodotti del bosco o locali e prodotti tipici regionali;
- attività scientifiche e di studio

Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un piano attuativo esteso all'intero ambito.

#### *166. Recupero ambientale e funzionale*

Il recupero ambientale e funzionale, da realizzare sulla base di un progetto di intervento corredato da studio di compatibilità ambientale, potrà consistere nella bonifica (anche ai fini della messa in sicurezza) di scavi di miniere, cave, discariche, bacini sterili e nella loro rinaturazione con interventi di ingegneria naturalistica nonché nella sistemazione di piste e sentieri. Nello stesso piano dovrà essere previsto il recupero e la riqualificazione funzionale del tracciato della ferrovia dismessa S.Leone-Maddalena Spiaggia come percorso ciclopedonale per la fruizione naturalistica e turistico-culturale.

#### *167. Interventi edilizi*

Sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti:

- interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo e riuso che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici e del complesso;
- interventi di recupero delle strutture ed impianti con possibilità di incrementi di volumetria sino al 10%, nel rispetto dell'indice di edificabilità di zona, per rendere meglio funzionali le singole strutture e l'organizzazione dell'insieme (volumi tecnici, sicurezza, abbattimento barriere architettoniche, essenziali dotazioni di servizio e quant'altro occorre per la migliore funzionalità del complesso.

## CAPO III - ZONA H

## SEZIONE I - INDICAZIONI GENERALI PER LE ZONE H

*168. Zona H - Ambiti di conservazione dei valori naturali, paesaggistici ed ecologici*

La zona H comprende aree che presentano caratteristiche e valori eccezionali dal punto di vista naturalistico, storico, archeologico e scientifico, pertanto non ammettono alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono suscettibili esclusivamente di interventi volti alla conservazione, tutela, ripristino, restauro, valorizzazione e fruizione dei singoli caratteri naturalistici, paesaggistici, ecologici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi.

*169. Sottozone*

Le sottozone urbanistiche individuate dalle tavole del Piano Urbanistico sono:

- H1 Zona archeologica
- H2 Beni paesaggistici a loro volta suddivisi in:
  - H2a beni di interesse boschivo-forestale;
  - H2b beni di interesse geologico-morfologico.
- H3 Area di salvaguardia ambientale in zone di pericolosità idraulica media ed elevata

*170 Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone H*

I parametri della tabella sono comuni a tutte le sottozone salvo quando diversamente specificato nelle relative norme.

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale</i>	È prescritto l'indice territoriale di salvaguardia pari a 0,0001 mc/mq per "infrastrutture leggere" come definite all'Art. 13 delle presenti norme. Potranno realizzarsi altri tipi di intervento edilizio con lo stesso indice previa approvazione di piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata.
<i>Superf. minima intervento</i>	500 Ha
<i>Lotto minimo</i>	500 Ha

*171. Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica*

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23, 24 e 25 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica o da frana sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idrogeologica.



## SEZIONE I - SOTTOZONE H1

**172 Zone H1 di pregio archeologico e storico-culturale**

Le Zona H1 identificano le aree interessate dalla presenza di beni di interesse archeologico e storico-culturale. In tali ambiti è prescritta l'inedificabilità totale.

Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività ad opera degli enti e degli istituti scientifici autorizzati.

Sono ammessi interventi esclusivamente sui manufatti edilizi esistenti e quelli relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Ulteriori prescrizioni per i singoli areali sono contenute nella disciplina relativa al perimetro a tutela integrale del Registro dei Beni paesaggistici ed Identitari a cui si rinvia.

I Beni paesaggistici e identitari, oggetto dell'attività di copianificazione e disciplinati all'interno del Registro, sono riportati nella seguente tabella:

**Beni Paesaggistici del Repertorio di cui all'art.48, comma 1, lett. a) delle NTA del PPR 2006**

3291	Nuraghe Cuccuru Ibba	
------	----------------------	--

**Beni culturali di natura architettonica vincolati con specifico provvedimento amministrativo ai sensi della Parte II D.lgs. 42/2004 e s.m.i**

61970	Villa Asquer	Bene paesaggistico architettonico con vincolo
-------	--------------	---

**Beni culturali di natura archeologica vincolati con specifico provvedimento amministrativo ai sensi della Parte II D.lgs. 42/2004 e s.m.i**

414	Area archeologica S. Andrea	
6027	Insedimento S. Inesu	Bene paesaggistico archeologico con vincolo

**Aree a rischio archeologico**

L'attività di censimento ha accertato la presenza di aree nelle quali, pur non sussistendo testimonianze materiali ed una specifica valenza paesaggistica, è possibile ipotizzare ritrovamenti di natura archeologica:

3614	Strutture S. Maria	
95059518	Resti di Is Punteddus	
95059519	Insedimento Bruncu Cunillu	
95059520	Necropoli Sa Traia	
95059521	Insedimento Sa Narba	
95059522	Insedimento Motroxu Su Moru	
95059523	Insedimento Casa Eredi Mameli	
95059526	Insedimento Terraini	
95059528	Insedimento di C.se Matta	
95059529	Insedimento Bau Deximu	
95059536	Insedimento di Casa Marras	
950595240	Abitato di Grogastiu	

**Ulteriori beni culturali di natura archeologica**

L'attività di censimento ha considerato ulteriori beni di natura archeologica, vincolati ope legis ai sensi dell'art. 142, comma 1. Lett. M, del Codice dei beni culturali e del paesaggio:

1759	Insedimento Arcu de Perdu Secci	
3284	Insedimento Porcili Mannu	
5107	Insedimento Casa S. Antonio	
5219	Insedimento Bidd'e Mores	
5221	Insedimento Casa Is Pauceris	
95059515	Nuraghe Fanebas	



95059518	Resti di Is Punteddus
95059519	Insedimento Bruncu Cunillu
95059520	Necropoli Sa Traia
95059521	Insedimento Sa Narba
95059522	Insedimento Motroxu Su Moru
95059523	Insedimento Casa Eredi Mameli
95059525	Necropoli Casa Cuccuru Mereu
95059526	Insedimento Terramaini
95059527	Insedimento Casa Ischiois
95059528	Insedimento di C.se Matta
95059529	Insedimento Bau Deximu
95059530	Tratto d'acquedotto Luxia Rabiosa
95059531	Tratto d'acquedotto Sa Cannada
95059534	Insedimento Cuccuru Macciorri
95059535	Insedimento Truncu Is Follas
95059536	Insedimento di Casa Marras
950595240	Abitato di Grogastiu

#### Ulteriori elementi di natura architettonica

L'attività di censimento ha considerato ulteriori beni di interesse monumentale e identitario, non attualmente beni identitari o paesaggistici, soggetti al regime dell'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio:

4245	Chiesa di San Giovanni
4262	Chiesa S. Pietro
6341	Chiesa di Via del Carmine
6723	Chiesa S. Andrea
6724	Chiesa di Santa Lucia
7222	Cimitero
95059516	Miniera S. Leone
95059517	Fonte Canalis
95059533	Saline di Macchiareddu
95059538	Ponti Nou
95059539	Ex Batteria militare Macchiareddu
950595320	Chiesa S. Cristoforo

Gli interventi da realizzarsi in aree soggette a tutela paesaggistica, identificate e disciplinate nel Registro dei beni paesaggistici e identitari e riportate nelle tavole AS3, AS4 e AS5 *Carta dei beni archeologici e storico culturali*, sono subordinati all'accertamento preventivo della compatibilità paesaggistica ed al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'ente competente.

#### 173. Sottozone H2a - Beni paesaggistici di interesse boschivo-forestale

Le zone H2a identificano porzioni del territorio connotate da particolare pregio per gli specifici caratteri di interesse naturalistico ed ambientale determinati dalla presenza di aree boscate e foreste di elevato interesse scientifico e paesaggistico, in parte riconosciute come beni paesaggistici dal PPR e riconducibili alla categoria "Boschi e Foreste".

Le sottozone H2a corrispondono al sistema dei versanti montani coperti da formazioni boschive e forestali di pregio, quasi integralmente inserite nell'istituendo parco di Gutturu Mannu e sottoposte a gestione da parte dell'Ente Foreste.

La Sottozona urbanistica comprende sia Beni paesaggistici ambientali, ex art 142 comma 1 D.Lgs 42/2004, sia ulteriori aree di interesse paesaggistico ambientale, identificate nella fase di riordino delle conoscenze e disciplinate nel Piano Urbanistico Comunale; la distinzione tra Beni paesaggistici ambientali ed ulteriori aree di interesse paesaggistico ambientale, è riportata nelle tavole AA1 *Carta dei beni paesaggistici ambientali*.

#### 174. *Interventi ed usi consentiti*

Sono consentiti gli interventi ed usi di seguito indicati:

- *Attività e interventi compatibili con la conservazione delle risorse ambientali:*  
attività scientifiche comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;  
attività naturalistiche comprendenti le forme di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere quali segnaletica, sentieri natura, postazioni naturalistiche, aree belvedere, capannoni di osservazione, ecc.  
attività culturali comprendenti le forme di fruizione delle aree archeologiche, dei monumenti e dei beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di accessi e infrastrutture leggere necessarie alla corretta fruizione del bene;  
interventi di difesa e ripristino ambientale nei confronti di situazioni di alterazione naturale o artificiale dell'ambiente (interventi di difesa dell'assetto idrologico nel rispetto della dinamica dei processi ambientali condotti con tecniche di ingegneria naturalistica previo studio di compatibilità ambientale);  
attività di recupero delle tipologie originarie delle strutture esistenti attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e riuso compatibile;  
interventi di apertura e sistemazione delle piste e sentieri forestali strettamente necessarie alla gestione del bene ed alla sua fruizione ai fini naturalistici e turistico-culturale;  
interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, se strettamente indispensabili alla difesa di opere o infrastrutture, da realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica;  
interventi di disinquinamento, messa in sicurezza e recupero ambientale;  
interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico, previo studio di incidenza ambientale e compatibilità ambientale.
- *Attività e interventi di carattere ricreativo:*  
infrastrutture leggere di supporto alla fruizione di beni e risorse e ad attività connesse alla ricreazione fisica e psichica, posti di pronto soccorso e servizi igienici, centri visita, guardiania, ecc.
- *Attività e interventi di carattere silvo-pastorale:*  
interventi volti alla gestione, miglioramento e ricostituzione boschiva a fini ambientali, ivi compresi quelli tendenti ad assicurare una migliore resistenza agli incendi.  
interventi di ricostituzione boschiva, sempreché effettuati col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;  
opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi.
- *Attività e interventi di carattere agricolo:*  
nel caso di fabbricati esistenti regolarmente edificati ed utilizzati ad uso agricolo è ammessa la variazione di destinazione d'uso degli ambienti rientranti nell'ambito delle attività agricole possibili (agricole, pastorali) tramite interventi di manutenzione senza incremento di volumi salvo quelli tecnici strettamente indispensabili a rendere meglio funzionale l'esistente.
- *Attività e interventi di carattere pascolativo e zootecnico:*  
pascolo controllato e non, nei limiti della capacità di carico.  
mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare.



- *Recupero e riqualificazione funzionale del tracciato della ferrovia dismessa S.Leone-Maddalena Spiaggia: percorso ciclopedonale per la fruizione naturalistica turistico-culturale.*

Gli interventi da realizzarsi in aree soggette a tutela paesaggistica, identificate nelle tavole AA1 *Carta dei beni paesaggistici ambientali*, sono subordinati all'accertamento preventivo della compatibilità paesaggistica ed al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'ente competente.

#### *175. Sottozona H2b - Beni paesaggistici di interesse geologico-morfologico*

Le zone H2b identificano le porzioni del territorio di rilevanza paesaggistica ed ambientale, riconducibili a categorie fisico-ambientali caratterizzate da specifici caratteri geologico-geomorfologici.

La Sottozona urbanistica comprende sia Beni paesaggistici ambientali, ex art 143 comma 1 D.Lgs 42/2004, sia ulteriori aree di interesse paesaggistico ambientale, identificate nella fase di riordino delle conoscenze e disciplinate nel Piano Urbanistico Comunale; la distinzione tra Beni paesaggistici ambientali ed ulteriori aree di interesse paesaggistico ambientale, è riportata nelle tavole AA1 *Carta dei beni paesaggistici ambientali*.

I beni paesaggistici di interesse geologico-geomorfologico sono riconducibili alle seguenti categorie:

Aree rocciose di cresta;  
Geositi.

Le sottozone H2b corrispondono alle aree rocciose di cresta nei settori orograficamente più elevati e ai geositi così identificati:

- Monte Lattias, (1086 m.sl.m.) caratterizzato per le forme di erosione residuale sui litotipi granitoidi, costituite da blocchi isolati o in cumuli tipo tor, guglie e pilastri di forma prismatica talora ad elementi sovrapposti in equilibrio precario.
- Laghetti Is Piscinas, tre piccoli specchi d'acqua disposti a gradinata lungo il Rio Trunconi. Ogni laghetto è delimitato verso monte da una parete piana e verticale che da luogo, nei periodi di massima portata, a delle piccole cascate.
- Su Muru, localizzato in prossimità della miniera di S. Leone, rappresenta un imponente filone di quarzo denominato delimitato da pareti verticali che emerge in rilievo dai versanti di Guardia Su Cuccuri.

#### *176. Interventi consentiti*

In tale sottozona è consentita esclusivamente la realizzazione di interventi di messa in sicurezza dal rischio idrogeologico e difesa ambientale, finalizzati alla conservazione e salvaguardia delle risorse, che non alterino i caratteri paesaggistici e ambientali delle risorse.

Non sono ammesse trasformazioni dell'assetto territoriale ambientale né realizzazioni di volumetrie edilizie.

Gli interventi da realizzarsi in aree soggette a tutela paesaggistica, identificate nelle tavole AA1 *Carta dei beni paesaggistici ambientali*, sono subordinati all'accertamento preventivo della compatibilità paesaggistica ed al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'ente competente.



SEZIONE II - SOTTOZONE H3 – AREA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE IN ZONE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA ED ELEVATA

*177. Sottozona H3*

Identifica le aree di salvaguardia ambientale interessate da pericolosità idraulica media ed elevata per le quali devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela stabilità ambientale funzionali a integrarle al loro immediato contesto paesaggistico ambientale.

*178. Interventi consentiti*

In tale sottozona è consentita esclusivamente la realizzazione di interventi di messa in sicurezza dal rischio idrogeologico e difesa ambientale, finalizzati alla conservazione e salvaguardia delle risorse, che non alterino i caratteri paesaggistici e ambientali delle stesse.

Non sono ammesse trasformazioni dell'assetto territoriale ambientale né realizzazioni di volumetrie edilizie.



### PARTE III - USI CIVICI

#### 179. Usi Civici

Le terre ad uso civico sono un bene fuori commercio, imprescrittibile, non usucapibile, se occupate senza titolo, devono essere rilasciate e restituite ai cives nello stato originario. In caso di controversia spetta all'occupante dimostrare il titolo di proprietà.

Le aree sulle quali si esercitano gli usi civici interessano in modo più o meno intenso le zone "G2.4c", D1 oltre che, in misura residuale, le zone A e B.

Il demanio civico è vasto circa 174 ha di cui 80 inglobati nelle aree del Ca.CIP.

Tali superfici corrispondono per lo più:

- all'area peristagnale, di poco prevalente alla quota zero, frequentemente allagata dall'originario reticolo dei fiumi e soggetta ad impaludamento;
- a zone degradate da discariche e da usi produttivi impropri.

Ai sensi della L.R. 12/1994 e ss.mm.ii., le terre soggette ad usi civici potranno essere:

- concesse (previo piano di valorizzazione nel rispetto delle procedure di cui agli artt. 8 e 9);
- permutate o alienate (nel rispetto delle procedure di cui all'art. 18);
- sclassificate (nel rispetto delle procedure di cui all'art. 18 bis).

Il diritto di uso civico può altresì essere trasferito ai sensi dell'art. 18 ter della L.R. 12/1994.

Le terre del demanio civico, previo piano di valorizzazione, potranno far parte del sistema di aree verdi di protezione naturalistica al servizio del sistema urbano che vede il parco dei due fiumi elemento di coagulo a livello territoriale.

## PARTE IV - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

### CAPO I - RETE STRADALE E FERROVIARIA

#### 180. Rete stradale e ferroviaria

Il sistema delle infrastrutture per la mobilità è composto dalla rete stradale e ferroviaria.

Il sistema della mobilità è caratterizzato dalla integrazione fisica e funzionale delle reti ed è composto dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.

I tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni delle infrastrutture per la mobilità riportati negli elaborati grafici di piano sono di orientamento per la progettazione. Questi saranno precisati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi e nelle varie fasi di fattibilità e di progettazione fino a quella esecutiva ai sensi del D.Lgs. 163/2006.

#### 181. Aree di rispetto stradale

Gli obblighi di distanza dal ciglio stradale da osservare nell'edificazione sono regolati dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e ss.mm.ii. (regolamento di esecuzione ed attuazione del codice della strada).

Nelle fasce di rispetto stradale sono indicativamente consentiti:

- sistemazioni a giardino;
- parcheggi scoperti;
- reti idriche, fognanti, telefoniche, elettriche e simili;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- gasdotti;
- strade a servizio dell'edificazione;
- impianti per la distribuzione di carburanti e stazioni di servizio.

#### 182. Ponti

Con il termine "ponti" si intendono tutte le opere che, in relazione alla loro diversa destinazione, vengono normalmente indicate con nomi particolari quali: viadotti, sottovia o cavalcavia, sovrappassi, sottopassi, strade sopraelevate, rampe, ecc.

E' prescritta una fascia di rispetto della profondità definita in rapporto alla classificazione della strada ai sensi del Nuovo Codice della Strada e dell'annesso regolamento di esecuzione in prossimità dei ponti, calcolata dal piede del manufatto o della scarpata e per l'intero sviluppo del manufatto. In tale area è vietata l'edificazione e la stessa deve essere destinata ad uso pubblico ai fini dell'ispezionabilità dell'opera d'arte.

#### 183. Aree di rispetto dalla ferrovia

Gli obblighi di distanza dalle rotaie da osservare nell'edificazione sono regolati dal D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 e ss.mm.ii.

#### 184. Viabilità di Piano

Costituiscono viabilità di Piano le strade comunali Assemini-Sestu ed Elmas-Sestu.

Il tracciato delle predette opere sarà stabilito in fase di progetto guida degli ambiti urbanistici interessati.

La realizzazione delle opere potrà avvenire tramite intervento pubblico o nel caso di risorse private, anche per stralci funzionali, in esecuzione dei piani urbanistici attuativi.

La viabilità di Piano non può essere assunta come supporto viario per l'accesso diretto alle proprietà latitanti che dovrà avvenire tramite apposite strade di servizio.

Le aree destinate a viabilità di piano conservano la classificazione di zona urbanistica omogenea sulle quali ricadono.

#### *185. Interventi di messa in sicurezza della SS 130*

Nell'attuazione degli ambiti urbanistici limitrofi alla SS 130 dovranno essere garantite opportune modalità di intervento che impediscano l'attraversamento pedonale della strada statale in punti non all'uopo organizzati.

#### *186. Invarianti di piano*

Costituiscono invarianti di piano così come indicate nella tavola AI4.IV/IV – Rete ciclopedonale e standard di piano con numero arabo:

1. viabilità via Asproni – via Bacaredda di cui al progetto preliminare approvato con D.C.C. n. 43 del 21 marzo 2006;
2. Rotatoria incrocio via Olimpia - via Bacaredda – via Asproni
3. area a piazzale e parcheggio presso stazione metropolitana della via Carmine e relativa viabilità di accesso.
4. viabilità di quartiere "Piri Piri" – Santa Lucia (con un nuovo tracciato da ubicare al limite del confine del P.In. Santa Lucia);
5. Nuovi percorsi pedonali e ciclabili dall'incrocio di via Sardegna/via Cagliari alla fermata metropolitana "Assemini";

Le invarianti di piano conservano la classificazione di zona urbanistica omogenea sulle quali ricadono, sulle corrispondenti aree indicate in cartografia è apposto vincolo quinquennale preordinato all'esproprio (qualora non già di proprietà dell'Amministrazione Comunale).

La realizzazione delle opere pubbliche potrà avvenire su iniziativa dei privati in fase attuativa o anche come opera pubblica successivamente all'acquisizione dell'area di sedime tramite procedura espropriativa ovvero previa cessione volontaria della stessa (in tale ultima ipotesi i proprietari conserveranno le relative volumetrie da utilizzare in fase di pianificazione attuativa, in particolare le dotazioni volumetriche e fondiari spettanti ai proprietari potranno essere garantite agli stessi anche all'interno degli ambiti di programmazione integrata, delle zone C ovvero degli Ambiti di Riqualficazione Urbana RU 1 - RU 2 - RU 3 - RU 4).

#### *187. Strade di servizio e di quartiere in ambito urbano prevalentemente residenziale*

Le strade di servizio (di nuova realizzazione) dovranno avere:

- corsia di transito di 2,75 ml (3,00 ml nelle strade a senso unico), banchina di 0,50 ml e marciapiede di ml 1,50 per ogni senso di marcia (dimensioni minime);
- cunette per lo smaltimento delle acque meteoriche su entrambi i lati;
- preferibilmente parcheggi in linea o a spina di pesce lungo le strade di lottizzazione, in tal caso la sezione carrabile dovrà essere ampliata di almeno 2,50 ml per ciascun lato in cui è prevista la sosta e, qualora la sezione carrabile rispetti la normativa sovraordinata, tali superfici potranno essere computate ai fini delle cessioni per standard.

Oltre a quanto previsto ai punti precedenti, le strade di quartiere dovranno avere larghezza totale non inferiore a 15,00 ml (comprensiva di fascia alberata e pista ciclabile).

#### *188. Strade di servizio delle zone D e G*

Le strade di servizio interne alle zone omogenee D e G dovranno avere:

- sede veicolare di transito di ml 7,00 oltre a due marciapiedi di ml 1,50 ciascuno;



- cunette per lo smaltimento delle acque meteoriche, su entrambi i lati;
- preferibilmente parcheggi in linea o a spina di pesce lungo strada, in tal caso la sezione carrabile dovrà essere ampliata di almeno 2,00 ml per ciascun lato in cui è prevista la sosta e tali superfici potranno essere computate ai fini delle cessioni per standard.

Oltre a quanto previsto ai punti precedenti, le strade di quartiere all'intero della zona G2.2 dovranno avere larghezza totale non inferiore a 15,00 ml (comprensiva di fascia alberata e pista ciclabile).

#### *189. Valorizzazione e sviluppo della mobilità sostenibile*

Il Comune promuove la mobilità ciclopedonale al fine di perseguire il contenimento dell'inquinamento ambientale, del risparmio energetico, della sicurezza dei trasporti ed il miglioramento della qualità della vita.

Il PUC individua la rete dei principali percorsi pedonali e ciclabili esistenti e da realizzare: il disegno di tale rete ha un valore di massima e sarà integrato e precisato in fase di pianificazione attuativa, mediante progetti di opere pubbliche e predisposizione del piano generale per la mobilità sostenibile e per la realizzazione di reti di percorsi ciclopedonali integrati.

Nelle aree urbane consolidate i percorsi ciclabili potranno essere realizzati nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, nonché nelle aree destinate a servizi urbani e di quartiere.



## CAPO II - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

### 190. Distributori di carburante

L'Amministrazione predispone e adotta il Piano di razionalizzazione ed ammodernamento della rete comunale degli impianti di distribuzione carburanti ai sensi del Decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32, in attuazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 45/7 del 5 dicembre 2003.

Fino all'adozione degli atti, le autorizzazioni per i distributori di carburante (esistenti e di nuova apertura) sono disciplinati dalle "linee guida di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti" di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 45/7 del 5 dicembre 2003 e dal D.M. 31 ottobre 2001, per le parti non in contrasto con il comma 17 dell'art. 83 bis della L. 133/2008, che definiscono:

- l'individuazione delle caratteristiche dei nuovi impianti da autorizzare;
- i criteri d'incompatibilità di cui all'allegato al Decreto del Ministro per le Attività Produttive 31 ottobre 2001;
- l'individuazione degli ambiti territoriali omogenei, a garanzia di un'articolata presenza del servizio di distribuzione carburanti su scala regionale e per contrastare dinamiche di squilibrio territoriale;
- l'individuazione delle caratteristiche principali degli impianti esistenti o da installare;
- l'articolazione degli orari e delle fasce orarie secondo le caratteristiche e le esigenze del territorio;
- l'individuazione dei criteri e delle modalità per lo sviluppo delle attività commerciali integrative, artigianali e di somministrazione alimenti e bevande negli impianti;
- la definizione delle modalità di funzionamento del sistema informativo regionale della rete di distribuzione dei carburanti.

## PARTE V - AREE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA

### *191. Aree di rispetto e salvaguardia*

Le aree di rispetto e salvaguardia sono destinate a “proteggere” determinati impianti, manufatti ed attrezzature (pubblici o di pubblico interesse) nonché le componenti ambientali-paesaggistiche e storico-culturali del territorio individuate nelle tavole di piano relative al riordino delle conoscenze.

Le aree di rispetto e salvaguardia sono soggette a particolari prescrizioni e vincoli discendenti direttamente dal piano, dalla legge e dalla pianificazione sovraordinata alle quali si rinvia.

Le aree ricadenti nelle zone di rispetto e salvaguardia possono essere soggette a vincolo di inedificabilità, ma le medesime possono essere computate ai fini della quantificazione della volumetria edificabile.

La possibilità di permettere la riduzione delle distanze delle fasce di rispetto e le aree di rispetto è rimessa alla specifica autorità preposta alla tutela del vincolo.

### *192. Aree di rispetto dei beni paesaggistici ed identitari con valenza storico culturale*

I perimetri di tutela integrale e di tutela condizionata dei beni paesaggistici ed identitari con valenza storico culturale nonché la relativa disciplina di tutela e valorizzazione sono indicati nelle tavole di piano e nel Registro dei Beni paesaggistici ed Identitari allegato al PUC ed al quale si rinvia, laddove la disciplina d'uso si sovrappone a quella della zona urbanistica sulla quale il bene ricade, prevale la disciplina più restrittiva.

Gli interventi da realizzarsi in aree soggette a tutela paesaggistica, identificate e disciplinate nel Registro dei beni paesaggistici e identitari e riportate nelle tavole AS3, AS4 e AS5 *Carta dei beni archeologici e storico culturali*, sono subordinati all'accertamento preventivo della compatibilità paesaggistica ed al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'ente competente.

### *193. Area di rispetto cimiteriale*

La disciplina delle zone di rispetto cimiteriale è dettata dall'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 e ss.mm.ii. (TU delle leggi sanitarie).

La fascia di rispetto è definita graficamente dalla curvilinea indicata nelle tavole del Piano Urbanistico.

Nell'area di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive all'aperto e locali tecnici.

### *194. Fasce di rispetto degli impianti di depurazione*

Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita in 100 metri ai sensi dell'Allegato 4 alla Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 gennaio 1977.

### *195. Fasce di rispetto degli elettrodotti*

Il Decreto 29 Maggio 2008 disciplina la previsione di fasce di rispetto per le linee elettriche aeree ed interrate esistenti ed in progetto, calcolate secondo le modalità ivi contenute.

Le fasce di rispetto come calcolate ai sensi del DM citato, sono sottoposte a vincolo di inedificabilità.



## PARTE VI - SISTEMA IDROGEOLOGICO

### CAPO I - RETICOLO IDROGRAFICO

#### 196. Fasce di tutela dei corpi idrici

Nelle aree di pericolosità idraulica di qualunque classe sono istituite fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:

- a) lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di cinquanta metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b) lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di venticinque metri dagli argini;
- c) lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di dieci metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini.

Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del precedente comma sono vietati:

- a) nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b) tutte le nuove edificazioni;
- c) ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d) tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
- e) ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi dei precedenti commi integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10 bis della legge della Regione Sardegna 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.

In applicazione dell'articolo 41 del decreto legislativo 11.5.1999, n. 152, "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole" le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali hanno anche la finalità di:

- conservare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua interessati;
- mantenere la vegetazione spontanea con particolare riferimento a quella capace di rinsaldare gli argini e stabilizzare i terreni limitrofi, fatte salve le esigenze della manutenzione idraulica;
- favorire la creazione di fasce tampone;
- mantenere libero l'accesso ai corsi d'acqua per il migliore svolgimento dei servizi di polizia idraulica, di piena e di protezione civile.



## CAPO II - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA

### 197. Aree a pericolosità idraulica

Sono le aree caratterizzate da pericolosità idraulica identificate dallo Studio di compatibilità Idraulica per l'adeguamento del PUC al Piano di Assetto Idrogeologico, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme di Attuazione del PAI.

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI) nelle aree di pericolosità idraulica sono consentiti esclusivamente:

- nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), gli interventi previsti dall'art 27 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3), gli interventi previsti dall'art 28 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
- nelle aree di pericolosità idraulica media (Hi2), gli interventi previsti dall'art 29 delle Norme di Attuazione del PAI.

## CAPO III - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

### 198. Aree a pericolosità da frana

Sono le aree caratterizzate da pericolosità da frana identificate dallo Studio di compatibilità Geologica Geotecnica, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme di Attuazione del PAI.

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI) nelle aree di pericolosità da frana sono consentiti esclusivamente:

- nelle aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), gli interventi previsti dall'art 30 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana elevata (Hg3), gli interventi previsti dall'art 31 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana media (Hg2), gli interventi previsti dall'art 32 delle Norme di Attuazione del PAI.



## PARTE VII - NORMA FINALE

### *199. Norma finale*

Dal momento dell'entrata in vigore, le presenti norme sostituiscono ogni altra regolamentazione comunale in materia.

In caso di contrasti tra gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale prevalgono quelli prescrittivi, e tra questi nell'ordine

- le Norme Tecniche di Attuazione;
- il Regolamento Edilizio;
- le tavole a scala di maggior dettaglio.