



Dott. Giuseppe Morghen

Sindaco

Dott. Ing. Gianni Tilocca

Assessore Urbanistica

SETTORE 2 - GESTIONE DEL TERRITORIO  
SERVIZIO 2.1 - URBANISTICA E TERRITORIO

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

ADEGUAMENTO AL P.P.R. E AL P.A.I.



## Tavola 3.B

## Norme Tecniche di Attuazione

Dirigente del 2° Settore:  
Coordinatore Ufficio del  
Piano Progettista:

Ing. Maurizio Loriga.

Ing. Mario Salvatore Cappai.

Concorso e Collaborazione  
Attività di Pianificazione:

Arch.Pian. Iun. Marco Carta.

Consulenti:

*Pianificazione:* Arch. Francesca Sanna; *Agronomia:* Agr. Franco Lubinu; *Geologia:* Geol. Giovanna Angela Pia Farina; *Beni Archeologici:* Dott. Gianluigi Marras; *Rilievi e Sopraluoghi:* Geom. Giovanni Paolo Paddeu; *Sistemi Informativi Territoriali e Valutazione Ambientale Strategica:* Ing. Alberto Vaquer.

Ufficio del Piano:



*Collaborazioni*

Ing. Gianfranco Pisano, Pian. Eleonora Cappello, Geom. Giuseppe Secchi, Geom. Pietro Canu.

*Settore 2 Gestione del Territorio - Servizio Urbanistica e Territorio ed Edilizia Privata:*  
Ing. Mario Salvatore Cappai, Arch.Pian. Iun. Marco Carta, Geom. Fabio Zicchina.

Revisione DICEMBRE 2017. Recepimento prescrizioni di cui alla det. n° 20022/D.G. Prot. 41679 del 27/10/2017

Revisione MARZO 2022 - Variazione art. 9 – Approvata con Delib. C.C. n. 68 del 29/09/2022

Sommario	
TITOLO I	9
NORME GENERALI	9
Art. 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI	9
Art. 2 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C.	9
Art. 3 – RAPPORTO TRA ELABORATI GRAFICI, REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE	9
TITOLO II	10
Art. 4 - IMPIANTO PROGETTUALE E NORMATIVO DEL P.U.C.	10
Art. 5 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)	10
Art. 6 - PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)	10
6.1 AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA	11
6.1.1 - Disciplina delle aree di Pericolosità Idraulica “Molto Elevata” (Hi4)	11
6.1.2 - Disciplina delle aree di Pericolosità Idraulica “Elevata” (Hi3)	11
6.1.3 - Disciplina delle aree di “Pericolosità Idraulica Media” (Hi2)	11
6.1.4 - Disciplina delle aree di “Pericolosità Idraulica Moderata” (Hi1)	11
6.2 AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA	11
6.2.1 - Disciplina delle aree di Pericolosità “Molto Elevata” da frana (Hg4)	11
6.2.2 - Disciplina delle aree di Pericolosità “Elevata” da frana (Hg3)	11
6.2.3 - Disciplina delle aree di Pericolosità “Media” da frana (Hg2)	11
6.2.4 - Disciplina delle aree di Pericolosità “Moderata” da frana (Hg1)	11
6.3 FASCE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI	11
6.4 AREE DI PERICOLOSITÀ DA INONDAZIONE COSTIERA	12
TITOLO III	13
Art. 7 – CLASSIFICAZIONE IN ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE	13
Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	14
Art. 9 – LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA (P. di L.)	15
Art. 10 – PIANI DI RECUPERO (P.R.) E/O PIANI E PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE	21
Art. 11 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)	23
Art. 12 - PIANI DI ZONA (P.E.E.P.)	24
Art. 13 - PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)	25
Art. 14 - PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO (P.R.U.)	25
Art. 15 – SOSPENSIVA ISTANZA A LOTTIZZARE	25
Art. 16 – LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO	25
Art. 17 – PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI URBANISTICI	25
Art. 18 – PARAMETRI EDILIZI	29
Art. 19 – MODALITA D'INTERVENTO	29
I.1. “Interventi di manutenzione ordinaria”	29

I.2 “Interventi di manutenzione straordinaria”	29
I.3 “Interventi di restauro e di risanamento conservativo”	30
I.4 “Interventi di ristrutturazione edilizia”	30
I.5 “Ricostruzione edilizia”	30
I.6 “Sopraelevazione”	30
I.7 “Ampliamento”	30
I.8 “Interventi di nuova costruzione”	31
I.9 “Demolizione totale o parziale”	31
I.10 “Ristrutturazione urbanistica”	31
I. 11 “Nuova urbanizzazione”	31
I.12 “Interventi di edilizia libera”	32
TITOLO IV	33
Art. 20 - CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA	33
TITOLO V	34
Art. 21 - DESTINAZIONI D’USO	34
TITOLO VI	36
Art. 22 - INSEDIAMENTI STORICI	36
22.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI	36
22.2 - SOTTOZONE	36
Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI	41
23.2 - SOTTOZONE	42
23.2.1 Sottozona B1 - Espansione compiute sino agli anni cinquanta	42
23.2.2 Sottozona B2 - Espansioni da completare e/o riqualificare	44
Art. 24 - ESPANSIONI URBANE	48
24.2 - SOTTOZONE	48
Comparto C1.1 - Lottizzazione “Giorra”	50
Comparto C1.2 - Lottizzazione “Solinas e più”	51
Comparto C1.3 - Lottizzazione “Santoni e più”	52
Comparto C1.4 - Lottizzazione “Comparto C04”	53
Comparto C1.5 Lottizzazione “Palamigheli”	54
Comparto C1.7 - Lottizzazione “La Scalitta”	56
Comparto C1.8 - Lottizzazione E.E.P. “I.A.C.P.”	57
Comparto C1.11 - Lottizzazione “Comparto C11”	57
Comparto C1.14 - Lottizzazione “Trunconi”	58
Comparto C1.17 - Lottizzazione “Il Giardino”	58
Comparto C1.18 - P.E.E.P. “Comparto C18”	59
Comparto C1.23 – Lottizzazione “Comparto C23”	60

Comparto C2.1 – Piano di Risanamento “Giorra”	61
Comparto C2.2 – Piano di Risanamento “Trunconi”	62
Comparto C2.3 – Piano di Risanamento “Monte Culumba”	63
Comparto C2.4 – Piano di Risanamento “Maccia di Lari”	63
24.2.3 Sottozona - C3 espansioni in programma	64
Comparto C3.6 – Lottizzazione “Consorzio Santa Maria”	65
Comparto C3.15 - P.E.E.P. “Comparto C15”	68
Comparto C3.20	69
Comparto C3.21 - Lottizzazione “La Scalitta 21”	71
Comparti - C3.24 - C3.25 - C3.26 - C3.27- C3.28	73
Art. 25 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	76
25.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI	76
25.2 - SOTTOZONE	76
Comparti - D2.1.13 - Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.)	77
Comparti - D2.1.15	79
Comparti - D2.1.16 – Piano Attuativo “Ex Cantina Sociale Sorso - Sennori”	81
Comparti - D2.1.17 - (D.A. R.A.S. Difesa Ambiente n. 1939 del 16.07.1998)	81
Comparto D2.2.18	83
Art. 26 - USI AGRICOLI	86
26.1 - DEFINIZIONE E INDIRIZZI	86
26.2 INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE	86
26.3 SOTTOZONE	86
26.3.1 – Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.	87
26.3.2 – Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, anche in relazione all’estensione, composizione e localizzazione dei terreni.	89
26.3.3 – Sottozona E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali.	91
26.3.4 – Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.	93
26.4 - NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE E	95
26.5 PREDISPOSIZIONE DEL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO DELLE COLTURE, DELL’AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	96
26.6 CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI	97
26.7 MODALITÀ DI ATTUAZIONE	98
26.8 TIPI DI INTERVENTO	98
26.9 INDICI E PARAMETRI	99
26.10 VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI	101
26.11 – NORME PER IL TURISMO RURALE	102
Art. 27 - INSEDIAMENTI TURISTICI	103

27.1 - DEFINIZIONE E INDIRIZZI	103
27.2 SOTTOZONE F	103
27.2.1 Sottozona F1 - Insediamenti turistici pianificati	104
Comparti F1.1 – F1.2 – F1.3 – F1.4 - F1.5 - F1.6 - F1.7 - F1.8 - F1.10 - F1.12	105
Comparto F1.9 - La Marina	107
Comparto F1.13 (Water Paradise)	108
Comparto F1.14 Borgo del Sole (Ex Belo Horizonte)	109
Comparto F1.15 (Ex Sorso Sole Mare)	110
27.2.2 Sottozona F2 - Insediamenti turistici spontanei (interventi ante “legge ponte” – insediamenti abusivi)	112
Comparti F2.1 – F2.2 – F2.3 – F2.4 – F2.5 – F2.6 – F2.7 – F2.8	113
27.2.3 Sottozona F3 - Campeggi (e aree di sosta camper)	116
Comparti F3.1 – F3.2	116
27.2.4 Sottozona F4 – Nuove aree turistiche	117
Comparto F4.1	118
Comparto F4.2	120
Comparto F4.3	123
Art. 28 - SERVIZI GENERALI	126
28.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI	126
28.2 SOTTOZONE	126
28.2.1 - Sottozona G1 - Attrezzature di Servizio (Pubbliche e Private)	126
Sottozona G1.2 - Stazione Ferroviaria	127
Sottozona G1.4 - Distretto Sanitario	128
Sottozona G1.5 - Nuovo Cimitero	129
Sottozona G1.9 - Cimitero	130
28.2.2 - Sottozona G2 - Parchi, Strutture per lo sport e il tempo libero	131
Sottozona G2.10 Centro Sportivo La Marina	134
Sottozona G2.11 – Centro Servizi “Trunconi”	135
Sottozona G2.15 - Residenza Sanitaria Assistita Via Dessi	136
Sottozona G2.27 - Borgo degli Ulivi	137
Sottozona G2.29 - La Madonnina	138
Sottozona G2.30 – Parco Turistico Sportivo Località “Lu Padru”	139
Sottozona G2.31 - Pedrugnanu	140
Sottozona G2.32 - Scalo di Alaggio	141
Sottozona G2.33 - G2.34 – Area di Interesse Sociale e Culturale Generale - 1 - 2 - Località “Bellisara”	142
28.2.3 - Sottozona G3 - Aree Militari	143
Sottozona G.3.1 – Caserma dei Carabinieri	143
28.2.4 Sottozona G4 - Infrastrutture a livello di area vasta	144

Sottozona G.4.8 - Area destinata a Serbatoio Idrico Comunale - “Giorra”	147
Sottozone G.4.16 - G.4.17 - G.4.18 - G.4.19 - G.4.20 - G.4.21 - G.4.22 - G.4.23 - G.24 - G.25 - Aree destinate a Stazione di Sollevamento	147
Sottozona G.4.26 – G.4.29 - Area destinata a Depuratore Comunale	148
Sottozone G.4.30 - G.4.31 - G.4.32 - G.4.33 - G.4.34 - G.4.35 - G.4.36	149
28.2.5 - Sottozona G5 - Infrastrutture per la mobilità	150
Sottozona G5.1 Centro Intermodale	151
Sottozona G5.2 – G5.3 - Parcheggi di Interscambio 1 – 2 - Località “La Marina”	152
Sottozona G5.4 - Parcheggi di Interscambio “Località Serralonga”	153
Sottozona G5.5 – Distributore Carburante “Località Serralonga”	154
Sottozona G5.6 – Distributore Carburante “Località Marritza”	156
Sottozona G5.7 - Parcheggi di Interscambio Località “Lu Padru”	157
Sottozona G5.8 – Servizi alla Mobilità - “Circonvallazione”	158
Art. 29 - SALVAGUARDIA	160
29.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI	160
29.2 - SOTTOZONE E AREE DI RISPETTO	162
29.2.2.2.3 Area di rispetto AR.3 – Paesaggistica – Beni non copianificati risultanti da censimento comunale	162
29.2.1.1 Sottozona H1 – Zona Archeologica-Architettonica	162
- H1.1 Beni del Repertorio di cui all'art. 48 delle N.T.A. - P.P.R. 2006, oggetto di co-pianificazione secondo la procedura di cui all'art. 49 delle NTA del P.P.R.	162
- H1.2 Beni di cui alla nota Ministero dei Beni Culturali e Ambientali – Soprintendenza Archeologica per le Province di Sassari e Nuoro n. 1680 Posiz. V1 – Sorso del 16.3.1984	162
- H1.3 Ulteriori Beni	162
29.2.1.2 Sottozona H2 – Zona di Pregio Paesaggistico	163
29.2.1.3 - H3 - Zona di Salvaguardia Ambientale	165
29.2.1.3.2 Sottozona H3.2 – Aree ad elevata e molto elevata Pericolosità Idraulica	166
29.2.1.3.2.1 Descrizione	166
Sono le aree ad elevata e molto elevata Pericolosità Idraulica	166
29.2.2 - AREE DI RISPETTO	166
29.2.2.2.3 Area di rispetto AR.3 – Paesaggistica – Beni non copianificati risultanti da censimento comunale	167
29.2.2.2 Area di rispetto AR.2 – Paesaggistica	167
29.2.2.2.3 Area di rispetto AR.3 – Paesaggistica – Beni non copianificati risultanti da censimento comunale	168
29.2.2.3 Area di rispetto AR.5 - Cimiteriale	168
29.2.2.4 Area di rispetto AR.6 - Stradale	168
Art. 30 AREE PERCORSE DA INCENDIO	169
30.2 Modalità di Intervento	170

30.3 Attività Regolate e Interventi di Riqualificazione e Recupero Ambientale	170
30.4 Categorie di Intervento	170
Art. 31 - EDIFICATO URBANO DIFFUSO	170
31.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI	170
Art. 32 - STANDARD URBANISTICI	174
32.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI	174
32.2 - SOTTOZONE	177
2.2.1 - Sottozone S 1 - Aree per l'istruzione	177
32.2.2 - Sottozone S2 - Aree per attrezzature di interesse comune	178
32.2.3 - Sottozone S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	180
32.2.4 - Sottozone S4 - Aree per parcheggi pubblici	181
TITOLO VII	184
Art. 33 - DEFINIZIONI	184
Art. 34 - COMPATIBILITÀ TRA STRUTTURE COMMERCIALI E ZONIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)	184
Art. 35 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI	187
Art. 36 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ	187
Art. 37 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ A LIVELLO PUNTUALE	188
Art. 38 - VERIFICA DI IMPATTO TRASPORTISTICO A LIVELLO DI RETE	188
Art. 39 - VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	188
Art. 40 - CORRELAZIONE DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE	189
TITOLO IV	190
Art. 41 – BENI TUTELATI	190
Art. 42 – STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE	191
Art. 43 - CONTENUTI E PROCEDURE DELLO STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE PER I PIANI DI CUI ALL'ART. 5 PUNTO 3 DELLA L.R. N. 8 DEL 25/11/2004	192
Art. 44 – VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA	192
Art. 45 - ASSETTO STORICO-CULTURALE	193
45.1.1 Definizione	193
- H1.1 Beni del Repertorio di cui all'art. 48 delle N.T.A. - P.P.R. 2006, oggetto di co-pianificazione secondo la procedura di cui all'art. 49 delle NTA del P.P.R.	194
- H1.2 Beni di cui alla nota Ministero dei Beni Culturali e Ambientali – Soprintendenza Archeologica per le Province di Sassari e Nuoro n. 1680 Posiz. V1 – Sorso del 16.3.1984	194
- H1.3 Ulteriori Beni	194
Art. 46 - ASSETTO AMBIENTALE	201
46.1 Beni Paesaggistici Ambientali	201
4.6.1.4.2 Campi dunari e sistemi di spiaggia	203
4.6.1.4.3 Fiumi, torrenti e altri corsi d'acqua e relative fasce di rispetto di 150 mt	203
4.6.1.4.4 Laghi naturali, invasi artificiali, stagni e lagune e relative fasce della profondità di 300 mt	203

4.6.1.4.5 Zone Umide Costiere	203
4.6.1.4.6 Grotte e Caverne (Grotta di Sant'Andrea)	204
Nelle Grotte e Caverne (Grotta di Sant'Andrea) si osserva la seguente disciplina:	204
46.2 Componenti di Paesaggio con Valenza Ambientale	204
46.2.4.3.1.1 Disciplina Oliveti	206
46.2.4.3.1.2 Disciplina Vigneti	207
46.2.4.3.2 Disciplina Impianti boschivi artificiali	207
46.3 Aree Tutelate	208
46.6 Aree di Tutela Morfologica	208
Art. 47 – VALORIZZAZIONE DEL RAPPORTO SITO-EDIFICIO	209
ART. 48 - CONVERSIONE DELLE VOLUMETRIE DESTINATE A SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA REALIZZATE O DA REALIZZARE IN VOLUMETRIE RESIDENZIALI	211
Art. 49 - PREVISIONI DEL PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI (P.U.L.)	211
Art. 50 - DISPOSIZIONI FINALI	211



## **TITOLO I**

### **NORME GENERALI**

#### **Art. 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI**

Il presente Piano Urbanistico Comunale è redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n.45 e successive modificazioni ed integrazioni, le presenti Norme Tecniche di Attuazione, unitamente agli allegati sottoscritti, disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Sorso, elaborato in ossequio al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R), approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5.9.2006 ed entrato in vigore il 08.09.2006 pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 30.

Il P.U.C. si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna e delle presenti Norme di Attuazione, unitamente agli allegati, in proseguo definite N.T.A.

#### **Art. 2 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C.**

Il presente P.U.C. sostituisce integralmente il P.U.C. vigente adottato con delibera di C.C. n. 16 del 22.03.2002 e adottato definitivamente con Delibera di C.C. n. 72 del 18.02.2002 – Determinazione di coerenza R.A.S. n. 609/DG del 23.12.2002 – Pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 3 Parte III del 30.01.2003, così come Variato con delibera di adozione di C.C. n. 93 del 18.12.2003, e adottato definitivamente con Delibera di C.C. n. 36 del 29.06.2004 – Determinazione di coerenza R.A.S. n. 376/DG del 21.07.2004 – Pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 51 Parte III del 21.09.2004. Le prescrizioni del P.U.C. hanno validità giuridica a tempo indeterminato per l'intero territorio comunale e possono essere soggette a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.

#### **Art. 3 – RAPPORTO TRA ELABORATI GRAFICI, REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE**

- 1) Il R.E. e le N.T.A. e le relazioni costituiscono il testo normativo inscindibile del P.U.C..
- 2) Le disposizioni contenute nel R.E. hanno carattere prevalentemente generale.
- 3) Le N.T.A. recano prevalentemente norme specifiche riguardanti le singole zone omogenee.
- 4) In caso di contrasto tra le prescrizioni del R.E. e delle N.T.A. prevalgono queste ultime in quanto eccezionali rispetto alle prime.
- 5) In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano le norme generali contenute nel R.E..
- 6) In caso di contrasto tra le previsioni indicate da planimetrie a scala differente, si devono osservare le previsioni risultanti dalla planimetria a scala più dettagliata.
- 7) Per quanto non indicato nelle NTA e nel Regolamento edilizio si fa riferimento alle relazioni che hanno valenza generale e di indirizzo.

## **TITOLO II**

### **PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE**

#### **- V.A.S. - P.A.I. -**

#### **Art. 4 - IMPIANTO PROGETTUALE E NORMATIVO DEL P.U.C.**

Le presenti NTA sono strutturate secondo i quattro principali livelli normativi sottoelencati, da applicare unitariamente e da rispettare per ogni trasformazione del territorio. In caso di contrasto, la disciplina da applicarsi è quella più restrittiva.

Art. 6 - PAI - Piano di Assetto Idrogeologico - Definisce la disciplina da applicare alle aree a pericolosità idraulica e da frana;

Art. 7 e seguenti - Disciplina urbanistica - Definisce le norme di attuazione per ciascuna zona omogenea;

Art. 45 - Assetto Storico Culturale - Definisce la disciplina degli elementi storico culturali;

Art. 46 -Assetto Ambientale - Definisce la disciplina dei beni paesaggistici, delle componenti e delle aree di interesse ambientale.

Il Comune di Sorso tiene particolare cura al decoro architettonico nel proprio territorio, assicurando anche con controlli di vigilanza il rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale. Dovuta attenzione dovrà essere usata dai progettisti in fase di progettazione per il miglioramento o il completamento del “non finito”. L’Amministrazione comunale per il raggiungimento degli obiettivi di decoro architettonico metterà in atto azioni coercitive o sostitutive nei confronti dei privati inadempienti.

#### **Art. 5 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**

Il P.U.C. è stato assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica secondo il disposto del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche e integrazioni e in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente, ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli 48 e 49 della L. R. 12 giugno 2006, n. 9. La V.A.S. è stata effettuata durante la fase preparatoria del P.U.C., anteriormente alla sua approvazione in sede amministrativa e il Rapporto Ambientale rappresenta il documento di valutazione e di mitigazione degli impatti che l’attuazione del piano può indurre sulle componenti e sui sistemi ambientali. Tale rapporto reca anche gli indirizzi per il monitoraggio futuro sul rapporto tra realizzazione del progetto ambiente. Ogni variante al P.U.C., qualora non contempli azioni già sottoposte a V.A.S., dovrà essere assoggettata a tale procedura.

#### **Art. 6 - PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)**

Il P.U.C. così come previsto dalle norme di attuazione del P.P.R., recepisce il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), nonché il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali redatto ai sensi dell’art. 17, comma 6 della legge 19 maggio 1989 n. 183 e gli aggiornamenti ed integrazioni del P.R.G.A. adottate con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 3 del 17/05/2017.

Il Comune ha provveduto con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 28/05/2012 ad approvare gli studi ed i relativi elaborati ai sensi dell’art. 4 comma 5 delle norme di attuazione del P.A.I.,

ad approvare gli elaborati per l'individuazione e delimitazione delle aree pericolose non perimetrale dal P.A.I. ai sensi dell'art. 26 delle norme di attuazione del P.A.I. ed infine ad approvare gli studi di compatibilità idraulica geologica e geotecnica estesi all'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I.. Gli studi sono stati presentati alla RAS che con delibera n. 8 dell'Autorità di Bacino Regionale in data 31/10/2012 a provveduto ad approvare lo studio di compatibilità idraulica e geologica-geotecnica del territorio Comunale di Sorso ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I. quale **“Adeguamento del Piano Urbanistico Comunale P.U.C. al Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I. della Sardegna”**. Lo studio di compatibilità ha portato alla redazione delle relative varianti al PAI.

Le Norme di Attuazione per “Il controllo del Rischio nelle aree di Pericolosità Idrogeologica sono quelle elencate nelle N.A.dal P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) della Sardegna redatto ai sensi della legge n.183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998, approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10.07.2006 e ss.mm.ii. alle quali si rimanda. Per maggiore chiarezza si elencano di seguito le aree con un rinvio dinamico a tutte le norme PAI ivi contenute:

## **6.1 AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

### **6.1.1 - Disciplina delle aree di Pericolosità Idraulica “Molto Elevata” (Hi4)**

#### *6.1.1.1 Attuazione*

*Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art. 27 delle Norme di Attuazione del P.A.I.*

### **6.1.2 - Disciplina delle aree di Pericolosità Idraulica “Elevata” (Hi3)**

#### *6.1.2.1 Attuazione*

*Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art. 28 delle Norme di Attuazione del P.A.I.*

### **6.1.3 - Disciplina delle aree di “Pericolosità Idraulica Media” (Hi2)**

#### *6.1.3.1 Attuazione*

*Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art. 29 delle Norme di Attuazione del P.A.I.*

### **6.1.4 - Disciplina delle aree di “Pericolosità Idraulica Moderata” (Hi1)**

#### *6.1.4.1 Attuazione*

*Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.I.*

Le tavole di riferimento sono la Tav. 3.05 e Tav. 3.06.

## **6.2 AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA**

### **6.2.1 - Disciplina delle aree di Pericolosità “Molto Elevata” da frana (Hg4)**

#### *6.2.1.1 Attuazione*

*Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art. 31 delle Norme di Attuazione del P.A.I.*

### **6.2.2 - Disciplina delle aree di Pericolosità “Elevata” da frana (Hg3)**

#### *6.2.2.1 Attuazione*

*Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art. 32 delle Norme di Attuazione del P.A.I.*

### **6.2.3 - Disciplina delle aree di Pericolosità “Media” da frana (Hg2)**

#### *6.2.3.1 Attuazione*

*Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art. 33 delle Norme di Attuazione del P.A.I.*

### **6.2.4 - Disciplina delle aree di Pericolosità “Moderata” da frana (Hg1)**

#### *6.2.4.1 Attuazione*

*Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art. 34 delle Norme di Attuazione del P.A.I.*

Le tavole di riferimento sono la Tav. 3.07 e Tav. 3.08.

### **6.3 FASCE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI**

#### *6.3.1 Attuazione*

*Per gli interventi in tali fasce si rimanda all'art. 8 commi 8 e 9 delle Norme di Attuazione del P.A.I*

Le tavole di riferimento sono la Tav. 3.05 e Tav. 3.06.

### **6.4 AREE DI PERICOLOSITÀ DA INONDAZIONE COSTIERA**

#### *6.4.1 Attuazione*

*Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.A.I.*

Le tavole di riferimento sono la Tav. 3.05 e Tav. 3.06.

## **TITOLO III**

### **PROCEDURE ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **Art. 7 – CLASSIFICAZIONE IN ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio comunale, ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150 e delle successive modifiche con la Legge 6 Agosto 1967 n. 765, è suddiviso nelle seguenti ZONE TERRITORIALI OMOGENEE così come previsto dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica del 20 Dicembre 1983 n. 2266/U: “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici e alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna” oltre che in ottemperanza del dettato della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 8 del 25 dicembre 2004 e in conformità alle N.T.A. che regolano l’attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato con Deliberazione della G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006.

##### **1. ZONE A - INSEDIAMENTI STORICI**

**Centro storico/artistico o di particolare pregio ambientale:** Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

##### **2. ZONE B - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI**

**Completamento Residenziale:** Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

##### **3. ZONE C - ESPANSIONI URBANE**

**Espansione Residenziale:** Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l’edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

##### **4. ZONE D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

**Industriali, Artigianali e Commerciali:** Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

##### **5. ZONE E - USI AGRICOLI**

**Agricole:** Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

##### **6. ZONE F - INSEDIAMENTI TURISTICI**

**Zone Turistiche:** Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

##### **7. ZONE G - SERVIZI GENERALI**

**Zone per Servizi Generali:** Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti

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

## **8. ZONE H - SALVAGUARDIA**

**Salvaguardia:** Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

## **9. ZONE S - STANDARD URBANISTICI**

**Spazi pubblici:** Le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare.

Ogni zona ha una propria normativa ed è contraddistinta dalle lettere caratteristiche del tipo di zona e da un eventuale numero progressivo.

Le delimitazioni delle zone sono indicate nelle planimetrie in scala 1:10.000 (intero territorio comunale) ed in scala 1:2.000 (centro abitato). In caso di discordanze tra le diverse scale vale quella con l'indicazione di maggior dettaglio.

L'utilizzazione edilizia e l'urbanizzazione del territorio avvengono secondo le prescrizioni di destinazione d'uso e densità indicate nelle presenti Norme di Attuazione.

**Ai fini del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983 il Comune di Sorso è classificato di 1<sup>a</sup> classe.**

## **Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Oltre che nel rispetto della N.T.A. del P.P.R., le previsioni del presente P.U.C. si attuano:

1. Nelle **zone A e B**: con Permesso di Costruire, o mediante Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata;
2. Nelle **zone C, D, e G** è obbligatoria la predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata;
3. Nelle **zone E**: mediante Permesso di Costruire, Programmi di Riqualificazione o le procedure di cui al Decreto del 20.12.83 n. 2266/U e le Direttive per le zone agricole di cui al D.P.G.R. n. 228 del 3 agosto 1994 e ss.mm. ii.;
4. Nelle **zone F**: mediante Piani Particolareggiati e/o Piani di Recupero e/o Completamento di iniziativa pubblica e/o privata, Lottizzazioni Convenzionate, Interventi di Riqualificazione.

Ai sensi degli articoli 27 e 28 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457, il Comune può individuare delle zone ove, per le condizioni di degrado, si renda opportuno per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone sono individuate con delibera del Consiglio Comunale con la procedura prevista per i piani attuativi dall'art. 21 della L.R. n. 45/89.

Nell'ambito delle suddette zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della L. n. 457/78.

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero. In deroga agli artt. 1120, 1121 e 1136, comma 5 C.C.

gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

Per quanto riguarda la nuova pianificazione sia pubblica che privata in aggiunta agli elaborati meglio specificati nel successivo articolo di piano devono essere inseriti:

-Relazione, schede e Elaborato grafico in scala adeguata, di indicazione del superamento delle barriere architettoniche (qualunque elemento costruttivo che impedisca, limiti o renda difficoltosi gli spostamenti o la fruizione di servizi) all'interno della lottizzazione con particolare riguardo ai tre diversi livelli di qualità dello spazio costruito, accessibilità, visitabilità e adattabilità;

Per quanto riguarda i piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata e le loro varianti, riguardante il recupero il risanamento la riqualificazione ed in ogni altro modo chiamati, e delle varianti dei piani di lottizzazione e piani particolareggiati esistenti in aggiunta agli elaborati meglio specificati nel successivo articolo di piano devono essere inseriti:

- P.E.B.A. di piano (Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche all'interno del piano) costituito da Relazione, schede e elaborato grafico in scala adeguata riguardante le barriere architettoniche (qualunque elemento costruttivo che impedisca, limiti o renda difficoltosi gli spostamenti o la fruizione di servizi) all'interno del piano con particolare riguardo ai tre diversi livelli di qualità dello spazio costruito, accessibilità, visitabilità e adattabilità.

## **Art. 9 – LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA (P. di L.)**

Si intende per Piano di lottizzazione (Piano Particolareggiato di iniziativa privata), lo strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale, tendente a dotare le zone del territorio comunale destinate ad insediamenti residenziali e produttivi delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, indipendentemente dal frazionamento del suolo e dal numero dei proprietari interessati, preveda l'insediamento (anche in diverse fasi attuative) di qualsiasi manufatto od attività comportanti trasformazioni di carattere edilizio od urbanistico del territorio medesimo.

I proprietari, singoli associati o riuniti in consorzio, che intendono procedere alla lottizzazione dei terreni devono richiedere apposita autorizzazione al Sindaco. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono allegare alla domanda un atto con firma autenticata nel quale gli stessi dichiarano il proprio assenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido fra loro.

Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. (1)

Il lotto minimo previsto nelle lottizzazioni, anche in quelle già convenzionate, può essere ulteriormente diviso a condizione che rimangano immutate tutte le altre norme previste nella lottizzazione. Tale intervento è da considerarsi come una variante al piano attuativo, perciò per la creazione di un ulteriore lotto, delle dimensioni minime prescritte dalle norme vigenti in materia, dovranno osservarsi le procedure previste dalla L.R. 45/89 e ss.mm.ii.

1. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle Norme di Attuazione del P. di L. è la seguente:

- La domanda, redatta in duplice copia di cui una in bollo;

- Il progetto esecutivo in quattro copie cartacee ed una in formato digitale su supporto informatico DVD/CD firmata digitalmente.

2. La domanda di autorizzazione a lottizzare, redatta in duplice copia di cui una in bollo, firmata da tutti i proprietari o aventi diritto interessati o dai loro rappresentanti legali, deve essere presentata al Comune, pena improcedibilità della stessa, corredata con il progetto di lottizzazione in quattro copie cartacee e con gli stessi dati riportati in analogia a quanto disposto per le istanze di concessione.

3. Qualora le aree interessate dallo studio siano di più soggetti aventi diritti essi dovranno allegare alla domanda, qualora non costituiti in consorzio, un atto con firma autenticata nel quale gli stessi dichiarano il proprio assenso alla lottizzazione nonché il titolo giuridico che legittima la loro richiesta. Il titolo può eventualmente essere dichiarato in conformità a quanto disposto per le istanze di Permesso di Costruire. L'atto di costituzione in consorzio è obbligatorio qualora i lottizzanti siano in numero superiore a cinque.

4. Il progetto, che dovrà essere redatto da professionisti abilitati iscritti ai relativi Albi professionali, deve essere composto dalla seguente documentazione minima:

- a. Inquadramento del Piano su supporto georeferenziato, nel quale vengano sovrapposti i layer del P.U.C. del catastrale e della progettazione con il supporto di un'ortofoto recente in scala 1:10.000 – 1:2.000;

- b. stralcio dello strumento urbanistico generale, limitato alla parte interessata dall'intervento, con l'indicazione dell'area interessata e le prescrizioni delle N.A.;

- c. estratto di mappa catastale in scala 1:1.000÷1:2.000 ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con rappresentazione dei limiti di proprietà, con l'individuazione catastale dell'area da lottizzare, l'elencazione dei mappali con le relative superfici catastali di tutti i proprietari o aventi diritti di ciascuna particella interessata e dei possessori, la quantificazione della complessiva estensione catastale del territorio, nonché certificati catastali riportanti particelle, superfici, destinazione, redditi, ecc.;

- d. planimetria in scala non inferiore 1:1.000, con sottostante stralcio dell'ultimo rilievo aerofotogrammetrico disponibile;

- e. planimetria dello stato di fatto rilevato, in rapporto non inferiore a 1:500, con indicazione delle proprietà confinanti, dell'altimetria generale con le curve di livello con equidistanza di un metro, delle quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, delle alberature,



dei manufatti, viabilità e toponomastica, degli impianti e altri particolari quali canali, linee elettriche, condotte fognarie, acquedotti ecc., con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

f. documentazione fotografica in formato minimo 15x10 cm, di dettaglio dello stato di fatto di tutto il territorio interessato (minimo 6 fotografie);

g. planimetria di progetto dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento, nel rapporto almeno di 1:500, indicante: la rete viaria carrabile, ciclabile e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi e delle pavimentazioni, nonché indicazione di tutti gli accorgimenti tecnici per l'abbattimento delle barriere architettoniche; le aree riservate ai servizi pubblici previsti che devono essere indicati nel numero, tipo e consistenza; le aree destinate a lotti fondiari privati che devono essere indicati nel numero, tipo e consistenza;

h. planimetria, in scala non inferiore ad 1:500, con la posizione di tutti gli edifici previsti, le relative altezze, l'indicazione della loro destinazione d'uso e la delimitazione dei singoli lotti opportunamente numerati con l'indicazione dei distacchi dai confini;

i. progetto preliminare delle infrastrutture primarie, nel rapporto almeno di 1:500, da realizzare nella lottizzazione compresi gli allacci ai pubblici servizi (rete stradale, marciapiedi, parcheggi, reti fognarie bianche e nere e relativi scarichi, rete idrica, rete gas, rete telefonica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di illuminazione pubblica, sistemazione a verde delle aree libere con relativo piano di intervento e costi a totale carico del lottizzante);

j. piano particellare in scala non inferiore 1:1.000, con l'indicazione delle proprietà di tutti i mappali interessati dalla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, da cedere gratuitamente o acquisire a termini di legge al patrimonio comunale;

k. frazionamento approvato nei termini di legge delle aree oggetto di intervento (prima dell'adozione in Consiglio Comunale del progetto del P. di L.);

l. tipologie edilizie e sezioni con riferimento ad ogni lotto edificabile in scala 1:200, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, e sezioni stradali;

m. profili stradali di progetto con l'indicazione della gamma di colori e relativi abbinamenti da utilizzare e materiali di finitura;

n. per interventi di particolare importanza possono essere richieste tavole rappresentanti assonometrie o prospettive riferite ai principali punti di visuale;

o. una relazione generale dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione:

- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalla normativa di attuazione;

- i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

- le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni, alle coperture e alle recinzioni per tutti i lotti;

- le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare;

p. Norme Tecniche di Attuazione contenente al minimo i seguenti dati principali:

- superficie dell'intervento;

- superficie catastale;

- superficie territoriale. Nel caso in cui l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, deve essere specificata la superficie territoriale relativa a ciascuna zona omogenea;

- superficie fondiaria complessiva;
- superficie fondiaria di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- superficie utile e/o volumi totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse, sia complessivi che con la ripartizione per singolo lotto;
- indice di utilizzazione fondiaria di progetto  $U_f = S_u / S_f$  e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto  $I_f = V / S_f$  massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e alle opere di urbanizzazione secondaria distinte per tipologia;
- superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- altezza degli edifici e tipologie edilizie da adottare (con eventuale rappresentazione di dettaglio);
- caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale, verde pubblico e privato, materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori, recinzioni, materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti estremi relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.), numero e caratteristiche degli accessi carrai;

q. il piano finanziario di dettaglio dell'intervento con preventivo di spesa di massima delle opere di urbanizzazione primaria;

r. lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune e gli aventi diritti e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti e il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (lo schema può essere omesso qualora faccia riferimento a quello vigente approvato con specifico atto del C.C.);

s. relazione geologica e relazione geotecnica redatte da un tecnico abilitato secondo quanto previsto dal D.M. 11.3.88 e dalla Circolare Applicativa del 24.9.88 n. 30483.

t. studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, ai sensi dell'Art. 8 comma 2 predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

u. la verifica di cui all'art. 47 delle Norme di Attuazione del P.A.I. relativa allo studio dell'invarianza idraulica come da "Linee Guida e indirizzi operativi per l'attuazione del principio della invarianza idraulica di cui all'art. 47 delle NA del PAI" approvate con deliberazione del comitato istituzionale dell'autorità di bacino della Sardegna n° 2 del 23/11/2016.

Dovranno contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente e valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento;

5. parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini dell'installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui sopra, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere

depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;

6. autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici e/o della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39, così come sostituiti dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

7. autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;

8. approvazione dei progetti preliminari delle Opere di Urbanizzazione da parte delle aziende fornitrici dei relativi servizi, quali ENEL, ABBANOVA, ecc..

L'autorizzazione a lottizzare è rilasciata, entro 180 giorni, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa Delibera di Approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui, trascorsi 180 giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il Consiglio Comunale non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanza ed urbanistica per l'intervento sostitutivo.

Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanza ed urbanistica invita l'Amministrazione comunale a pronunciarsi nei successivi 30 giorni.

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore degli enti locali, finanza ed urbanistica, procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto alla nomina di un Commissario ad acta che provvede a convocare, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, il Consiglio comunale per l'esame del piano ed ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi che si rendessero necessari.

Nel caso in cui, trascorsi sessanta giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il Responsabile del servizio non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanza ed urbanistica il quale, previo invito al Responsabile del servizio ad adempiere entro un termine di trenta giorni e scaduto infruttuosamente detto termine, procede nei dieci giorni successivi alla nomina del Commissario ad acta, che provvede, entro sessanta giorni dal ricevimento dell'incarico, alla stipula della Convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista.

*N.B. Tutti gli elaborati planimetrici devono essere georeferenziati.*

## *9. Convenzionamento della Lottizzazione*

9.1. L'Autorizzazione a Lottizzare un'area, oltre che alla Deliberazione Consiliare di Adozione Definitiva, e Pubblicazione dell'Avviso sul BURAS ai sensi di legge, è subordinata alla stipulazione di una Convenzione, il cui schema è allegato all'atto della domanda a lottizzare, qualora non faccia già riferimento a quello vigente, con la quale il lottizzante assume per se e per conto di eventuali successori o aventi causa i seguenti impegni:

a. la cessione gratuita immediata delle aree necessarie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle esigenze degli insediamenti previsti nella lottizzazione e le aree occorrenti per la realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

b. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e alle opere di urbanizzazione secondaria che verranno determinati in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti previsti nella lottizzazione. Gli oneri di

urbanizzazione secondaria dovranno essere quantificati in misura non inferiore al contributo di cui alla tabella comunale vigente;

c. i tempi di esecuzione e ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, progettate a cura e spese dei lottizzanti secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune, entro un termine stabilito, ma comunque non superiore a tre anni per i sottoservizi principali (rete idrica, elettrificazione primaria, rete fognaria nera e bianca, telefonia) e non superiore a sei anni per il completamento delle opere (viabilità, illuminazione pubblica, verde e altro) a partire dalla data della stipula della convenzione;

d. la manutenzione, da parte del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando le opere medesime non siano acquisite dal Comune entro i termini previsti in convenzione;

e. la costituzione di adeguate garanzie finanziarie anche a mezzo di fideiussione da parte dei lottizzanti nella misura minima del 100% del costo totale delle opere di urbanizzazione primaria aggiornato al momento di stipula della convenzione e comprendente anche l'incidenza delle spese tecniche dell'I.V.A. e una quota per gli imprevisti (non inferiore al 10% dell'importo dei lavori).

9.2. Le prescrizioni di cui al precedente comma possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale in fase di adozione del Piano di Lottizzazione.

*9.3 Nel caso in cui, trascorsi centottanta giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il Consiglio Comunale non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza alla Direzione generale competente in materia urbanistica per l'intervento sostitutivo. Entro dieci giorni dal ricevimento dell'istanza la Direzione Generale competente in materia urbanistica invita l'Amministrazione Comunale a pronunciarsi nei successivi trenta giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente procede, nei dieci giorni successivi, alla nomina di un commissario ad acta che provvede a convocare il consiglio comunale per l'esame del piano e ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi necessari, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento dell'incarico;*

*9.4. Nel caso in cui, trascorsi sessanta giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il comune non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza alla Direzione generale competente in materia urbanistica per l'intervento sostitutivo. Entro dieci giorni dal ricevimento dell'istanza il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi trenta giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il Dirigente Regionale competente, nei dieci giorni successivi, nomina un Commissario ad Acta che provvede alla stipula della convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento dell'incarico;*

10. I Piani di Lottizzazione sono adottati, pubblicati ed adottati definitivamente dal Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 20 20 bis e 21 della L.R. n. 45/1989 con successive modifiche ed integrazioni, sulla base della relazione di istruttoria dell'Ufficio, e delle altre eventuali commissioni consiliari competenti.

11. Una volta adottato definitivamente il P. di L., viene comunicato agli interessati tale esito convocandoli e assegnando un termine non superiore a trentasei mesi per sottoscrivere la convenzione, conforme allo schema allegato al piano, e per assolvere i relativi obblighi. In caso di inerzia il Comune può procedere con l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale dei non convenzionanti, in analogia al disposto dell'art. 26 della L.R. 22.12.1989, n. 45.

12. Le domande di Permesso di Costruire ad edificare possono essere presentate solo per le parti del piano dove almeno i sottoservizi principali (rete idrica, elettrificazione primaria, rete fognaria nera, telefonia) sono stati realizzati e collaudati positivamente.

13. In sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire l'Amministrazione Comunale può autorizzare limitate modifiche alle proposte planivolumetriche purché:

- a. non modifichino la destinazione d'uso, né la tipologia;
- b. non aumentino l'altezza degli edifici;
- c. non superino il rapporto di copertura ammesso nel lotto, né la volumetria edificabile globale prevista dal piano;
- d. non aumentino il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico.

14. Ogni variante che non sia di dettaglio dovrà essere inquadrata in un nuovo assetto planivolumetrico generale che tenga conto di quanto già realizzato, seguendo la stessa procedura prescritta per l'adozione del P. d. L. originario e l'originaria autorizzazione.

15. Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio in concomitanza con la realizzazione, anche parziale delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di tecnico incaricato dalla Giunta Municipale con oneri a carico del lottizzante.

16. Il Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono il Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio provvede alla compilazione d'ufficio.

## **Art. 10 – PIANI DI RECUPERO (P.R.) E/O PIANI E PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE**

Nelle zone di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente le domande di Autorizzazione alla stesura del piano firmato dai privati (se di iniziativa privata) e rappresentanti almeno i  $\frac{3}{4}$  dell'imponibile catastale degli immobili interessati, deve essere presentata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il progetto, che dovrà essere redatto da professionisti abilitati ai sensi delle leggi vigenti e iscritti ai relativi Albi Professionali, è composto dai seguenti elaborati tecnici:

- a. - Inquadramento del Piano di recupero/riqualificazione su supporto georeferenziato, nel quale vengano sovrapposti i layer del P.U.C. del catastale e della progettazione con il supporto di un'ortofoto recente in scala 1:10.000 – 1:2.000;
- b. - tavola di indagine sulla edificazione esistente con particolare riferimento allo stato delle abitazioni, in scala 1:500;
- c. - planimetria di progetto in scala 1:500 con la destinazione d'uso degli edifici e delle eventuali aree libere e con l'indicazione dei tipi di intervento (riqualificazione ambientale, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione);
- d. - planimetria dei comparti in scala 1:500 con la delimitazione delle unità minime di intervento (U.M.I.) distinte per tipi di intervento;
- e. - norme tecniche di attuazione per U.M.I.;
- f. - planivolumetrico dell'intervento di recupero con relative destinazioni d'uso e con l'indicazione dei metodi costruttivi, dei materiali previsti, in scala 1:200, con i relativi profili e sezioni, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie degli alloggi;
- g. - planimetria catastale con elenco delle ditte interessate;
- h. - relazione contenente i criteri che hanno portato alla definizione progettuale, le priorità di attuazione ed il piano finanziario;
- i. - profilo dei fabbricati allo stato attuale con inserimento dei fabbricati in progetto;
- l. - documentazione fotografica;
- m. - lo schema di convenzione, se di iniziativa privata;

n. - n. 1 copia in formato digitale su supporto informatico DVD/CD;

o. studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, ai sensi dell'Art. 8 comma 2 predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

p. la verifica di cui all'art. 47 delle Norme di Attuazione del P.A.I. relativa allo studio dell'invarianza idraulica come da "Linee Guida e indirizzi operativi per l'attuazione del principio della invarianza idraulica di cui all'art. 47 delle NA del PAI" approvate con deliberazione del comitato istituzionale dell'autorità di bacino della Sardegna n° 2 del 23/11/2016.

*N.B. Tutti gli elaborati planimetrici devono essere georeferenziati.*

#### *Art. 10.1 Programmi Integrati per il Riordino Urbano*

I Programmi Integrati per il Riordino Urbano, di cui alla legge regionale 29 aprile 1994, n. 16 (Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale, in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179), vengono eseguiti al fine di conseguire la riqualificazione degli ambiti urbani e delle periferie caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni e di tessuti edilizi disorganici, incompiuti, parzialmente utilizzati o degradati, favorendo il miglioramento della qualità dell'abitare, anche attraverso l'incremento della dotazione degli standard.

Il Programma Integrato, di iniziativa pubblica o privata, prevede interventi di riqualificazione, di sostituzione edilizia, di modifica di destinazione d'uso di aree e di immobili con un incremento volumetrico massimo del 40 per cento della volumetria demolita, con conseguente adeguamento della dotazione di standard urbanistici. Ove la sostituzione edilizia con mutamento di destinazione riguardi edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra esistente.

La volumetria complessivamente prevista dal Programma Integrato è ulteriormente incrementata, fino ad un massimo del 30 per cento della volumetria già prevista dal programma, al ricorrere di una o più delle seguenti condizioni e secondo la graduazione e il peso attribuito dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione di cui alla successiva specifica:

- a) riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto;
- b) dotazione aggiuntiva, rispetto alle quantità minime previste dalle vigenti disposizioni, di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra;
- c) destinazione di parte dei volumi per l'edilizia residenziale sociale;
- d) valorizzazione dei beni paesaggistici e identitari o degli elementi di valore storico-culturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;
- e) eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze.

Il Programma Integrato nel suo complesso è realizzato nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal

decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, e in modo che la prestazione energetica complessiva risulti inferiore del 10 per cento rispetto al valore prestazionale misurato e certificato anteriormente all'intervento.

I nuovi edifici previsti dal programma integrato sono:

- a) ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) dotati di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) dotati di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-immobiliare con almeno due livelli fuori terra;
- d) realizzati con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico.

6. Gli spazi pubblici e collettivi previsti dal programma integrato sono:

- a) improntati a soluzioni di sostenibilità ambientale e gestionale;
- b) idonei all'accesso e all'utilizzo da parte di soggetti anziani e diversamente abili;
- c) improntati al rispetto delle direttive e dei criteri ambientali in materia di green public procurement;
- d) realizzati con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico.

L'apposita Deliberazione del Consiglio Comunale di cui ai precedenti capi, individua, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente ed in conformità con il Piano Paesaggistico Regionale, gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti, localizzandoli prioritariamente nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all'ambito urbano e, quindi, nelle zone D e G contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse. Sono esclusi dall'ambito di intervento il Centri di Antica e Prima Formazione e le zone urbanistiche omogenee E e H.

8. I Programmi Integrati hanno valenza di Piani Attuativi e, qualora necessario, la relativa adozione è deliberata contestualmente alla variante allo strumento urbanistico generale.

9. Il Comune di Sorso come la Regione promuove, nelle zone urbanistiche A e B, il ricorso a Programmi Integrati per il riordino urbano finalizzati al recupero e valorizzazione di immobili non utilizzati o sottoutilizzati, devoluti a prezzo simbolico dai proprietari al soggetto attuatore individuato dal programma.

#### **Art. 11 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)**

Nelle zone in cui è prevista l'attuazione con Piano Particolareggiato la domanda di autorizzazione alla stesura del P.P. (che deve interessare i comparti definiti come nella tavola

della zonizzazione del P.U.C.), e firmata dai privati rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale degli immobili interessati, deve essere presentata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il progetto, che deve essere redatto da professionisti abilitati ai sensi delle leggi vigenti e iscritti ai relativi albi professionali, è composto dai seguenti elaborati tecnici:

- a. -Inquadramento del P.P. su supporto georeferenziato, nel quale vengano sovrapposti i layer del P.U.C. del catastale e della progettazione con il supporto di un'ortofoto recente in scala 1:10.000 – 1:2.000;
- b. - estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore ai sei mesi;
- c. - planimetria generale, in scala non inferiore a 1:500, indicante:
  - c.1- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
  - c.2- individuazione degli spazi di sosta;
  - c.3- la posizione di tutti gli edifici con le relative altezze, indicazioni delle destinazioni, e della cubatura realizzabile;
- d. - la relazione geologica e geotecnica;
- e. - studio di compatibilità paesistico-ambientale degli interventi, se richiesto dalle NTA;
- f. - planivolumetrico ( scala 1:200 o 1:500 );
- g. - progetto delle opere di urbanizzazione;
- h. - tipologie edilizie;
- i. - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- l. - profilo dei fabbricati allo stato attuale con inserimento dei fabbricati in progetto;
- m.- documentazione fotografica;
- n. - relazione generale dettagliata indicante, per tutto il piano:
  - n.1- l'impostazione dell'insediamento;
  - n.2- i dati tecnici;
  - n.3- le soluzioni architettoniche, con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
  - n.4- le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, con il rispetto dei limiti imposti dalle norme del P.U.C.
- o.- lo schema di convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari (nel caso di iniziativa privata) e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati di cui ai punti precedenti.
- p. studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, ai sensi dell'Art. 8 comma 2 predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25 delle Norme di Attuazione del P.A.I.
- q. la verifica di cui all'art. 47 delle Norme di Attuazione del P.A.I. relativa allo studio dell'invarianza idraulica come da "Linee Guida e indirizzi operativi per l'attuazione del principio della invarianza idraulica di cui all'art. 47 delle NA del PAI" approvate con deliberazione del comitato istituzionale dell'autorità di bacino della Sardegna n° 2 del 23/11/2016.

*N.B. Tutti gli elaborati planimetrici devono essere georeferenziati.*

## **Art. 12 - PIANI DI ZONA (P.E.E.P.)**

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica configurati dalla legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.



*N.B. Tutti gli elaborati planimetrici facenti parte del piano devono essere georeferenziati.*

### **Art. 13 - PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)**

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica configurati dall'articolo 27 della legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni;

*N.B. Tutti gli elaborati planimetrici facenti parte del piano devono essere georeferenziati.*

### **Art. 14 - PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO (P.R.U.)**

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica configurati dall'articolo 32 della legge 23/85 e successive modifiche ed integrazioni;

*N.B. Tutti gli elaborati planimetrici facenti parte del piano devono essere georeferenziati.*

### **Art. 15 – SOSPENSIVA ISTANZA A LOTTIZZARE**

Qualora il Comune abbia iniziato la redazione di un Piano Particolareggiato interessante aree oggetto della presentazione di un Piano di Lottizzazione, potrà far proprio, in tutto od in parte, il piano attuativo presentato dai privati, oppure potrà sospendere l'esame della domanda dandone comunicazione ai richiedenti entro 60 giorni dalla data di presentazione.

Trascorsi 120 giorni dalla data della comunicazione senza che l'Amministrazione abbia provveduto alla adozione del piano particolareggiato, la sospensiva avrà termine ed il progetto di lottizzazione seguirà il suo normale corso.

### **Art. 16 – LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO**

I. Il Sindaco ha facoltà di invitare i singoli proprietari delle aree, ricadenti in zona soggetta a Piano di Lottizzazione, a formare il Piano Attuativo o stralcio funzionale di esso, assegnando un termine di **30 giorni** per dichiarare se intendono aderire, ed un termine di **120 giorni**, per presentare il progetto e lo schema di convenzione. Se essi non aderiscono il Comune provvede alla Lottizzazione d'Ufficio.

II. Il progetto di lottizzazione, approvato con le modifiche che l'Amministrazione ritenga di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con l'invito ad adempiere alle previsioni di Piano stipulando la Convenzione.

III. In caso di inerzia degli interessati l'Amministrazione può procedere alla espropriazione delle aree necessarie per dare ordinata attuazione al P.U.C..

### **Art. 17 – PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI URBANISTICI**

#### **Superficie territoriale (St)**

Per superficie territoriale si intende l'area campita dal P.U.C. con apposita grafia, nell'ambito della quale gli interventi sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi e/o comparti e comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Superficie fondiaria (Sf)**

Per superficie fondiaria si intende la superficie edificabile effettiva, al netto delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali aree di cessione.

### **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

È il rapporto tra il volume edificabile e la superficie territoriale St. L'indice di fabbricabilità territoriale viene espresso in mq./mq. (Superficie abitabile lorda) e in mc/mq. (volumetria massima edificabile ai fini della verifica del D.ASS. 2266/U 1983).

### **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

È il rapporto tra il volume edificabile e la superficie fondiaria Sf. L'indice di fabbricabilità fondiaria viene espresso in mq./mq. (Superficie abitabile lorda) e in mc/mq. (volumetria massima edificabile ai fini della verifica del D.ASS. 2266/U 1983).

### **Unità minima di intervento (U.M.I.)**

Per Unità minima di intervento si intende quell'unità costituita dall'insieme degli immobili o delle aree da trasformare individuata direttamente dal P.U.C. o successivamente da un Piano Attuativo, appartenenti ad uno o più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare ai quali si applica la disciplina dei comparti.

### **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

L'Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) è costituito dalla superficie utile massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mq/mq).

### **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (SU1)**

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime previste dalle leggi vigenti e secondo quanto previsto dalle presenti norme e da riservare in particolare a:

- a - strade residenziali e percorsi pedonali.
- b - spazi di sosta e parcheggi.
- c - fognature.
- d - rete idrica.
- e - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete telefonica.
- f - pubblica illuminazione.
- g - spazi di verde attrezzato.

### **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (SU2)**

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici così come definiti dagli articolo 3 e 5 del DM n.1444 del 02.04.1968 (esclusi i parcheggi) e da riservare in particolare a:

- a - asili nido e scuole materne;
- b - scuole dell'obbligo;
- c - mercati di quartiere;
- d - delegazioni comunali;
- e - chiese ed edifici per il culto;
- f - impianti sportivi di quartiere;

- g - centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- h - aree verdi di quartiere;
- i - tutte le altre aree, attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

### **Rapporto di copertura (Ic)**

Il Rapporto di copertura è costituito dal rapporto calcolato in percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria e si riferisce a tutte le opere edificate.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al netto di cavedi non superiori a m. 1,00 di larghezza, sporti e chiostrine.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, balconi, pensiline e scale esterne, quando l'aggetto non superi i ml 1.50, nonché le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici.

Quando le strutture hanno un aggetto maggiore di ml 1.50 devono essere computate nel calcolo della superficie coperta.

Sempre agli effetti del calcolo della superficie coperta, nelle zone agricole non vengono considerate le serre.

Per superficie disponibile si intende la superficie del lotto edificabile, al netto delle sedi stradali e degli spazi pubblici adiacenti.

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti e nelle aree destinate a corredo degli edifici nella misura stabilita per ogni zona dalle norme di attuazione del Piano Regolatore non potranno essere realizzate costruzioni neanche nel caso che i medesimi spazi venissero alienati ed uniti a lotti contigui.

L'inedificabilità di queste aree permane anche nel caso di variazione degli indici di edificabilità fondiaria.

Modifiche a questa norma possono essere apportate solo da Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

Le Destinazioni d'uso ammesse rappresentano gli usi consentiti all'interno delle zone o sottozone omogenee. La specificazione e la quantificazione delle funzioni ammesse sono un elemento prescrittivo del P.U.C..

### **Lotto intercluso**

Il Lotto intercluso è costituito da una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate, o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area inedificata appartenente alla stessa zona omogenea.

### **Lotto urbanistico**

Nelle parti del territorio interessate da piani attuativi i lotti urbanistici sono individuati dallo strumento attuativo approvato. Nelle parti del territorio ad attuazione diretta il lotto urbanistico di riferimento si individua mediante l'accertamento storico della sua consistenza originaria alla data del 06/08/1968 (data di entrata in vigore in Sardegna della L.765/67) e della sua situazione catastale alla stessa data.

In particolare:

- nelle aree edificate, il lotto urbanistico di pertinenza è determinato dalla superficie utilizzata ai fini edificatori ed indicata nel provvedimento autorizzativo rilasciato in data successiva al

06/08/1968;

– nelle aree edificate in data antecedente alla L. 765/67, ovvero nelle aree per le quali non fosse possibile reperire il relativo progetto approvato, la consistenza del lotto urbanistico è quella risultante dall'applicazione delle norme vigenti al momento del rilascio della autorizzazione ad edificare, ovvero quella derivante dal frazionamento catastale antecedente al 06/08/1968.

### **Volume (V)**

Il computo dei volumi ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità va calcolato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del tetto sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%, intendendosi che l'appoggio del tetto sull'estradosso dell'ultimo solaio a filo facciata non può superare i 50 cm.

Per qualsiasi riferimento particolareggiato si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale.

### **Superficie permeabile (Sp)**

Per superficie permeabile si intende la superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

### **Superficie permeabile di pertinenza (Spp)**

Si definisce "Superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere. La superficie permeabile di pertinenza comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a. ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b. non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

La realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile in linea generale pari ad un  $R_p$  = al 25% del lotto edificabile, fatte salve misure più restrittive riferite a specifiche aree appositamente disposte dal P.U.C., o da un Piano Attuativo.

Per le zone E la Superficie permeabile dovrà riguardare almeno il 90% del suolo nelle Zone Omogenee E1, e 95% del suolo nelle Zone Omogenee E2. I limiti di cui sopra non si applicano alle Zone Omogenee A e B che dovranno garantire comunque sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea.

### **Rapporto di permeabilità (Rp)**

Si definisce "Rapporto di permeabilità" la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza e la superficie fondiaria (Sf).

Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (Sf).

Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli, sopra riportati, può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

a. ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza;

b. ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

a. sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza non reperito;

b. non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;

c. non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo

### **Indice di piantumazione (Ip)**

Definisce il numero di piante ad alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile con l'eventuale specificazione delle essenze.

## **Art. 18 – PARAMETRI EDILIZI**

Per i parametri edilizi si fa riferimento alle descrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

## **Art. 19 – MODALITA D'INTERVENTO**

Gli interventi previsti sulle aree e sugli edifici pubblici e privati, sono i seguenti:

### **I.1. “Interventi di manutenzione ordinaria”**

Sono gli Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

### **I.2 “Interventi di manutenzione straordinaria”**

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

### **I.3 “Interventi di restauro e di risanamento conservativo”**

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

*Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (art. 29, comma 4, del d.lgs. n. 42 del 2004). Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.*

### **I.4 “Interventi di ristrutturazione edilizia”**

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

### **I.5 “Ricostruzione edilizia”**

Sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano.

### **I.6 “Sopraelevazione”**

Sono gli interventi che comportano l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

### **I.7 “Ampliamento”**

Sono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione.

## **I.8 “Interventi di nuova costruzione”**

Sono gli interventi quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; *(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)*
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

## **I.9 “Demolizione totale o parziale”**

Sono gli interventi che tendono ad eliminare e ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

## **I.10 “Ristrutturazione urbanistica”**

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **I. 11 “Nuova urbanizzazione”**

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **I.12 “Interventi di edilizia libera”**

Sono quegli interventi classificati e normati dall’art. 15 della L.R. 23/85 così come sostituito dall’art. 9 della LR 8 2015, nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi relativi alla realizzazione delle *PERTINENZE* di cui all’art. 817 del Codice Civile, anche se non espressamente citati nelle presenti N.T.A., possono essere eseguiti in tutte le zone urbanistiche del territorio, nei modi e nei tempi previsti dalla legge.



## **TITOLO IV**

### **DIMENSIONAMENTO**

#### **Art. 20 - CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA**

Il P.U.C., ai fini del calcolo della Capacità Insediativa Teorica, attribuisce alle nuove zone C mc 100 di volume edificabile per ogni abitante.

Le presenti norme adottano quale parametro di riferimento per l'attribuzione dei diritti edificatori nelle varie zone, la Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) e la volumetria, estesa a tutte le destinazioni d'uso ammesse.

Il P.U.C. determina la massima capacità edificatoria in termini di S.L.A. e di Volumi indicando l'indice di edificabilità territoriale e fondiaria, dato dal rapporto massimo ammesso tra S.L.A., volumi e superficie territoriale e/o fondiaria mq/mq e mc/mq.

## **TITOLO V**

### **DESTINAZIONI D'USO**

#### **Art. 21 - DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso è l'insieme delle modalità e delle finalità di utilizzo di un'opera, di un manufatto, o di una costruzione dell'essere umano.

Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- a) Residenziale, ivi compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza**
- b) Turistico-Ricettiva**
- c) Artigianale e Industriale**
- d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**
- e) Agricolo-Zootecnica**

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle sopra indicate.

Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.

Le destinazioni d'uso previste dal P.U.C. sono:

#### **a) Residenziale, ivi compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza**

##### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

##### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

## **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)
- **b4** Attrezzature Balneari;
- **b5** Campeggi e attrezzature connesse;
- **b6** Attrezzature per la nautica;
- **b7** Capannoni, Depositi per il rimessaggio e la riparazione.

## **c) Artigianale e Industriale**

- **c1** Artigianato e Piccola Industria;
- **c2** Artigianato e Piccola Industria Mista;
- **c3** Artigianato e Piccola Industria Mista e Residenza;
- **c4** Artigianato e Piccola Industria Mista e Attività Commerciali;
- **c5** Agricole Produttive.

## **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;
- **d8** Esercizi Commerciali all'Ingrosso;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati, Grandi Magazzini;

### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

## **e) Agricolo-Zootecnica**

- **e1** Agricolo;
- **e2** Zootecnica.

## **TITOLO VI**

### **ZONE OMOGENEE**

#### **Art. 22 - INSEDIAMENTI STORICI**

### **ZONA “A”**

#### **Centro Storico/Artistico o di Particolare Pregio Ambientale**

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

#### **22.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI**

*Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.*

Il Comune di Sorso è dotato di due Piani Particolareggiati, il primo approvato con Decreto Assessoriale n. 1925/U del 24/07/1987, il secondo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 02/03/1990 dichiarati Conformi agli art. 51, 52, 53 delle N.T.A. del P.P.R. con determinazione n. 1903/DG del 07/08/2008 della R.A.S. Assessorato degli Enti Locali Finanze e Urbanistica - Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia. Inoltre con Deliberazione il Comune del Consiglio Comunale n. 40 del 27/08/2007, ha approvato l'Atto Ricognitivo del Perimetro del Centro di Antica e Prima formazione (Centro Matrice) verificato in sede di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano della R.A.S. (presa atto R.A.S. determinazione Assessorato degli Enti Locali Finanze e Urbanistica - Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 1219/D.G. del 08/11/2007), e costituito dalle seguenti tavole:

- Tipologie insediative;
- Schede di rilevamento delle Unità Edilizie Superstiti;
- Abaco Particolari Costruttivi.

Così come esplicitato dall'art. 136 del D.lgs. 42/04, il Centro di Antica e Prima formazione (Centro Matrice), per il suo notevole interesse pubblico è considerato un Bene Paesaggistico, il quale è soggetto alle disposizioni dell'art. 52 e 53 delle NTA del PPR, conforme e subordinato quindi alla disciplina dell'ex. art. 143 e 146 del D.lgs. 42/04.

#### **22.2 - SOTTOZONE**

Il perimetro del Centro di Prima ed Antica Formazione (CM) coincide con il perimetro della zona omogenea territoriale “A”, perimetrazione definita secondo i criteri dell'art. 52 comma 2 delle NTA del PPR, la quale si classifica nella seguente sottozona:

*22.2.1 - Sottozona A1 - Tessuto urbano con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – nuclei edificati monumentali di elevato valore storico–artistico.*

*Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.*

**Superficie Territoriale mq. 189.191**

#### *22.2.1.1/2.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme Tecniche di Attuazione del P.P. di Zona “A” “I Intervento” e “II intervento” e a quanto previsto dagli Elaborati del “Centro di Antica e Prima Formazione” così come integrati con le Norme Tecniche di Attuazione di cui all’Allegato 2/3 alla determinazione n. 1903/D.G. del 07/08/2008 della “Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Sorso, approvato con D.A. n.1925/U del 24/07/1987 e Delibera C.C. n. 5 del 02/03/1990”, e da quanto prescritto dagli elaborati abachi e Norme Tecniche di Attuazione dei Beni Identitari.

Il piano particolareggiato nella aree ricadenti all’interno del perimetro di antica e prima formazione sarà sottoposto a verifica di coerenza così come previsto dall’art. 14 della LR 4/2009 e successive modifiche ed integrazioni.

#### *22.2.1.1/2.2 Destinazione d’uso*

##### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

##### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

##### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, albergo diffuso, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie);

##### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

## **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

## **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;

## **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

### *22.2.1.1/2.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme Tecniche di Attuazione del P.P. di Zona “A” “I Intervento” e “II intervento” e a quanto previsto dagli Elaborati del “Centro di Antica e Prima Formazione” così come integrati con le Norme Tecniche di Attuazione di cui all’allegato Allegato 2/3 alla determinazione n. 1903/D.G. del 07/08/2008 della “Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Sorso, approvato con D.A. n.1925/U del 24/07/1987 e Delibera C.C. n. 5 del 02/03/1990”, e da quanto prescritto dagli elaborati abachi e Norme Tecniche di Attuazione dei Beni Identitari.

Per i manufatti edilizi e gli spazi aperti di pertinenza che mantengono i caratteri storico tradizionali, gli interventi devono essere rivolti esclusivamente alla conservazione, riqualificazione e recupero, comprendenti:

I1 manutenzione ordinaria;

I2 manutenzione straordinaria;

I3 restauro e risanamento conservativo;

I4 ristrutturazione edilizia nel rispetto delle tipologie originarie, riguardanti non solo i corpi di fabbrica ma altresì le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità;

I.12 interventi di edilizia libera.

Fino alla verifica di coerenza nelle aree caratterizzate da centri storici così come perimetrati e riportati nella cartografia per la definizione del centro di antica e prima formazione gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dall’art. 52 delle norme tecniche di attuazione del PPR.

### *22.2.1.1/2.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

Si rimanda alle specifiche Norme Tecniche di Attuazione del P.P. di Zona “A” “I Intervento” e “II intervento” e a quanto previsto dagli Elaborati del “Centro di Antica e Prima Formazione” così come integrati con le Norme Tecniche di Attuazione di cui all’allegato Allegato 2/3 alla determinazione n. 1903/D.G. del 07/08/2008 della “Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Sorso, approvato con D.A. n.1925/U del

24/07/1987 e Delibera C.C. n. 5 del 02/03/1990”, e da quanto prescritto dagli elaborati abachi e Norme Tecniche di Attuazione dei Beni Identitari. Fino alla verifica di coerenza nelle aree caratterizzate da centri storici così come perimetrati e riportati nella cartografia per la definizione del centro di antica e prima formazione gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dall’art. 52 delle norme tecniche di attuazione del PPR.

Quando non espressamente definito valgono i seguenti parametri urbanistici ammissibili per la zona “A” definiti dal DA 2266/U/83:

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, il parametro di 100 mc. ad abitante, dei quali:

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

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

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

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per le operazioni di risanamento non consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Salvo quanto stabilito quanto anzidetto, dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:

- mq 18,00 per abitante;

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo: mq 4,50;
- b) aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre: mq 2,00;

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3): mq 9,00;

d) aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l.765 (S4): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli: mq 2,50;

La quantità minima di spazi è soggetta, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilito in rapporto alla diversità di situazioni obiettive:

L'Amministrazione comunale qualora dimostri l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui ai precedenti commi, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Quando sia dimostrata l'impossibilità, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, agli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili, tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.

#### *22.2.1.1/2.5 Prescrizioni Speciali*

Si rimanda alle specifiche Norme Tecniche di Attuazione del P.P. di Zona "A" "I Intervento" e "II intervento" e a quanto previsto dagli Elaborati del "Centro di Antica e Prima Formazione" così come integrati con le Norme Tecniche di Attuazione di cui all'allegato Allegato 2/3 alla determinazione n. 1903/D.G. del 07/08/2008 della "Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Sorso, approvato con D.A. n.1925/U del 24/07/1987 e Delibera C.C. n. 5 del 02/03/1990", e da quanto prescritto dagli elaborati abachi e Norme Tecniche di Attuazione dei Beni Identitari.

Il piano particolareggiato nelle aree ricadenti all'interno del perimetro di antica e prima formazione sarà sottoposto a verifica di coerenza così come previsto dall'art. 14 della LR 4/2009 e successive modifiche ed integrazioni.

Fino alla verifica di coerenza nelle aree caratterizzate da centri storici così come perimetrati e riportati nella cartografia per la definizione del centro di antica e prima formazione gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dall'art. 52 delle norme tecniche di attuazione del P.P.R.

In assenza di PP approvato ai sensi dell'art. 9 della LR 28/98 dal competente Servizio di Tutela del Paesaggio e reso conforme all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R., gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli previsti dall'art. 52 comma 1 lett. a) delle N.T.A. del P.P.R..



## **Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI**

### **ZONA “B”**

#### **Completamento Residenziale**

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

#### **23.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI**

*Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.*

*A tal fine si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 20% di quella complessivamente realizzabile.*

*La verifica della sussistenza del suddetto rapporto è attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq; tale superficie è stata elevata fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.*

Il Comune di Sorso è dotato di Piano Particolareggiato di zona “B”, adottato definitivamente con delibera C.C. n. 25 del 16.09.1993 resa esecutiva dal CO.CI.CO di Sassari con Provvedimento n. 11276 del 16.09.1993, e successive modifiche ed integrazioni.

E' inoltre ricompreso parte del Piano Particolareggiato di zona “A” “Il intervento” già citato per la zona “A” approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 02/03/1990 dichiarato Conforme agli art. 51, 52, 53 delle N.T.A. del P.P.R. con determinazione n. 1903/DG del 07/08/2008 della R.A.S. Assessorato degli Enti Locali Finanze e Urbanistica - Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia.

Per le zone “B” il P.U.C. prevede il mantenimento e la riqualificazione dei caratteri architettonici e di pregio degli edifici, e la promozione di azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia.

Gli interventi edilizi in un tessuto incompleto devono ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente (allineamento alle strade, tipologia edilizia, altezza delle quinte sulle strade).

Il P.U.C. promuove la riconfigurazione degli spazi urbani attraverso il “Regolamento edilizio” che disciplina gli interventi relativi alla viabilità, ai percorsi pedonali, alle aree di sosta, alle alberature, alle sistemazioni a verde, all'illuminazione pubblica, alle strutture precarie. Per le nuove aree individuate si applicano i piani particolareggiati approvati e ove non definito l'indice di edificabilità non potrà superare i 3 mc/mq.

Quando non espressamente definito nelle sottozone B1 e B2 valgono i seguenti parametri urbanistici ammissibili per la zona “B” definiti dal DA 2266/U/83:

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili dedotto assumendo, il parametro di 100 mc. ad abitante, dei quali:

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

- 10 mc. per servizi pubblici;
- Indice fondiario massimo: 7,00 mc/mq;

Nei casi in cui le previsioni del presente strumento urbanistico generale consentano le trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti di densità fondiaria quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, sono stabilite come segue:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di mt. 10;

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del DA 2266/U/83 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.

## **23.2 - SOTTOZONE**

All'interno delle zone "B" si classificano le seguenti sottozone:

***23.2.1 Sottozona B1 - Espansione compiute sino agli anni cinquanta***

***23.2.2 Sottozona B2 - Espansioni da completare e/o riqualificare***

### ***23.2.1 Sottozona B1 - Espansione compiute sino agli anni cinquanta***

*Gli interventi dovranno essere orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva.*

In questi ambiti è necessario recuperare un'elevata qualità urbana attraverso interventi inseriti all'interno di pianificazione di dettaglio (piano particolareggiato degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano). Particolare attenzione dovrà essere posta nel recupero architettonico degli edifici contigui al nucleo antico (Centro matrice): per tali edifici gli

interventi consentiti devono rendere armonioso il passaggio dall'edificato compatto al centro storico (art.69 del P.P.R.).

Gli interventi edilizi sono normalmente limitati alla manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti. Nel caso di interventi su aree libere (lotti interclusi) essi possono essere eseguiti senza piano particolareggiato utilizzando gli indici di zona, con la definizione dei parametri edilizi e prevedendo specifiche prescrizioni di intervento inserite in apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione e da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. Tali atti regolamentari dovranno contenere indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto, alle tecniche e ai materiali da impiegare.

### **Superficie Territoriale B1 mq. 109.923**

#### *23.2.1.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme Tecniche di Attuazione del P.P.

#### *23.2.1.2 Destinazione d'uso*

#### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

#### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

#### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)

#### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

##### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

##### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;

##### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

#### *23.2.1.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme Tecniche di Attuazione del P.P.

#### *23.2.1.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

Si rimanda alle specifiche Norme Tecniche di Attuazione del P.P.

#### *23.2.1.5 Prescrizioni Speciali*

Per la sottozona B1.1, per il periodo di vigenza, vanno applicate le norme di attuazione previste dal vigente Piano Particolareggiato di Zona “A” “Il intervento” che ne disciplina l’edificazione.

#### **23.2.2 Sottozona B2 - Espansioni da completare e/o riqualificare**

*Nelle aree caratterizzate da edificazione discontinua e da struttura viaria incompleta o insufficiente sono consentiti interventi di completamento dell’edificio e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto di indici di fabbricabilità (non superiori mediamente a 3,0 mc/mq) e di altezze limitate (normalmente 2-3 piani fuori terra). Tali indici sono incrementati quando previsti dal Piano Particolareggiato.*

#### **Superficie Territoriale B2 mq. 581.517**

##### *23.2.2.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del P.P. di Zona “B” .

##### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)

### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

#### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

#### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;
- **d8** Esercizi Commerciali all'Ingrosso;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati, Grandi Magazzini;

#### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

### *23.2.2.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del P.P. di Zona “B” e al punto 23.2.2.5 prescrizioni speciali.

### *23.2.2.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del P.P. di Zona “B” e al punto 23.2.2.5 prescrizioni speciali.

### *23.2.2.5 Prescrizioni Speciali*

Il Piano Particolareggiato di zona B, per la parte successiva non ancora regolamentata, dovrà disciplinare attraverso una Variante dello stesso, anche il sistema degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano in connessione con le altre zone omogenee. I nuovi interventi devono rispettare l’edificazione tipica delle zone di completamento, che normalmente si presenta con facciate allineate sulla strada.

In relazione alla peculiarità dell’edificio si dovrà prevedere una regolamentazione più o meno rigida sulle tipologie, i materiali, gli elementi architettonici e decorativi da impiegare, finalizzate alla valorizzazione dell’impianto urbanistico–edilizio connotante il luogo (art. 68–69–71–72 del P.P.R.).

Gli interventi attuabili per permesso di costruire diretto si devono rifare alla normativa di settore e sono comunque disciplinati da una normativa dettagliata, comportante specifiche prescrizioni. Tali atti regolamentari contengono indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto, alle tecniche e ai materiali da impiegare.

In generale per la sottozona B2 compresa nel Piano Particolareggiato di Zona “B” (per il periodo di vigenza) vanno applicate le norme di attuazione previste dal vigente Piano particolareggiato che ne disciplina l’edificazione, mentre per le altre zone si applicano i seguenti indici e parametri:

L’indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc per ogni mq di lotto di proprietà, con superficie coperta non superiore al 50% della superficie del lotto di proprietà.

L’altezza massima dei fabbricati (distanza tra l’intradosso dell’ultimo solaio ed il piano di campagna naturale a monte dell’edificio o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dalla Amministrazione Comunale in relazione a proprie esigenze tecniche) non deve superare i 7,50 m.

La distanza minima assoluta tra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a m 10,00.

E’ fatta salva la possibilità di conservare l’allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a 20,00 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell’area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Gli allineamenti tra corpi di fabbrica arretrati possono essere imposti dal Dirigente del Settore.

Per costruzioni già esistenti, con Sc superiore a 0,50, è ammessa la sopraelevazione nell’ambito della superficie coperta esistente, sino all’esaurimento dell’indice di fabbricabilità massimo

ammesso.

Sono consentiti gli arretramenti, purché, superiori ai 3,00 m.

E' imposta la distanza minima dai confini di 5,00 m.

Per costruzioni già esistenti, in caso di ampliamento o sopraelevazione, le distanze tra i fabbricati possono rimanere quelle esistenti, fatte salve le disposizioni del codice civile.

Le aree per parcheggi privati devono essere previste nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione residenziale.

Le nuove iniziative commerciali da insediare in nuove o vecchie costruzioni devono disporre di parcheggi calcolati in funzione del tipo di attività.

Tale requisito potrà essere rispettato anche in modo consorziato, purché il parcheggio si trovi ad una distanza massima dai singoli esercizi di m. 500.

Per la sola ex zona D11 (ex lottizzazione casa-bottega) vale la seguente normazione specifica “è possibile realizzare o mantenere nei piani terra delle abitazioni attività artigianali compatibili con la residenza meglio specificate in piccole attività che offrono servizi, lavorazioni od assistenze finalizzate a dare risposta ad esigenze dell’utenza diffusa e si caratterizzano per l’elevato grado di integrazione e compatibilità con le destinazioni d’uso residenziali quali:

1. Artigianale per manifatture, Officine (nel rispetto dei limiti imposti dalla zonizzazione acustica), compresi laboratori di sperimentazione, relativi uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi, se strettamente connessi;
2. Artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni (laboratorio artistico, bottega artigiana, barbiere, parrucchiere, estetista, panificio, pizzataggio), con SUL inferiore a 250 mq; oltre tale limite queste unità immobiliari sono assimilate alla destinazione Commerciale per il carico urbanistico che possono indurre sulle infrastrutture della mobilità e le loro superfici aperte all'uso pubblico sono considerate Superfici di Vendita.
3. Magazzini e depositi a supporto delle attività produttive

## **Art. 24 - ESPANSIONI URBANE**

### **ZONA “C”**

#### **Espansione Residenziale**

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

#### **24.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI**

Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

*N.B.: Continuano ad essere classificate come zone C quelle previste negli strumenti urbanistici vigenti e già oggetto di attuazione.*

Il P.U.C. identifica come zone C le parti di abitato cresciute in espansione della città compatta e le parti di territorio inedificate nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale.

Il passaggio dal disegno a mano al G.I.S. (dati georeferenziati) ha evidenziato come prevedibile un'ovvia percentuale di errori materiali presenti sull'effettiva localizzazione delle aree, il riferimento è soprattutto alle incongruenze più o meno evidenti lungo le connessioni tra le varie lottizzazioni. L'accuratezza del disegno manuale (vecchissime lottizzazioni) anche su C.A.D. (lottizzazioni più recenti) non era allora compensata da altrettanta capacità di controllo e verifica dell'intero elaborato, adesso consentita dalle tecniche G.I.S. L'elaborazione con tecniche GIS ha prodotto le carte di riferimento utilizzate, relative al PUC vigente ed ai suoi strumenti attuativi, con l'individuazione delle aree georeferenziate rettifiche che sono alla base della nuova progettazione.

#### **24.2 - SOTTOZONE**

All'interno delle zone C si individuano le seguenti sottozone:

- **24.2.1 Sottozona - C1 Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)**
- **24.2.2 Sottozona - C2 Edificato spontaneo (interventi ante “legge ponte” – insediamenti abusivi)**
- **24.2.3 Sottozona - C3 espansioni in programma**

##### **24.2.1 Sottozona - C1 Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)**

*Coincidono con i perimetri dei piani di lottizzazione convenzionati o di iniziativa pubblica. Il P.U.C. individua i nuovi tratti di viabilità eventualmente necessari per connettere la viabilità dei singoli comparti a quella urbana e gli spazi pubblici esistenti che necessitano di interventi di riqualificazione.*

Essendo gli ambiti già in parte edificati a seguito di attuazione di specifici Piani Urbanistici



Attuativi valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere.

C1.1	Lottizzazione "Giorra"	Convenzionata	ex. C01
C1.2	Lottizzazione "Solinas e più"	Convenzionata	ex. C02
C1.3	Lottizzazione "Santoni e più"	Convenzionata	ex. C03
C1.4	Lottizzazione "Comparto C04"	Convenzionata	ex. C04
C1.5	Lottizzazione "Palamigheli"	Convenzionata	ex. C05
C1.7	Lottizzazione "La Scalitta"	Convenzionata	ex. C07
C1.8	Lottizzazione E.E.P. "I.A.C.P."	Convenzionata	ex. C08
C1.11	Lottizzazione "Comparto C11"	Convenzionata	ex. C11
C1.14	Lottizzazione "Trunconi"	Convenzionata	ex. C14
C1.17	Lottizzazione "Il Giardino"	Convenzionata	ex. C17
C1.18	P.E.E.P. "Comparto C18"	Pubblica	ex. C18
C1.23	Lottizzazione "Comparto C23"	Convenzionata	ex. C23

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE											
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	LT. (mc/mq)	Vol. (mc/mq)	Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Piani F.T.	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
C1.1	Lottizzazione "Giorra"	22.308,75	1,50	33.463,00	0,60	7,50	—	5,00	2,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
C1.2	Lottizzazione "Solinas e più"	26.432,89	1,00	27.300,00	0,60	7,50	—	5,00	2,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
C1.3	Lottizzazione "Santoni e più"	11.919,33	1,12	12.780,00	0,60	7,50	—	5,00	2,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
C1.4	Lottizzazione "Comparto C04"	44.751,99	1,00	40.084,00	0,60	7,50	—	5,00	2,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
C1.5	Lottizzazione "Palamigheli"	55.880,92	1,50	84.067,00	0,60	10,00	3,00	5,00	3,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
C1.7	Lottizzazione "La Scalitta"	42.802,38	1,25	52.747,00	0,60	7,50	1,50	5,00	2,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg2 - Art. 33 NTA PAI
C1.8	Lottizzazione E.E.P. "I.A.C.P."	46.986,01	2,00	77.941,00	0,50	10,00	—	5,00	3,00	RESIDENZIALE E.E.P.	Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI
C1.11	Lottizzazione "Comparto C11"	33.400,00	1,00	33.400,00	0,50	7,50	3,00	5,00	2,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
C1.14	Lottizzazione "Trunconi"	22.134,00	1,00	22.134,00	0,50	7,50	3,00	5,00	2,00	RESIDENZIALE E.E.P. o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
C1.17	Lottizzazione "Il Giardino"	30.330,00	1,00	29.717,69	0,60	7,50	3,00	5,00	2,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
C1.18	P.E.E.P. "Comparto C18"	52.480,00	1,00	52.480,00	0,70	7,50	3,00	5,00	2,00	RESIDENZIALE E.E.P.	Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI
C1.23	Lottizzazione "Comparto C23"	16.150,00	1,00	16.146,93	0,50	7,50	3,00	5,00	2,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI

## **Comparto C1.1 - Lottizzazione “Giorra”**

### *24.2.1.1.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

### *24.2.1.1.2 Destinazione d'uso*

#### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

#### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

#### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)

#### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

##### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

##### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;

- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati;

### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

#### *24.2.1.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,50 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 2,10 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2

### **Comparto C1.2 - Lottizzazione “Solinas e più”**

#### *24.2.1.2.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.2.2 Destinazione d'uso*

### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

#### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);

- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)

#### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

##### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

##### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati;

##### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

#### *24.2.1.2.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.2.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 1,743/2,664 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2

#### **Comparto C1.3 - Lottizzazione “Santoni e più”**

##### *24.2.1.3.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

##### *24.2.1.3.2 Destinazione d'uso*

Residenziale, ivi compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza, Servizi pubblici.  
Per ulteriori destinazioni si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.3.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.3.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 1,69 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2

### **Comparto C1.4 - Lottizzazione “Comparto C04”**

#### *24.2.1.4.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.4.2 Destinazione d'uso*

##### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

##### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

##### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)

## **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati;

### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

#### *24.2.1.4.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.4.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f \text{ max} = 2,928 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
- \*  $H \text{ max} = 7,50 \text{ ml}$
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2

### **Comparto C1.5 Lottizzazione “Palamigheli”**

#### *24.2.1.5.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

### *24.2.1. 5.2 Destinazione d'uso*

#### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

#### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

#### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)

#### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

##### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

##### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati;

##### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

#### *24.2.1.5.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.5.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,5 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f \text{ medio} = 2,43 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 10,0 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalla strada = 1,5 ml
- \* Distanza max dalla strada = 3,0 ml
- \* E consentita edificazione filo stradale su strade di lottizzazione
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 3

### **Comparto C1.7 - Lottizzazione “La Scalitta”**

#### *24.2.1.7.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.7.2 Destinazione d'uso*

Residenziale, ivi compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza, Servizi pubblici.  
Per ulteriori destinazioni si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.7.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.7.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,5 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 1,81 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalla strada = 1,5 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2
- \* Lotto minimo = 300,00 mq



## **Comparto C1.8 - Lottizzazione E.E.P. “I.A.C.P.”**

### *24.2.1.8.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

### *24.2.1.8.2 Destinazione d'uso*

Residenziale E.E.P., Servizi strettamente connessi con la residenza, Servizi pubblici

Per ulteriori destinazioni si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

### *24.2.1.8.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

### *24.2.1.8.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 2,0 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 7 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 14,0 \text{ ml}$
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 4

## **Comparto C1.11 - Lottizzazione “Comparto C11”**

### *24.2.1.11.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

### *24.2.1.11.2 Destinazione d'uso*

Residenziale, ivi compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza.

Attività del terziario (commerciali, direzionali, uffici, di tempo libero, di servizi e funzioni annesse).

Attività artigianali non moleste e non inquinanti.

### *24.2.1.11.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

### *24.2.1.11.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,0 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 2,20 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalla strada = 3,0 ml

- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2
- \* Divieto di scale prospicienti la strada pubblica
- \* Lotto minimo = 300,00 mq

### **Comparto C1.14 - Lottizzazione “Trunconi”**

#### *24.2.1.14.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.14.2 Destinazione d’uso*

Residenziale, ivi compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza.

Attività del terziario (commerciali, direzionali, uffici, di tempo libero, di servizi e funzioni annesse).

Attività artigianali non moleste e non inquinanti.

#### *24.2.1.14.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.14.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,0$  mc/mq
- \*  $I_f = 2,20$  mc/mq
- \*  $I_c = 0,50$  mq/mq
- \*  $H_{max} = 7,50$  ml
- \* Distanza minima dalla strada = 3,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2
- \* Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
- \* Lotto minimo = 300,00 mq.

### **Comparto C1.17 - Lottizzazione “Il Giardino”**

#### *24.2.1.17.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.17.2 Destinazione d’uso*

Residenziale, ivi compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza.

Attività del terziario (commerciali, direzionali, uffici, di tempo libero, di servizi e funzioni annesse).

Attività artigianali non moleste e non inquinanti.

#### *24.2.1.17.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.4.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,0 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 2,20 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2

### **Comparto C1.18 - P.E.E.P. “Comparto C18”**

#### *24.2.1.18.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.18.2 Destinazione d'uso*

Residenziale, ivi compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza.

Attività del terziario (commerciali, direzionali, uffici, di tempo libero, di servizi e funzioni annesse).

Attività artigianali non moleste e non inquinanti.

#### *24.2.1.18.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.1.18.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,0 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 2,20 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,70 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalla strada = 3,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2

## **Comparto C1.23 – Lottizzazione “Comparto C23”**

### *24.2.1.23.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

### *24.2.1.23.2 Destinazione d'uso*

Residenziale, ivi compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza.

Attività del terziario (commerciali, direzionali, uffici, di tempo libero, di servizi e funzioni annesse).

Attività artigianali non moleste e non inquinanti.

### *24.2.1.23.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

### *24.2.1.23.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,0 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 1,20 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalla strada = 3,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2

## **24.2.2 Sottozona - C2 Edificato spontaneo (interventi ante “legge ponte” – insediamenti abusivi)**

*Le aree oggetto di edificazione in assenza di preventiva pianificazione necessitano del completamento delle opere di urbanizzazione. Il P.U.C. individua le direttrici i riferimento per la viabilità, la posizione delle aree da destinare a servizi, il programma degli interventi necessari per la riqualificazione delle aree, i volumi insediabili. Gli interventi vengono previsti in Piani di Risanamento (ai sensi dell'art. 32 L.R.23/85) che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi.*

Essendo gli ambiti già in parte edificati a seguito di attuazione di specifici Piani di Risanamento valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere.

C2.1	Piano di Risanamento “Giorra”	ESECUTIVO Iniziativa Pubblica art. 32 L.R.23/85	ex. C*1
C2.2	Piano di Risanamento “Trunconi”	ESECUTIVO Iniziativa Pubblica art. 32 L.R.23/85	ex. C*2
C2.3	Piano di Risanamento “Monte Culumba”	ESECUTIVO Iniziativa Pubblica art. 32 L.R.23/85	ex. C*3
C2.4	Piano di Risanamento “Maccia di Lari”	ESECUTIVO Iniziativa Pubblica art. 32 L.R.23/85	ex. C*4

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI RISANAMENTO											
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	LT. (mc/mq)	Vol. (mc/mq)	Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	De (mt)	Piani F.T.	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
C2.1	Piano di Risanamento “Giorra”	32.789,00	0,80	26.231,00	0,60	7,50	5,00	5,00	2,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI
C2.2	Piano di Risanamento “Trunconi”	21.949,90	0,80	17.559,92	0,60	6,50	5,00	5,00	2,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
C2.3	Piano di Risanamento “Monte Culumba”	39.414,00	0,80	31.531,00	0,60	7,50	3,00	5,00	2,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
C2.4	Piano di Risanamento “Maccia di Lari”	48.758,00	0,80	39.006,00	0,60	6,50	—	5,00	2,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI

## Comparto C2.1 – Piano di Risanamento “Giorra”

### 24.2.2.1.1 Modalità di Attuazione

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

### 24.2.2.1.2 Destinazione d'uso

Residenziale, ivi compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza.

Attività del terziario (commerciali, direzionali, uffici, di tempo libero, di servizi e funzioni annesse).

Attività artigianali non moleste e non inquinanti.

### 24.2.2.1.3 Categorie di intervento

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.2.1.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

##### Nuove costruzioni

- \*  $I_t = 0,80 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 0,80 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalle aree pubbliche = 5,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Obbligo di arretramento di mt. 5,0 dalle strade, con conseguente allineamento dei fronti dei fabbricati e parallelismo alle stesse
- \* Piani fuori terra = 2

##### Interventi su fabbricati esistenti

Non sono ammessi ampliamenti dei fabbricati esistenti, ma sugli stessi solo interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e di completamento per quelli attualmente al rustico** (secondo i progetti allegati alle domande di condono, o in mancanza, di quelli presentati all'atto della richiesta del Permesso di Costruire a sanatoria).

#### **Comparto C2.2 – Piano di Risanamento “Trunconi”**

##### *24.2.2.2.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

##### *24.2.2.2.2 Destinazione d'uso*

Residenziale, ivi compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza.

Attività del terziario (commerciali, direzionali, uffici, di tempo libero, di servizi e funzioni annesse).

Attività artigianali non moleste e non inquinanti.

##### *24.2.2.2.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

##### *24.2.2.2.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,80 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 1,80 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 6,50 \text{ ml}$
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Distanza minima in caso di pareti non finestate = 6,0 ml

- \* Obbligo di arretramento di mt. 5,0 dalle strade, con conseguente allineamento dei fronti dei fabbricati e parallelismo alle stesse
- \* Piani fuori terra = 2

### **Comparto C2.3 – Piano di Risanamento “Monte Culumba”**

#### *24.2.2.3.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.2.3.2 Destinazione d'uso*

Residenziale e Servizi strettamente connessi alla residenza. Servizi pubblici.

Per ulteriori destinazioni si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.2.3.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.2.3.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,80 \text{ mc/mq}$
- \* If nuove costruzioni = 1,00 mc/mq
- \* If max esistente = 2,21 mc/mq
- \* If ampliamenti = 0,855 mc/mq
- \*  $I_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$
- \* Piani fuori terra = 2

Norme generali nuove costruzioni

- \* Distanza minima dalla strada = 3,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml

### **Comparto C2.4 – Piano di Risanamento “Maccia di Lari”**

#### *24.2.2.4.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.2.4.2 Destinazione d'uso*

Residenziale, ivi compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza.

Attività del terziario (commerciali, direzionali, uffici, di tempo libero, di servizi e funzioni annesse).

Attività artigianali non moleste e non inquinanti.

#### *24.2.2.4.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione e sue varianti.

#### *24.2.2.4.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,80 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 0,80 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 6,50 \text{ ml}$
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2

#### **24.2.3 Sottozona - C3 espansioni in programma**

*Sono le aree previste dagli strumenti urbanistici e non ancora realizzate. Gli interventi si attuano attraverso pianificazione attuativa (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata, piani particolareggiati, ecc.) secondo comparti definiti nel P.U.C..*

Gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione sono per cui orientati a completare l'impianto urbano ed a ridefinire i tessuti edilizi nelle forme e nei modi coerenti con il contesto paesaggistico e storico culturale.

Per le nuove aree di espansione C3 il P.U.C. indirizza i successivi Piani Attuativi verso la conformazione di un tipo insediativo che tenga in massimo conto la definizione del limite della città di Sorso verso il territorio non costruito.

C3.6	Lottizzazione "Consorzio Santa Maria"	Approvata in variante	ex. C06
C3.15	P.E.E.P. - Comparto C15	Nuovo P.E.E.P. C15	Parte ex. C15 e parte ex. C16
C3.20	Comparto C20	Parte ex. C20	Parte ex. C20
C3.21	Lottizzazione "La Scalitta 2"	Approvata in variante	ex. C21
C3.24	Comparto C24	Nuova C24	ex. G10
C3.25	Comparto C25	Nuova C25	ex. G10
C3.26	Comparto C26	Nuova C26	ex. G10
C3.27	Comparto C27	Nuova C27	ex. G10
C3.28	Comparto C28	Nuova C28	ex. G10



INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI LOTTIZZAZIONI											
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	I.T. (mc/mq)	Vol. (mc/mq)	Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Piani F.T.	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
<b>C3.06</b>	Lottizzazione "Consorzio Santa Maria"	24.623,00	1,00	24.623,00	0,50	10,00	3,00	5,00	3,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg2 - Art. 33 NTA PAI
<b>C3.15</b>	Lottizzazione Comparto C15	49.950,50	1,00	49.950,50	0,70	7,50	3,00	5,00	3,00	RESIDENZIALE E.E.P.P.	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
<b>C3.20</b>	Comparto C20	13.472,83	1,00	13.472,83	0,50	10,00	3,00	5,00	3,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg2 - Art. 33 NTA PAI
<b>C3.21</b>	Lottizzazione "La Scalitta 2"	65.024,00	1,00	65.024,00	0,50	10,00	3,00	5,00	3,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI
<b>C3.24</b>	Comparto C24	41.736,87	0,75	31.302,65	0,35	3,50	3,00	5,00	1,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI
<b>C3.25</b>	Comparto C25	39.026,93	0,75	29.270,20	0,35	3,50	3,00	5,00	1,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI
<b>C3.26</b>	Comparto C26	44.184,62	0,75	33.138,47	0,35	3,50	3,00	5,00	1,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI
<b>C3.27</b>	Comparto C27	36.789,40	0,75	27.592,05	0,35	3,50	3,00	5,00	1,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg2 - Art. 33 NTA PAI
<b>C3.28</b>	Comparto C28	47.542,94	0,75	35.657,21	0,35	3,50	3,00	5,00	1,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg2 - Art. 33 NTA PAI

### Comparto C3.6 – Lottizzazione “Consorzio Santa Maria”

#### 24.2.3.6.1 Modalità di Attuazione

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione in Variante.

Qualora la variante non venga Convenzionata nel rispetto di quanto previsto dal DA 2266/U del 20.12.1983 valgono le seguenti Modalità d'Attuazione:

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

È resa obbligatoria la redazione di uno studio attuativo esteso all'intero perimetro del comparto.

Qualora all'interno della lottizzazione vengano previsti lotti edificabili su una strada di piano, questa verrà eseguita e collaudata a cura e spese dei lottizzanti. Sono ammessi interventi per stralci funzionali, a condizione che lo studio sia esteso a tutto il comparto, siano avvisati nelle forme di legge tutti i proprietari del comparto e l'intervento sia convenzionabile con il rispetto degli standard previsti dalle norme vigenti.

La volumetria complessiva assegnata comprende la quota destinata alla residenza, pari al 70% del totale; la quota destinata ai servizi connessi con la residenza, pari al 20% del totale; e la quota da destinare ai volumi per servizi pubblici, pari al 10% del totale.

Almeno il 40% della volumetria realizzabile (ad esclusione dei volumi per servizi pubblici) deve essere riservata a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi delle legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche.

La dotazione minima per spazi pubblici (standards) viene fissata nella misura minima di 18 mq/abitante così suddivisi:

- \* S1 (aree destinate all'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) = 4,50 mq/abitante
- \* S2 (aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre) = 2,00 mq/abitante
- \* S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) = 9,00 mq/abitante
- \* S4 (aree per parcheggi pubblici) = 2,50 mq/abitante

#### *24.2.3.6.2 Destinazione d'uso*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione in Variante.

Qualora la variante non venga Convenzionata nel rispetto di quanto previsto dal D.A. 2266/U del 20.12.1983 valgono le seguenti destinazioni d'uso:

#### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

#### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

#### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)

#### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

##### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;

- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

#### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati;

#### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

##### *24.2.3.6.3 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione in Variante.

Qualora la variante non venga Approvata definitivamente e convenzionata valgono i seguenti Parametri Urbanistici ed Edilizi:

- \*  $I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 2,20 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 10,0 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalla strada = 3,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 3
- \* Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
- \* Lotto minimo = 300,00 mq

##### *24.2.3.6.4 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri ambientali:* l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

*Rispetto degli spazi verdi:* è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

*Vincolo di sistemazione delle aree libere:* è obbligatoria la sistemazione a verde delle eventuali aree libere da edificazione.

Obbligo di recinzione dei lotti di proprietà, eseguita con muratura in c.l.s. di altezza cm. 90 e ringhiera in ferro lavorato di altezza cm. 90.

Obbligo dell'esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella perimetrazione della sottozona, secondo le prescrizioni previste nella convenzione allegata al Piano Attuativo.

## **Comparto C3.15 - P.E.E.P. “Comparto C15”**

### *24.2.3.15.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica riservato a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche e integrazioni.

È resa obbligatoria la redazione di uno studio attuativo esteso all'intero perimetro del comparto.

Tale unità minima lottizzabile potrà a sua volta essere suddivisa in unità minime, sottomultiple della prima e tali da poter essere stralci funzionali, autosufficienti per i bisogni primari.

La volumetria complessiva assegnata comprende la quota destinata alla residenza, pari al 70% del totale; la quota destinata ai servizi connessi con la residenza, pari al 20% del totale; e la quota da destinare ai volumi per servizi pubblici, pari al 10% del totale.

La dotazione minima per spazi pubblici (standards) viene fissata nella misura minima di 18 mq/abitante così suddivisi:

- \* S1 (aree destinate all'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) = 4,50 mq/abitante
- \* S2 (aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre) = 2,00 mq/abitante
- \* S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) = 9,00 mq/abitante
- \* S4 (aree per parcheggi pubblici) = 2,50 mq/abitante

### *24.2.3.15.2 Destinazione d'uso*

Nel rispetto di quanto previsto dal DA 2266/U del 20.12.1983 sono consentite le destinazioni d'uso:

#### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

#### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

## **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

#### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;

- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati;

Per ulteriori destinazioni e loro distribuzione si rimanda alle specifiche Norme di settore dei P.E.E.P..

#### *24.2.3.15.3 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,0 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 2,20 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,70 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalla strada = 3,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2

#### *24.2.3.15.4 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri ambientali:* l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

*Rispetto degli spazi verdi:* è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

*Vincolo di sistemazione delle aree libere:* è obbligatoria la sistemazione a verde delle eventuali aree libere da edificazione.

Obbligo di recinzione dei lotti di proprietà, eseguita con muratura in c.l.s. di altezza cm. 90 e ringhiera in ferro lavorato di altezza cm. 90.

Obbligo dell'esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella perimetrazione della sottozona, secondo le prescrizioni previste dal Piano Attuativo.

### **Comparto C3.20**

#### *24.2.3.20.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

È resa obbligatoria la redazione di uno studio attuativo esteso all'intero perimetro del comparto. Qualora all'interno della lottizzazione venga prevista una strada di piano, questa verrà eseguita e collaudata a cura e spese dei lottizzanti. Tale unità minima lottizzabile potrà a sua volta essere suddivisa in unità minime convenzionabili, sottomultiple della prima e tali da poter essere stralci funzionali, autosufficienti per i bisogni primari.

La volumetria complessiva assegnata comprende la quota destinata alla residenza, pari al 70% del totale; la quota destinata ai servizi connessi con la residenza, pari al 20% del totale; e la quota da destinare ai volumi per servizi pubblici, pari al 10% del totale.

Almeno il 40% della volumetria realizzabile (ad esclusione dei volumi per servizi pubblici) deve essere riservata a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi delle legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche.

La dotazione minima per spazi pubblici (standards) viene fissata nella misura minima di 18 mq/abitante così suddivisi:

- \* S1 (aree destinate all'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) = 4,50 mq/abitante
- \* S2 (aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre) = 2,00 mq/abitante
- \* S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) = 9,00 mq/abitante
- \* S4 (aree per parcheggi pubblici) = 2,50 mq/abitante

#### *24.2.3.20.2 Destinazione d'uso*

Nel rispetto di quanto previsto dal DA 2266/U del 20.12.1983 sono consentite le destinazioni d'uso:

##### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

##### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

#### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);

#### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

##### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;

- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

#### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;

#### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

#### *24.2.3.20.3 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 2,20 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 10,0 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalla strada = 3,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 3
- \* Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
- \* Lotto minimo = 300,00 mq

#### *24.2.3.20.4 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri ambientali:* l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

*Rispetto degli spazi verdi:* è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

*Vincolo di sistemazione delle aree libere:* è obbligatoria la sistemazione a verde delle eventuali aree libere da edificazione.

Obbligo di recinzione dei lotti di proprietà, eseguita con muratura di altezza cm. 90 e ringhiera in ferro lavorato di altezza cm. 90.

Obbligo dell'esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella perimetrazione della sottozona, secondo le prescrizioni previste nella convenzione allegata al Piano Attuativo.

### **Comparto C3.21 - Lottizzazione "La Scalitta 21"**

#### *24.2.3.21.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione in Variante.

Qualora la variante non venga Convenzionata nel rispetto di quanto previsto dal D.A. 2266/U

del 20.12.1983 valgono le seguenti Modalità d'Attuazione:

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

È resa obbligatoria la redazione di uno studio attuativo esteso all'intero perimetro del comparto. Qualora all'interno della lottizzazione vengano previsti lotti edificabili su una strada di piano, questa verrà eseguita e collaudata a cura e spese dei lottizzanti. Sono ammessi interventi per stralci funzionali, a condizione che lo studio sia esteso a tutto il comparto, siano avvisati nelle forme di legge tutti i proprietari del comparto e l'intervento sia convenzionabile con il rispetto degli standard previsti dalle norme vigenti.

La volumetria complessiva assegnata comprende la quota destinata alla residenza, pari al 70% del totale; la quota destinata ai servizi connessi con la residenza, pari al 20% del totale; e la quota da destinare ai volumi per servizi pubblici, pari al 10% del totale.

Almeno il 40% della volumetria realizzabile deve essere riservata a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi delle legge 18 aprile 1962, n. 167, e ss.mm.ii.

La dotazione minima per spazi pubblici (standards) viene fissata nella misura minima di 18 mq/abitante così suddivisi:

- \* S1 (aree destinate all'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) = 4,50 mq/abitante
- \* S2 (aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre) = 2,00 mq/abitante
- \* S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) = 9,00 mq/abitante
- \* S4 (aree per parcheggi pubblici) = 2,50 mq/abitante

#### *24.2.3.21.2 Destinazione d'uso*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione in Variante.

Qualora la variante non venga Convenzionata nel rispetto di quanto previsto dal DA 2266/U del 20.12.1983 sono consentite le destinazioni d'uso:

##### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

##### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

#### *24.2.3.21.3 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione in Variante.



Qualora la variante non venga Convenzionata nel rispetto di quanto previsto dal D.A. 2266/U del 20.12.1983 valgono i seguenti Parametri Urbanistici ed Edilizi:

- \*  $I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 2,20 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 10,0 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalla strada = 3,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 3
- \* Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
- \* Lotto minimo = 300,00 mq

#### *24.2.3.21.4 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri ambientali:* l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

*Rispetto degli spazi verdi:* è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

*Vincolo di sistemazione delle aree libere:* è obbligatoria la sistemazione a verde delle eventuali aree libere da edificazione.

Obbligo di recinzione dei lotti di proprietà, eseguita con muratura di altezza cm. 90 e ringhiera in ferro lavorato di altezza cm. 90.

Obbligo dell'esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella perimetrazione della sottozona, secondo le prescrizioni previste nella convenzione allegata al Piano Attuativo.

### **Comparti - C3.24 - C3.25 - C3.26 - C3.27- C3.28**

#### *24.2.3.24/25/26/27/28.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

È resa obbligatoria la redazione di uno studio attuativo esteso all'intero perimetro del comparto. Qualora all'interno della lottizzazione venga prevista una strada di piano, questa verrà eseguita e collaudata a cura e spese dei lottizzanti. Tale unità minima lottizzabile potrà a sua volta essere suddivisa in unità minime convenzionabili, sottomultiple della prima e tali da poter essere stralci funzionali, autosufficienti per i bisogni primari.

La volumetria complessiva assegnata comprende la quota destinata alla residenza, pari al 70% del totale; la quota destinata ai servizi connessi con la residenza, pari al 20% del totale; e la quota da destinare ai volumi per servizi pubblici, pari al 10% del totale.

Almeno il 40% della volumetria realizzabile deve essere riservata a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi delle legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche.

La dotazione minima per spazi pubblici (standards) viene fissata nella misura minima di 18 mq/abitante così suddivisi:

- \* S1 (aree destinate all'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) = 4,50 mq/abitante
- \* S2 (aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre) = 2,00 mq/abitante
- \* S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) = 9,00 mq/abitante
- \* S4 (aree per parcheggi pubblici) = 2,50 mq/abitante

#### 24.2.3.24/25/26/27/28.2 Destinazione d'uso

Nel rispetto di quanto previsto dal D.A. 2266/U del 20.12.1983 sono consentite le destinazioni d'uso:

##### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

##### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

##### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)

##### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

##### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

##### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati;

#### 24.2.3.24/25/26/27/28.3 Parametri Urbanistici ed Edilizi

- \*  $I_t = 0,80 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 1,20 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 6,50 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalla strada di lottizzazione = 3,0 ml
- \* Distanza minima dalla Strada Provinciale 130 = 7,5 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2 (di cui uno mansardato)
- \* Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
- \* Lotto minimo = 500,00 mq

#### 24.2.3.24/25/26/27/28.4 Prescrizioni Speciali

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

*Rispetto degli spazi verdi:* è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

Vista la peculiarità degli oliveti esistenti che connota fortemente la storia e l'identità dei luoghi, gli ulivi, in particolar modo quelli con età superiore ai 50 (cinquanta) anni, devono essere tutelati ed inseriti in zona S3. In ogni caso tutte le piante di Ulivo devono essere lasciate ed inserite nella parte relativa agli altri Standards S1-S2-S4 (oliveti con meno di 50 anni) nella parte non edificabile. Per la sola parte dell'edificazione del fabbricato eccezionalmente si potrà procedere all'esecuzione dell'espianto di alcuni alberi di ulivo e si farà riferimento alle leggi di settore ed in particolar modo al Decreto Legislativo Luogotenenziale n. 475 del 27.07.1945 e ss.mm. ii. e alla relativa richiesta di autorizzazione agli Enti competenti. Il piano attuativo dovrà obbligatoriamente contenere una planimetria generale del Piano con rilievo degli alberi presenti e puntuale individuazione degli esemplari da espiantare, specificando, con l'ausilio di apposita legenda o tabella esplicativa, l'età e le dimensioni. La planimetria dovrà essere supportata da una relazione a firma di un agronomo contenente le indicazioni e le scelte progettuali messe in campo per garantire la massima tutela delle piante. In ogni modo qualora avvenga l'espianto di piante di ulivo, queste devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione e reimpiantati nelle immediate vicinanze (quando possibile) o in accordo con l'Amministrazione presso una zona S (meglio S3) del territorio Comunale.

*Vincolo di sistemazione delle aree libere:* è obbligatoria la sistemazione a verde delle eventuali aree libere da edificazione.

Obbligo di recinzione dei lotti di proprietà, eseguita con muratura di altezza cm. 90 e ringhiera in ferro lavorato o simile di altezza cm. 90.

Obbligo dell'esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella perimetrazione della sottozona, secondo le prescrizioni previste nella convenzione allegata al Piano Attuativo.

Obbligo di esecuzione sul fronte della strada provinciale 130 di lotti commerciali e/o standards urbanistici.

Si prescrive l'utilizzo di tipologie architettoniche locali evidenziandone gli aspetti più significativi con l'uso dei materiali locali, mantenendo un'omogeneità stilistica vuoi con la pietra a vista, vuoi con l'intonaco, utilizzando colori in sintonia con il paesaggio.

## **Art. 25 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

### **ZONA “D”**

#### **Industriali, Artigianali e Commerciali**

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

#### **25.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI**

Definiscono le zone del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca, esistenti o di nuovo impianto.

Per le aree artigianali esistenti il P.U.C. prevede il completamento delle infrastrutture esistenti ed il recupero ambientale con particolare attenzione alle zone di margine prevedendo anche corridoi verdi per meglio separare gli impianti produttivi dagli edifici residenziali esistenti sui limiti delle zone artigianali.

Il passaggio dal disegno a mano al G.I.S. (dati georeferenziati) ha evidenziato come prevedibile un'ovvia percentuale di errori materiali presenti, il riferimento è soprattutto alle incongruenze più o meno evidenti lungo le connessioni tra i vari comparti. L'accuratezza del disegno manuale (vecchi comparti) anche su C.A.D. (comparti più recenti) non era allora compensata da altrettanta capacità di controllo e verifica dell'intero elaborato, adesso consentita dalle tecniche G.I.S.

Per realizzare una copertura totale del territorio ed in questo specifico caso le zone “D”, i dati planimetrici, sono stati poi a loro volta messi assieme, ma sono stati necessari molteplici passaggi per correggere gli errori, le imperfezioni e le incongruenze nella sovrapposizione degli strati, costruiti in parte in modo autonomo l'uno dall'altro. Tale lavorazione è portata ad avere le superfici territoriali (ora reali) dei vari comparti diverse da quella approvate, i mq. di superficie in più saranno destinati a Standard urbanistici.

#### **25.2 - SOTTOZONE**

All'interno delle zone D si individuano le seguenti sottozone:

##### **25.2.1 - D2 Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali**

**25.2.1.1 - D2.1 Insediamenti produttivi e artigianali compatibili con la residenza esistenti realizzati a seguito di Piani Attuativi o a Concessione diretta;**

**25.2.1.2 - D2.2 Insediamenti produttivi e artigianali compatibili con la residenza di nuovo impianto realizzabili con Piani Attuativi;**

##### **25.2.1 - D2 Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali**

Sono tutte le aree di limitata estensione con valenza solitamente limitata al singolo Comune e caratterizzate da attività per lo più artigianali. La programmazione comunale prevede la ridefinizione del rapporto con l'ambiente e il territorio circostanti diminuendo l'impatto degli insediamenti.

**25.2.1.1 - D2.1 Insediamenti produttivi e artigianali compatibili con la residenza esistenti realizzati a seguito di Piani Attuativi o a Concessione diretta;**

<b>D2.1.13</b>	Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.)	Iniziativa Pubblica	ex. D13
<b>D2.1.15</b>	Comparto D2.1.15	Iniziativa Privata	ex. D15
<b>D2.1.16</b>	Piano Attuativo “Ex Cantina Sociale Sorso - Sennori	Convenzionato	ex. D16
<b>D2.1.17</b>	D.A. R.A.S. Difesa Ambiente n. 1939 del 16.07.1998	Convenzionato	ex. D17

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI ATTUATIVI ZONA "D2.1"										
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	I.T. (mc/mq)	Vol. (mc/mq)	Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
<b>D2.1.13</b>	Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.)	67 042,00	If 4	205 396,00	0,60	9,00	6,00	6,00	ARTIGIANALE COMMERCIALE DIREZIONALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	HI1 - Art. 30 NTA PAI HI4 - Art. 27 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI
<b>D2.1.15</b>	Comparto D2.1.15	36 021,35	If 0,343	12 356,97	0,50	9,00	5,00	5,00	ARTIGIANALE COMMERCIALE DIREZIONALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	HI1 - Art. 30 NTA PAI HI4 - Art. 27 NTA PAI Hg1 - Art. 34 NTA PAI
<b>D2.1.16</b>	Piano Attuativo “Ex Cantina Sociale Sorso - Sennori	14 723,00	If 1,72	25 374,00	0,60	come presist.	come presist.	6,00	ARTIGIANALE COMMERCIALE DIREZIONALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
<b>D2.1.17</b>	ROMEG Come da D.A. R.A.S. Difesa Ambiente n. 1939 del 16.07.1998	11 433,00	If 0,2	2 286,00	0,10	6,50	-	6,00	ARTIGIANALE COMMERCIALE DIREZIONALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI

**Comparti - D2.1.13 - Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.)**

**25.2.1.1.13.1 Modalità di Attuazione**

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione di ciascun Piano Attuativo o concessione diretta, per le aree attuate in tutto o in parte con concessione diretta è necessario la predisposizione di un piano attuativo e/o di recupero.

**25.2.1.1.13.2 Destinazione d'uso**

### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

Strettamente connessa alle attività industriali ed artigianali e nei limiti imposti dallo strumento attuativo

### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b6** Attrezzature per la nautica;
- **b7** Capannoni, Depositi per il rimessaggio e la riparazione.

Strettamente connessa alle attività industriali ed artigianali e nei limiti imposti dallo strumento attuativo

### **c) Artigianale e Industriale**

- **c1** Artigianato e Piccola Industria;
- **c2** Artigianato e Piccola Industria Mista;
- **c3** Artigianato e Piccola Industria Mista e Residenza;
- **c4** Artigianato e Piccola Industria Mista e Attività Commerciali;
- **c5** Agricole Produttive.

### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

#### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;

#### **Commerciale**

- **d8** Esercizi Commerciali all'Ingrosso;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati, Grandi Magazzini;

#### *25.2.1.1.13.3 Categorie di intervento*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione di ciascun Piano Attuativo o concessione diretta.

#### *25.2.1. 1.13.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \* If max lotti = 4,00 mc/mq
- \* Ic = 0,50 mq/mq

- \* H max = 9,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 6,0 ml
- \* Distanza minima ammessa tra pareti finestrate di fabbricati diversi = 6,0 ml
- \* Distanza minima ammessa da strade o parcheggi pubblici = 6,0 ml

## **Comparti - D2.1.15**

### *25.2.1.2.15/18.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, per le aree attuate in tutto o in parte con concessione diretta è necessario la predisposizione di un piano attuativo e/o di recupero.

È resa obbligatoria la redazione di uno studio attuativo esteso all'intero perimetro del comparto. Qualora all'interno della lottizzazione venga prevista una strada di piano, questa verrà eseguita e collaudata a cura e spese dei lottizzanti. Tale unità minima lottizzabile potrà a sua volta essere suddivisa in unità minime convenzionabili, sottomultiple della prima e tali da poter essere stralci funzionali, autosufficienti per i bisogni primari.

### *25.2.1.2.15/18.2 Destinazione d'uso*

#### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

Strettamente connessa alle attività industriali ed artigianali

#### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b6** Attrezzature per la nautica;
- **b7** Capannoni, Depositi per il rimessaggio e la riparazione.

#### **c) Artigianale e Industriale**

- **c1** Artigianato e Piccola Industria;
- **c2** Artigianato e Piccola Industria Mista;
- **c3** Artigianato e Piccola Industria Mista e Residenza;
- **c4** Artigianato e Piccola Industria Mista e Attività Commerciali;
- **c5** Agricole Produttive.

#### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

##### **Direzionale**

- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;

##### **Commerciale**

- **d8** Esercizi Commerciali all'Ingrosso;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati, Grandi Magazzini;

### *25.2.1.2.15/18.3 Categorie di intervento*

Le categorie di intervento consentite sono quelle definite dalle N.T.A. del relativo Piano Attuativo e comunque:

#### *I.8 “ Interventi di nuova costruzione”*

- urbanizzazioni primarie
- urbanizzazioni secondarie

### *25.2.1.2.15/18.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,50 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$  – fatte salve maggiori altezze per attrezzature particolari necessarie all’attività quali silos etc. (dovrà comunque essere in stretta relazione alle esigenze dell’attività produttiva esercitata dall’azienda da insediare ed adeguatamente giustificata nel progetto dell’organismo edilizio)
- \* Distanza minima dalla strada = 5,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml (salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine)
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml
- \* Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
- \* Lotto minimo = 1.000,00 mq
- \* Residenza destinata ad alloggio del custode o dell’artigiano titolare dell’attività insediata 10% del Volume

### *25.2.1.2.15/18.5 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri ambientali:* l’edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall’intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

*Rispetto degli spazi verdi:* è obbligatorio compatibilmente con l’esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

*Vincolo di sistemazione delle aree libere:* è obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

Le superfici 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.

Obbligo di un posto auto per addetto, ubicato all’interno dell’area di proprietà, oltre a quelli precedentemente prescritti.

Obbligo di piantumazione ( tre alberi ogni mq. 50 di sistemazioni esterne )

Obbligo di recinzione dei lotti di proprietà, eseguita con muratura in c.l.s. di altezza cm. 90 e ringhiera in ferro lavorato di altezza cm. 90.

Obbligo dell’esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella perimetrazione della sottozona, secondo le prescrizioni previste nella convenzione allegata al Piano Attuativo.

Negli insediamenti a carattere commerciale ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Gli insediamenti essi devono essere compatibili con gli strumenti di programmazione urbanistico-commerciale



regionale e/o provinciale di cui alla D.G.R. n°55/108 del 19.02.2001 e successive modifiche e determinazioni; è necessario prevedere, oltre alla dotazione di spazi per parcheggi pertinenziali per la clientela e per la sosta e movimentazione merci di cui alla normativa di settore, gli spazi pubblici o ad uso pubblico previsti dal comma 2) dell'art.8 del D.A. 2266/U del 20.12.1983.

### **Comparti - D2.1.16 – Piano Attuativo “Ex Cantina Sociale Sorso - Sennori”**

#### *25.2.1.1.16.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano.

#### *25.2.1.1.16.2 Destinazione d'uso*

Insedimenti produttivi di Attività non moleste di tipo Industriale, Artigianale, Commerciale, di Conservazione, trasformazione o commercializzazione prodotti agricoli.

#### *25.2.1.1.16.3 Categorie di intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, modifiche tecnologiche.

#### *25.2.1.1.16.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \* Volumetria esistente al momento dell'approvazione definitiva del Piano Attuativo (Del.C.C. n.23 del 26/03/2001) 21.145 mc
- \* Incremento Volumetria max. = 20% del volume esistente al momento dell'approvazione definitiva del Piano Attuativo (4.220 mc)
- \*  $I_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = \text{come preesistenza}$
- \* Distanza dai confini di proprietà = 6,0 ml
- \* Distanza dalla strada come preesistenza
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml

### **Comparti - D2.1.17 - (D.A. R.A.S. Difesa Ambiente n. 1939 del 16.07.1998)**

#### *25.2.1.1.17.1 Modalità di Attuazione*

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano.

#### *25.2.1.1.17.2 Destinazione d'uso*

#### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

Strettamente connessa con l'insediamento industriale e/o artigianale e nei limiti del piano di attuazione.

## **b) Turistico-Ricettiva**

- **b6** Attrezzature per la nautica;
- **b7** Capannoni, Depositi per il rimessaggio e la riparazione.

## **c) Artigianale e Industriale**

- **c1** Artigianato e Piccola Industria;
- **c2** Artigianato e Piccola Industria Mista;
- **c3** Artigianato e Piccola Industria Mista e Residenza;
- **c4** Artigianato e Piccola Industria Mista e Attività Commerciali;
- **c5** Agricole Produttive.

## **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

### **Direzionale**

- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;

### *25.2.1.1.17.3 Categorie di intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Risanamento conservativo; I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, modifiche tecnologiche.

### *25.2.1. 1.17.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_f = 0,20 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,10 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 6,50 \text{ ml}$
- \* Distanza dai confini di proprietà = 6,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml

**25.2.1.2 - D2.2** *Insedimenti produttivi e artigianali compatibili con la residenza di nuovo impianto realizzabili con Piani Attuativi. L'eventuale presenza di attività che producono un significativo inquinamento acustico e atmosferico comporta una localizzazione separata, a congrua distanza dalle aree residenziali.*

<b>D2.2.18</b>	Ampliamento P.I.P.	Nuova
----------------	--------------------	-------

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI ATTUATIVI ZONA "D2.2"										
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	I.T. (mc/mq)	Vol. (mc/mq)	Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
D2.2.18	Ampliamento P.I.P.	15 206,79	1,50	-	0,50	6,50	5,00	5,00	ARTIGIANALE COMMERCIALE DIREZIONALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	

## Comparto D2.2.18

### 25.2.1.2.15/18.1 Modalità di Attuazione

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, per le aree attuate in tutto o in parte con concessione diretta è necessario la predisposizione di un piano attuativo e/o di recupero.

È resa obbligatoria la redazione di uno studio attuativo esteso all'intero perimetro del comparto. Qualora all'interno della lottizzazione venga prevista una strada di piano, questa verrà eseguita e collaudata a cura e spese dei lottizzanti. Tale unità minima lottizzabile potrà a sua volta essere suddivisa in unità minime convenzionabili, sottomultiple della prima e tali da poter essere stralci funzionali, autosufficienti per i bisogni primari.

### 25.2.1.2.15/18.2 Destinazione d'uso

#### Residenziale

- **a1** Residenza Abitativa;

Strettamente connessa alle attività industriali ed artigianali

#### b) Turistico-Ricettiva

- **b6** Attrezzature per la nautica;

- **b7** Capannoni, Depositi per il rimessaggio e la riparazione.

#### c) Artigianale e Industriale

- **c1** Artigianato e Piccola Industria;

- **c2** Artigianato e Piccola Industria Mista;

- **c3** Artigianato e Piccola Industria Mista e Residenza;

- **c4** Artigianato e Piccola Industria Mista e Attività Commerciali;

- **c5** Agricole Produttive.

#### d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria

##### Direzionale

- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;

## Commerciale

- **d8** Esercizi Commerciali all'Ingrosso;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati, Grandi Magazzini;

### 25.2.1.2.15/18.3 *Categorie di intervento*

Le categorie di intervento consentite sono quelle definite dalle N.T.A. del relativo Piano Attuativo e comunque:

I.8 “ Interventi di nuova costruzione”

- urbanizzazioni primarie
- urbanizzazioni secondarie

### 25.2.1.2.15/18.4 *Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 1,50 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$  – fatte salve maggiori altezze per attrezzature particolari necessarie all'attività quali silos etc. (dovrà comunque essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda da insediare ed adeguatamente giustificata nel progetto dell'organismo edilizio)
- \* Distanza minima dalla strada = 5,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml (salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine)
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml
- \* Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
- \* Lotto minimo = 1.000,00 mq
- \* Residenza destinata ad alloggio del custode o dell'artigiano titolare dell'attività insediata 10% del Volume

### 25.2.1.2.15/18.5 *Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri ambientali:* l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

*Rispetto degli spazi verdi:* è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

*Vincolo di sistemazione delle aree libere:* è obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

Le superfici 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.

Obbligo di un posto auto per addetto, ubicato all'interno dell'area di proprietà, oltre a quelli precedentemente prescritti.

Obbligo di piantumazione ( tre alberi ogni mq. 50 di sistemazioni esterne )

Obbligo di recinzione dei lotti di proprietà, eseguita con muratura in c.l.s. di altezza cm. 90 e ringhiera in ferro lavorato di altezza cm. 90.

Obbligo dell'esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella perimetrazione della sottozona,

secondo le prescrizioni previste nella convenzione allegata al Piano Attuativo.

Negli insediamenti a carattere commerciale ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Gli insediamenti essi devono essere compatibili con gli strumenti di programmazione urbanistico-commerciale regionale e/o provinciale di cui alla D.G.R. n°55/108 del 19.02.2001 e successive modifiche e determinazioni; è necessario prevedere, oltre alla dotazione di spazi per parcheggi pertinenziali per la clientela e per la sosta e movimentazione merci di cui alla normativa di settore, gli spazi pubblici o ad uso pubblico previsti dal comma 2) dell'art.8 del D.A. 2266/U del 20.12.1983.

## **Art. 26 - USI AGRICOLI**

### **ZONA “E”**

#### **Agricole**

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

#### **26.1 - DEFINIZIONE E INDIRIZZI**

*Sono le e parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti (D.A. 2266/U/83).*

*Inoltre sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno (DPGR 228/94).*

#### **26.2 INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE**

Nel disciplinare il territorio agricolo, il P.U.C. intende perseguire le seguenti finalità:

- a)** valorizzare e salvaguardare la vocazione produttiva nelle zone agricole;
- b)** salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come sistema connettivo ecologico diffuso tra gli insediamenti urbani, produttivi e le aree seminaturali;
- c)** individuare e intervenire con norme atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti di natura morfologica, idrogeologica e pedologica;
- d)** migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
- e)** mantenere le condizioni di limitato insediamento nell'agro, salvaguardando la destinazione agricola dei fondi;
- f)** salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario, in particolare i muri a secco, le siepi e i filari alberati, al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra il paesaggio agricolo e il paesaggio naturale circostante;
- g)** recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio rurale, favorendo il riutilizzo, anche a fini turistici, dei manufatti dismessi a scopo aziendale e abitativo;
- h)** incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile proveniente dal settore turistico.

All'interno delle zone agricole, conformemente alle direttive regionali in materia (D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U; D.P.R.G. 3 agosto 1994 n. 228 - Direttive per le zone agricole e Linee Guida del P.P.R. ) sono state individuate le seguenti sottozone:

#### **26.3 SOTTOZONE**

**26.3.1 – Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.**

**26.3.2 – Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.**

**26.3.3 – Sottozona E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario**, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali.

**26.3.4 – Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola** nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

**26.3.1 – Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.**

Sono quelle aree maggiormente produttive per gli usi agricoli, destinate alle colture specializzate.

#### *26.3.1.1 Destinazione d'uso*

- \* residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale
- \* destinazione produttiva agricola
- \* punti di ristoro
- \* agriturismo
- \* strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale
- \* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori

#### *26.3.1.2 Categorie di intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale

#### *26.3.1.3 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \* per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.

\*  $I_f = 0,20$

\*  $h_{max} = 4,50$

\* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

In considerazione dell'elevato frazionamento ai proprietari, al di fuori delle aree censite come urbano diffuso è consentita l'edificazione di strutture di appoggio (depositi attrezzi e/o magazzini) non residenziali per una superficie non superiore ai trenta mq raddoppiabili fino a sessanta per le aree al di fuori del vincolo paesaggistico della fascia costiera, per superfici superiori all'ettaro e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a novanta e centottanta mc. Tali strutture dovranno essere sempre accompagnate dalla redazione di un programma aziendale con le modalità stabilite al successivo punto 26.5 delle presenti norme, e

le aree oggetto di intervento non dovranno aver subito negli ultimi 5 anni frazionamenti inferiori ai tre ettari. Nel caso di aree incolte il piano dovrà dimostrare che l'intervento costituirà prevenzione per gli incendi ed il recupero di fondi abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio rurale del nostro territorio

- \* per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola.

- \*  $I_f = 0,03$

- \*  $h_{max} = 6,50$

- \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00

- \* per impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola.

- \* le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria

- \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 0,50

- \* per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla LR 23 2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi)

- \*  $I_f = 0,10$  mc/mq

- \*  $h_{max} = 6,50$  m

- \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

- \* per punti di ristoro

- \* sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6,50

- \* Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00

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

- \* per vani destinati ad agriturismo

- \*  $I_f = 0,015$  mc/mq

- \* corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50,00 mc per posto letto

- \* Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristiche sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agriturbistica

- \*  $h_{max} = 6,50$  m

- \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,0



- \* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori
- \*  $I_f = 0,10$  mc/mq (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità)
- \*  $h_{max} = 6,50$  m (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità)

**26.3.2 – Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva**, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Sono quelle zone produttive specificatamente destinate all'attività agricola

#### *26.3.2.1 Destinazione d'uso*

- \* residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale
- \* destinazione produttiva agricola
- \* punti di ristoro
- \* agriturismo
- \* strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale
- \* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori

#### *26.3.2.2 Categorie di intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale

#### *26.3.2.3 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \* per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola.
- \*

- \*  $I_f = 0,20$
- \*  $h_{max} = 4,50$
- \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

In considerazione dell'elevato frazionamento ai proprietari, al di fuori delle aree censite come urbano diffuso è consentita l'edificazione di strutture di appoggio (depositi attrezzi e/o magazzini) non residenziali per una superficie non superiore ai trenta mq raddoppiabili fino a sessanta per le aree al di fuori del vincolo paesaggistico della fascia costiera, per superfici superiori all'ettaro e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a novanta e

centottanta mc. Tali strutture dovranno essere sempre accompagnate dalla redazione di un programma aziendale con le modalità stabilite al successivo punto 26.5 delle presenti norme, e le aree oggetto di intervento non dovranno aver subito negli ultimi 5 anni frazionamenti inferiori ai tre ettari. Nel caso di aree incolte il piano dovrà dimostrare che l'intervento costituirà prevenzione per gli incendi ed il recupero di fondi abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio rurale del nostro territorio.

- \* per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.

- \*  $I_f = 0,03$
- \*  $h_{max} = 6,50$
- \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00

- \* per impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola.

- \* le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.
- \* lotto minimo = ha 0,50

- \* per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla LR 23 2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi)

- \*  $I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$
- \*  $h_{max} = 6,50 \text{ m}$
- \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

- \* per punti di ristoro

- \* sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6,50
- \* Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00
- \* quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo

- \* per vani destinati ad agriturismo

- \*  $I_f = 0,015 \text{ mc/mq}$

- \* corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50,00 mc per posto letto
- \* Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica
- \*  $h_{max} = 6,50$  m
- \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,0
- \* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori
- \*  $I_f = 0,10$  mc/mq (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità)
- \*  $h_{max} = 6,50$  m (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità)

### ***26.3.3 – Sottozona E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario,***

che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali.

Sono quelle zone già compromesse dall'urbanizzazione o limitrofe ai centri urbani, che oltre alla funzione agricola hanno anche funzione prettamente residenziale.

“Nella fattispecie locale del territorio di Sorso le aree dell'edificato urbano diffuso coincidono con la sottozona E3, sono assoggettate a piani di riqualificazione/recupero, si applicano le norme di cui al successivo art. 31 “EDIFICATO URBANO DIFFUSO” delle presenti NTA”.

#### ***26.3.3.1 Destinazione d'uso***

- \* residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale
- \* destinazione produttiva agricola
- \* punti di ristoro
- \* agriturismo
- \* strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale
- \* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori

#### ***26.3.3.2 Categorie di intervento***

In assenza di programma di riqualificazione:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera.

In presenza di programma di riqualificazione:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova

costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera.

### 26.3.3.3 Parametri Urbanistici ed Edilizi

- \* per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.

- \*  $I_f = 0,20$
- \*  $h_{max} = 4,50$
- \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

In considerazione dell'elevato frazionamento ai proprietari, al di fuori delle aree censite come urbano diffuso è consentita l'edificazione di strutture di appoggio (depositi attrezzi e/o magazzini) non residenziali per una superficie non superiore ai trenta mq raddoppiabili fino a sessanta per le aree al di fuori del vincolo paesaggistico della fascia costiera, per superfici superiori all'ettaro e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a novanta e centottanta mc. Tali strutture dovranno essere sempre accompagnate dalla redazione di un programma aziendale con le modalità stabilite al successivo punto 26.5 delle presenti norme, e le aree oggetto di intervento non dovranno aver subito negli ultimi 5 anni frazionamenti inferiori ai tre ettari. Nel caso di aree incolte il piano dovrà dimostrare che l'intervento costituirà prevenzione per gli incendi ed il recupero di fondi abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio rurale del nostro territorio

- \* per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.

- \*  $I_f = 0,03$
- \*  $h_{max} = 6,50$
- \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00

- \* per impianti serraicoli, impianti orticoli e impianti vivaistici, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.

- \* le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.
- \* lotto minimo = ha 0,50

- \* per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla LR 23 2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi)

- \*  $I_f = 0,10$  mc/mq
- \*  $h_{max} = 6,50$  m
- \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

- \* per punti di ristoro

- \* sono ammessi punti di ristori indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6,50
- \* Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00
- \* quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo
- \* per vani destinati ad agriturismo
- \*  $I_f = 0,015 \text{ mc/mq}$
- \* corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50,00 mc per posto letto
- \* Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica
- \*  $h_{max} = 6,50 \text{ m}$
- \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00
- \* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori
- \*  $I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$  (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità)
- \*  $h_{max} = 6,50 \text{ m}$  (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità)

#### 26.3.3.4 Prescrizioni Speciali

“Come da art. 31.5 Prescrizioni Speciali dell’**“EDIFICATO URBANO DIFFUSO”**”.

**26.3.4 – Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola** nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Sono quelle aree caratterizzate dalla naturalità del territorio e con scarsa vocazione agricola che necessitano di interventi finalizzati al massimo rispetto ambientale.

##### 26.3.4.1 Destinazione d'uso

- \* residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale
- \* fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali e/o colture specializzate ed alla gestione di allevamenti zootecnici.
- \* punti di ristoro
- \* agriturismo

- \* strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale
- \* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori

#### 26.3.4.2 *Categorie di intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale

#### 26.3.4.3 *Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \* per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali o colture arboree specializzate, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola.
- \*
  - \*  $I_f = 0,01$  mc/mq
  - \*  $h_{max} = 3,50$
  - \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 5,00
- \* per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.
- \*
  - \*  $I_f = 0,03$
  - \*  $h_{max} = 6,50$
  - \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 5,00
- \* per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla LR 23/2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi)
  - \*  $I_f = 0,10$  mc/mq
  - \*  $h_{max} = 6,50$  m
  - \* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1.00
- \* per punti di ristoro
- \* sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6,50.
  - \* Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.
  - \* quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella

minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo.

\* per vani destinati ad agriturismo

\*  $I_f = 0,015 \text{ mc/mq}$

\* corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50,00 mc per posto letto

\* Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica

\*  $h_{max} = 6,50 \text{ m}$

\* lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,0

\* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori

\*  $I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$  (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità)

\*  $h_{max} = 6,50 \text{ m}$  (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità).

#### **26.4 - NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE E**

Fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano Paesaggistico Regionale, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a temperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio comunale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), come integrato dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6, dell'art. 26 della L.R. n. 8/2015.

Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dalle Direttive per le zone agricole, si ha la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

L'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio comunale è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in 3 (tre) ettari.

Per gli insediamenti specializzati, costituiti da strutture ed edifici con specifiche caratteristiche tipiche dell'uso agro-pastorale, o connessi alla valorizzazione dei prodotti del fondo è consentito:

- l'ampliamento, esclusivamente sulla base di un piano aziendale che specifichi:

1. le caratteristiche agro-pedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;
2. le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale eventualmente proposta dal richiedente;
3. l'effettiva realizzazione a fine lavori dell'impianto aziendale.

L'intervento di trasformazione edilizia è consentito a seguito di dimostrazione dei titoli di legittimazione e se accompagnato da interventi di miglioramento architettonico con restauro tendente al ripristino delle tipologie tradizionali e all'utilizzo di materiali locali, previa dimostrazione (anche con adeguati elaborati grafici, descrizioni testuali e foto simulazioni) dell'inserimento dello stesso nelle linee del paesaggio, soprattutto in presenza di contesti paesaggistici degradati e di manufatti o elementi costruttivi considerati incongrui con il paesaggio circostante.

Per lo smaltimento delle acque provenienti dall'impiego dei fabbricati, sia ad uso agricolo che residenziale, dovrà essere redatto un elaborato grafico con l'indicazione e il dimensionamento dell'impianto di smaltimento impiegato sulla base delle vigenti norme in materia igienico – sanitarie. Non è consentita la realizzazione di fosse settiche stagne ed il relativo stoccaggio dei reflui ad eccezione di quelli a servizio di strutture esistenti comprese nella fascia dei 300 metri dal mare o situati all'interno dei campi dunali o dell'area S.I.C., e dei depositi temporanei strettamente necessari al ciclo produttivo delle aziende.

Per lo stoccaggio delle risorse idriche da impiegare per scopi igienico-sanitari, potabili ed irrigui è consentita la realizzazione di pozzi, cisterne e vasche di accumulo, di capacità adeguata alle esigenze del fondo, interamente interrati.

Le superfici minime di intervento (ss.mm.ii.) per le sottozone individuate, si intendono riferite ad appezzamenti accorpati o contigui (fronte strada).

Non è consentito raggiungere la superficie minima di intervento (ss.mm.ii.) richiesta con la sommatoria di più fondi, seppure situati nella medesima sottozona urbanistica ma non contigua, ad eccezione dei soli imprenditori agricoli e riferiti a terreni inseriti all'interno dell'azienda.

La realizzazione degli interventi edilizi all'interno delle zone "E" vincola la superficie minima di intervento del fondo in modo permanente con divieto di frazionato.

Le aree tutelate, di particolare rilevanza paesaggistica e naturalistica, indicate dal P.P.R. qualora impiegate generalmente per l'attività agricola e agro – zootecnica, e contraddistinte in cartografia con i soli perimetri, seguiranno le norme relative alle sottozone E. Tali parti del territorio in cui sono presenti vigneti e oliveti con oltre 50 anni sono sottoposte a particolare tutela e le trasformazioni ivi attuate sono consentite previa autorizzazione paesaggistica ove necessaria e giustificate con un appropriato ed approfondito studio relativo alle componenti geologiche, pedologiche, vegetali e faunistiche all'interno del "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio" previsto per le trasformazioni in agro, di cui al paragrafo successivo.

Al fine di proteggere la risorsa suolo sono vietate le pratiche agricole e le costruzioni che possano compromettere la risorsa e in particolare le lavorazioni del suolo e le costruzioni nelle aree a forte pendenza (> 40% individuate sulla carta dell'acclività allegata al P.U.C.). In terreni con pendenze superiori è sempre consentita la realizzazione di terrazzamenti, utilizzando esclusivamente murature con pietrame locale posizionato a secco, o ciglionamenti.

## **26.5 PREDISPOSIZIONE DEL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO DELLE COLTURE, DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e non residenziale è subordinato alla predisposizione di un programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio che dovrà giustificare la richiesta di nuova edificazione e l'eventuale esigenza di residenzialità nel fondo in relazione all'attività produttiva prevista e proposta dal richiedente, compatibile con le caratteristiche agro-



pedologiche del fondo ed il recupero di fondi abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio rurale del nostro territorio.

Tale programma, a firma di un tecnico abilitato (Dottore Agronomo, Agronomo Junior, Perito Agrario, Perito Agrario laureato, Agrotecnico, Agrotecnico laureato o titoli equipollenti) deve contenere:

- la descrizione dell'attuale situazione dell'azienda nonché delle principali caratteristiche pedo – climatiche, geo – litologiche, delle coltivazioni e della vegetazione naturale;
- l'individuazione di fabbricati esistenti e/o da realizzare e delle relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo quanto previsto dai parametri urbanistici ed edilizi specifici della zona urbanistica;
- l'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma di cui si prevede il riutilizzo e/o la demolizione;
- la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare:
- la necessità della realizzazione di nuovo edificio;
- la necessità della presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore tale da giustificare la realizzazione della residenza utile allo scopo, sulla base delle ore necessarie alla conduzione del fondo indicate da tabelle di calcolo ufficiali o stimate dal professionista incaricato;
- la descrizione dettagliata e la giustificazione circa il dimensionamento di tutti degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti;
- la definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici;
- un progetto di inserimento paesaggistico da cui con grafici, schizzi, illustrazioni, foto e simulazioni si evinca la localizzazione ottimale nel contesto e la salvaguardia degli aspetti paesaggistici rispetto alla struttura, tale da consentire la valutazione della mitigazione dell'impatto sulle visuali grazie alla adeguata ubicazione, alla tipologia costruttiva e al colore utilizzati nell'opera in progetto.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere dichiarata l'assenza di fabbricati o volumi edificati in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia.

Contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio", allegato al progetto edilizio.

Alla fine dei lavori, dovrà essere presentata idonea dichiarazione o perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del Permesso di Costruire e il mancato rilascio del certificato di agibilità dei locali.

## 26.6 CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi consentiti interessano gli edifici, gli spazi aperti di pertinenza, le infrastrutture di accesso e le recinzioni.

**Le opere** previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari, i reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico - percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno, privilegiando, laddove possibile, ubicazioni ad una distanza adeguata rispetto agli elementi caratterizzanti i contesti paesaggistici locali, come ad esempio gli alberi

monumentali, di nicchie boscate, di elementi morfologici significativi, singoli o cumulativi.

Lo **sbancamento** previsto per l'edificazione deve essere limitato alla sola area di sedime del fabbricato e preferibilmente localizzato in modo da non interferire con i coni di visualità dominanti.

I materiali e le caratteristiche costruttive devono essere adeguate alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

In particolare è richiesto che:

- il **manto di copertura** dovrà essere realizzato in tegole coppi di colore tradizionale (tipo coppo sardo);
- la **gronda** dovrà essere realizzata alla sarda, con tegole in semplice aggetto, evitando qualsiasi sporgenza laterale nella copertura e l'orditura del tetto a vista;
- gli **infissi** esterni dovranno essere in legno, con disegno e colore tradizionale;
- le **finestre** dovranno avere forma rettangolare, con disegno e colore tradizionale;
- gli **intonaci** esterni dovranno essere di tipo tradizionale, tinteggiati con i colori tenui della gamma cromatica delle terre naturali e/o in sintonia con i colori degli edifici tradizionali della zona.

Sono esclusi i cornicioni e le sporgenze.

Al fine di tutelare il patrimonio storico-culturale e i valori identitari dei singoli luoghi dell'agricoltura tradizionale, è obbligatorio per gli interventi in agro preservare e, laddove possibile, ripristinare i muretti a secco e i terrazzamenti presenti in quanto elementi caratterizzanti del paesaggio agrario storico del territorio.

Lungo gli assi viari extraurbani è obbligatorio il recupero dei muretti a secco perimetrali, qualora presenti. In assenza del muro a secco tradizionale è consentita la recinzione perimetrale con rete metallica.

## 26.7 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Quando non diversamente prescritto dalle norme particolari delle sottozone della zona E, gli interventi si attuano mediante Permesso di Costruire condizionato alla dimostrazione del possesso dei titoli qualificanti relativi ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio.

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire il Responsabile comunale del Procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente ovvero iscrizione presso la sezione speciale della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura dedicata alle aziende agricole, l'iscrizione presso l'anagrafe aziende agricole di cui al D.P.R. 503/99 e D.Lgs. 99/04 e il possesso del fascicolo aziendale regolarmente aggiornato.

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse tipologie di intervento sono descritti nei seguenti paragrafi, fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

## 26.8 TIPI DI INTERVENTO

Quando non diversamente prescritto dalle norme particolari delle sottozone della zona E, sono consentiti i seguenti tipi di intervento :

- \* fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo,

all'itticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;

- \* fabbricati per agriturismo così come normati all'art. 3 D.P.G.R. n.228 del 03/08/94 e successive modifiche ed integrazioni;
- \* fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- \* strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale (case di riposo per anziani, impianti e centri sportivi etc.);
- \* è inoltre ammessa l'eventuale residenza del conduttore del fondo;
- \* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi inoltre interventi di I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, e la I.5 Ricostruzione edilizia in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola con esclusione di quella residenziale. Sono sempre consentiti anche in deroga al lotto minimo gli interventi I.1, I.2, I.3 e I.12 mentre l'intervento di ristrutturazione I.4 è consentito al solo fine del miglioramento energetico dell'edificio e della riqualificazione architettonica ed ambientale dello stesso ed è ammessa la modifica di destinazione d'uso da residenza alle altre consentite per le zone agricole mentre non è consentito la modifica di queste in residenza. Sono consentiti gli accorpamenti delle varie unità abitative regolarmente autorizzate ma non sono consentite le divisioni ed il relativo aumento di unità abitative.

## **26.9 INDICI E PARAMETRI**

Quando non diversamente prescritto dalle norme particolari delle sottozone della zona E, sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, al turismo rurale, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alla attività di recupero terapeutico dei disabili e dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale nei limiti consentiti dai seguenti indici:

### **26.9.1 Indici massimi**

- \* 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- \* 0,03 mc/mq per le residenze;
- \* 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali ( forestazione produttiva );
- \* sino a 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale .

### **26.9.2 Superfici minime del fondo agricolo per consentire l'edificabilità:**

- \* per impianti serricoli, orticoli ed impianti vivaistici Ha 0,50
- \* per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola Ha 1,00
- \* per residenze, fabbricati e strutture necessari alla conduzione del fondo Ha 3,00
- \* per agriturismo e punti di ristoro Ha 3,00
- \* per punti di ristoro, con annessa la residenza, indipendenti da una azienda agricola Ha 3,00
- \* per punti di ristoro uniti con residenza ed attrezzature per la conduzione del fondo Ha 6,00

I limiti sopra esposti sono aumentabili in funzione della sottozona di appartenenza, così come indicato e meglio specificato nei paragrafi precedenti.

### **26.9.3 Le distanze da osservare sono le seguenti:**

dai confini di proprietà

- \* Gli edifici dovranno essere costruiti ad una distanza minima di m. 5 dai confini o sul confine fatti salvi i distacchi di cui al D.L. 285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16/12/1992.
- \* nel caso di allevamenti zootecnici la distanza non deve essere inferiore ai 50 m dai confini di proprietà.
- \* la distanza minima tra i fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi, mai inferiore ai 10 m.
- \* nel caso di strade provinciali e statali la distanza da rispettare è di m 30
- \* nel caso di strade comunali, la distanza da rispettare è di m 20
- \* nel caso di strade consortili e vicinali la distanza da rispettare è di m. 10
- \* nel caso di edifici preesistenti, che ricadono in tali fasce, sono consentiti lavori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte prospiciente la strada .

Per i nuovi fabbricati sono previste distanze dal limite delle zone territoriali A, B, C, D, F, G e sono:

- \* m 500 se si tratta di allevamenti per suini
- \* m 300 se si tratta di allevamenti per avicunicoli
- \* m 100 se si tratta di allevamenti per bovini, ovocaprini ed equini

Le distanze di cui ai punti precedenti non si applicano agli impianti di acquicoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

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

### **26.9.4 Indice di copertura**

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un indice di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un indice di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

## **26.10 VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- \* E' fatto obbligo il mantenimento di portali in pietra a sostegno dei cancelli di ingresso ai fondi agricoli
- \* Tutte le costruzioni dovranno rispettare la tipologia tipica della zona o quella indicata dai piani attuativi
- \* Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
- \* l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo .
- \* i fabbricati esistenti devono essere conservati con tutti gli elementi stilistici e decorativi preesistenti e ricostruiti con materiali originari laddove deteriorati .
- \* Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale n. 285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16.12.1992, ed in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale ed alle aree vincolate da PAI Hi3, Hi4, Hg3, Hg4 sono consentite le seguenti opere:
  - a) I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia interna;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o verso il bene vincolato.

- \* Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in generale, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso e della volumetria, nei limiti consentiti dalla normativa delle zone agricole, in aree adiacenti anche inferiori alla superficie minima stabilita.
- \* Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge n. 319 del 10/05/76, e sino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia di smaltimento dei rifiuti, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente norma, eliminando lo scarico delle acque usate in vasche di accumulo ed i sistemi depurativi per case isolate dalle aree ricadenti all'interno del perimetro dell'urbano diffuso e delle zone F; nello stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Provinciale.

Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dalle Direttive per le zone agricole, è possibile raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in

ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

## **26.11 – NORME PER IL TURISMO RURALE**

### **26.11.1 Definizione e Normativa**

Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

### **26.11.2 Limiti per l'esercizio del turismo rurale**

Oltre alle prescrizioni di cui alle Norme generali delle Zone E, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) l'attività può essere esercitata in fabbricati rurali già esistenti, pertanto può essere consentita solo per aziende aventi un patrimonio edilizio esistente, ovvero nei punti di ristoro di cui all'art.10 delle direttive per le zone agricole;
- b) la ristorazione deve avvenire con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale; l'allestimento degli ambienti deve avvenire con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

Al fine di poter svolgere l'attività di turismo rurale per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo è consentita la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, ad esclusione di quelli tecnici necessari per adeguare le strutture, nonché la ristrutturazione edilizia al fine di riqualificare gli immobili, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8,9,10 della L.R. 27/98.

## **Art. 27 - INSEDIAMENTI TURISTICI**

### **ZONA “F”**

#### **Zone Turistiche**

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

#### **27.1 - DEFINIZIONE E INDIRIZZI**

*Sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.*

Il passaggio dal disegno a mano al G.I.S. (dati georeferenziati) ha evidenziato come prevedibile un'ovvia percentuale di errori materiali presenti sull'effettiva localizzazione delle aree e degli interventi, il riferimento è soprattutto alle incongruenze più o meno evidenti lungo le connessioni tra le varie lottizzazioni, sulle sovrapposizioni catastali e sulla viabilità. L'accuratezza del disegno manuale (vecchissime lottizzazioni) anche su C.A.D. (lottizzazioni più recenti) non era allora compensata da altrettanta capacità di controllo e verifica dell'intero elaborato, adesso consentita dalle tecniche G.I.S. L'elaborazione con tecniche GIS ha prodotto le carte di riferimento utilizzate, relative al PUC vigente ed ai suoi strumenti attuativi, con l'individuazione delle aree georeferenziate che ha portato alla rettifica di alcune perimetrazioni che sono state poste alla base della nuova progettazione e dei nuovi strumenti attuativi o programmi di riqualificazioni.

#### **27.2 SOTTOZONE F**

Il P.U.C. ha identificato le seguenti sottozone F:

**27.2.1 – Sottozona F1 - Insediamenti turistici pianificati**

**27.2.2 – Sottozona F2 - Insediamenti turistici spontanei (interventi ante “legge ponte” – insediamenti abusivi)**

**27.2.3 – Sottozona F3 - Campeggi (e aree di sosta camper)**

**27.2.4 – Sottozona F4 - Nuove aree turistiche**

Quando non regolamentato le regole generali per tutte le sottozone sono:

L'indice fondiario in zona F non dovrà superare il valore di 0,75 mc/mq

L'altezza massima in zona F non dovrà superare il valore di 7,00 m

- Nelle sottozone è consentita l'attuazione per comparti, individuati nel P.U.C., separatamente convenzionabili.

- Nelle sottozone sono consentite esclusivamente attività ricettive alberghiere con integrazione di strutture complementari e di servizio ( ristoranti, club house, impianti sportivi, discoteche, etc).

Il 50% della superficie territoriale può essere destinata agli insediamenti edificatori; il rimanente 50% deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi di cui almeno il 60% di tali aree deve essere pubblico e ceduto gratuitamente all'Amministrazione.

Il D.A. 2266/U del 20.12.83 prevede che sulla base del parametro di 60 mc/ab i volumi realizzabili dovranno essere così ripartiti:

- 50 mc per gli insediamenti ricettivi alberghieri
- 10 mc per servizi pubblici nelle aree di cessione

Per quanto riguarda la tipologia il modello di organizzazione spaziale più adatto è apparso, alla luce delle varie analisi, quello delle residenze alberghiere con struttura a tipologia sparsa.

La disposizione planimetrica va fatta in base allo studio analitico del territorio.

Gli organismi edilizi che accolgono tale tipo di struttura sono tipologicamente piccole unità residenziali a gruppi sparsi ed una serie di spazi ed attrezzature comuni in altri edifici sempre di dimensioni contenute. Il sistema del verde deve costituire il vero tessuto connettivo che tiene insieme la geografia frammentata dell'insediamento. Si prescrive l'utilizzo di tipologie architettoniche locali evidenziandone gli aspetti più significativi con l'uso dei materiali locali, mantenendo un'omogeneità stilistica vuoi con la pietra a vista, vuoi con l'intonaco utilizzando colori delle terre ed in sintonia con il paesaggio.

Nelle zone F oggetto di riqualificazione viene assunto come indice fondiario il rapporto tra il volume esistente e il lotto di pertinenza, è consentito un incremento volumetrico qualora tale indice sia inferiore a 0,75 mc/mq per consentire una ristrutturazione e riqualificazione funzionale delle strutture, la riqualificazione deve prioritariamente prevedere la modifica di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo è invece sempre vietata la modifica da qualsiasi destinazione a quella residenziale. Gli interventi di riqualificazione devono essere mirati al recupero ambientale dell'area e devono prevedere il recupero integrale dei reflui e il loro relativo trattamento con impianto di depurazione a norma di legge.

*Tutta la pianificazione eseguita nelle zone F presenti all'interno del SIC (piani attuativi di completamento, piani di recupero, piani e/o programmi di riqualificazione, ecc.) deve essere sottoposta a Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA).*

### **27.2.1 Sottozona F1 - Insediamenti turistici pianificati**

*Le Sottozone F1 ricomprendono gli insediamenti realizzati attraverso una pianificazione complessiva sia sulla base di piani di lottizzazione convenzionati approvati dal Comune che a seguito di semplici planivolumetrici approvati prima dell'entrata in vigore della cosiddetta "legge ponte" (Legge 06.08.1967 n. 765). Tali insediamenti, di solito realizzati in gran parte, ma con opere di urbanizzazione non collaudate dovranno essere oggetto di interventi di riqualificazione e di completamento dei servizi pubblici nonché di riconversione ove possibile dell'edificato all'utilizzo turistico ricettivo.*

F1.1	La Rotonda	ex. FR1	Mq.	126.475,02
F1.2	Hotel Villaggio dei Pini	ex. FR1	Mq.	151.399,80
F1.3	Comparto Villaggio Villa Marina	ex. FR1	Mq.	227.889,72
F1.4	Il Risveglio (ex parte Lottizzazione Lido di Platamona - Centro Commerciale)	ex. FR1	Mq.	5.522,79
F1.5	Lottizzazione Lido di Platamona - Centro Commerciale	ex. FR1	Mq.	254.443,58
F1.6	Hotel del Golfo	ex. FR1	Mq.	20.473,31
F1.7	Villaggio La Selva	ex. FR1	Mq.	37.532,67
F1.8	Villaggio la Plata	ex. FR1	Mq.	28.904,98
F1.9	La Marina	ex. H2*	Mq.	13.516,72
F1.10	Lottizzazione Arboriamar	ex. FR2	Mq.	537.535,33
F1.12	Eden Beach	ex. FR3	Mq.	326.951,50
F1.13	Water Paradise	ex. FR4	Mq.	45.316,51
F1.14	Borgo del Sole (ex. Belo Horizonte)	ex. FR5	Mq.	79.666,44
F1.15	Lottizzazione Sole Mare	ex. FR6	Mq.	130.798,30

*\*Erroneamente iscritto in precedente P.U.C. in zona H*



INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE													
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	I.T. (mc/mq)	Vol. (mc/mq)			Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	De (mt)	Piani F.T.	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
				Vol. Prev. (mc/mq)	Vol. Real. (mc/mq)	Vol. Res. (mc/mq)							
F1.1	La Rotonda (comprensivo ex. Hotel Toluca)	126.475,02	0,17	9.265,00	9.265,00	0,00		7,00	3,00	5,00	2	TURISTICO ALBERGHIERO	
F1.2	Hotel Villaggio dei Pini (ex. Hotel Pineta Beach)	151.399,80	0,17	33.139,00	28.750,00	4.389,00		9,00	3,00	5,00	3	TURISTICO ALBERGHIERO	
F1.3	Comparto Villaggio Villa Marina (Vill. Casa mare mc. 10.500 + Villa Marina mc. 26.400 + Residence Platamona mc. 48.600)	227.889,72	0,17	94.384,00	85.500,00	8.884,00		9,00	3,00	5,00	3	PER SERVIZI PUBBLICI	
F1.4	Il Risveglio (ex parte Lottizzazione Lido di Platamona - Centro Commerciale)	5.522,79	0,17	1.295,00	1.135,00	160,00		7,00	3,00	5,00	2	SERVIZI	
F1.5	Lottizzazione Lido di Platamona - Centro Commerciale	254.443,58	0,17	137.721,00	130.342,00	7.379,00		9,00	3,00	5,00	3	TURISTICO RESIDENZIALE	
F1.6	Hotel del Golfo	20.473,31	0,17	12.180,00	11.571,00	609,00		9,00	1,50	5,00	3	TURISTICO ALBERGHIERO	
F1.7	Villaggio La Selva	37.532,67	0,17	11.252,00	10.164,00	1.088,00		7,00	—	5,00	2	TURISTICO RESIDENZIALE	
F1.8	Villaggio la Plata	28.904,98	0,17	6.629,00	5.791,00	838,00		7,00	3,00	5,00	2	TURISTICO RESIDENZIALE	
F1.9	La Marina	13.516,72	0,17			0,00		7,00	3,00	5,00	2	SERVIZI	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
F1.10	Lottizzazione Arboriamar	537.535,33	0,17	70.000,00	65.000,00	5.000,00		7,00	3,00	5,00	2	TURISTICO RESIDENZIALE (per Servizi Pubblici Mc 5.000)	
F1.12	Eden Beach	326.951,50	0,17	86.067,00	76.784,00	9.283,00		9,00	3,00	5,00	3	TURISTICO RESIDENZIALE	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
F1.13	Water Paradise	45.316,51	0,17	20.305,00	656,00	19.649,00		7,00	3,00	5,00	2	TURISTICO RESIDENZIALE Mc 16.149 PER SERVIZI PUBBLICI Mc 3.500	
F1.14	Borgo del Sole (ex. Belo Horizonte)	79.666,44	0,17	39.328,00	35.328,00	4.000,00		9,00	3,00	5,00	3	TURISTICO ALBERGHIERO	Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F1.15	Lottizzazione Sole Mare	130.798,30	0,17	39.579,00	24.775,00	14.804,00		9,00	3,00	5,00	3	TURISTICO RESIDENZIALE Mc 8.195 PER SERVIZI PUBBLICI Mc 6.609	Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI

## **Comparti F1.1 – F1.2 – F1.3 – F1.4 - F1.5 - F1.6 - F1.7 - F1.8 - F1.10 - F1.12**

### *27.2.1.1/2/3/4/5/6/7/8/10/11/12.1 Modalità di Attuazione*

Piano attuativo di completamento esteso all'intera zona perimetrata in cartografia; Piano di recupero, piani e/o programmi di riqualificazione per le strutture turistico ricettive o per la modifica di destinazione d'uso di strutture residenziali in strutture turistico ricettive esteso all'area di intervento. Il 50% delle aree oggetto di intervento di riqualificazione per modifica di destinazione d'uso devono essere destinate a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi di cui almeno il 60% di tali aree deve essere pubblico e ceduto gratuitamente all'Amministrazione.

I volumi previsti, all'interno della fascia dei 300 metri di inedificabilità saranno individuati tra quelli esistenti e regolarmente autorizzati o nel rispetto delle esclusioni previste dal comma 2 dell'art. 10bis della LR 45/89, verranno realizzati ad ogni modo, data la sensibilità dell'area, pianificando le eventuali volumetrie ammissibili nelle aree di minor valenza ambientale e paesaggistica, su aree già compromesse, e al di fuori delle aree che ricadono all'interno del bene paesaggistico "campi dunali". Valutando attentamente la possibilità di prevedere volumi nel rispetto della disciplina degli art. 21, 22, 23 delle NTA del PPR ("Aree naturali e sub-naturali - complessi dunali"), potranno essere realizzate nuove volumetrie solo al di fuori delle aree che abbiano mantenuto le caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie delle citate componenti, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

Vengono consentiti i seguenti mc per servizi pubblici:

F1.1	La Rotonda	Mc.	0
F1.2	Hotel Villaggio dei Pini	Mc.	4.389
F1.3	Comparto Villaggio Villa Marina	Mc.	8.884
F1.4	Il Risveglio (ex parte Lottizzazione Lido di Platamona - Centro Commerciale)	Mc.	160
F1.5	Lottizzazione Lido di Platamona - Centro Commerciale	Mc.	7.379
F1.6	Hotel del Golfo	Mc.	609
F1.7	Villaggio La Selva	Mc.	1.088
F1.8	Villaggio la Plata	Mc.	838
F1.10	Lottizzazione Arboriamar	Mc.	5.000
F1.12	Eden Beach	Mc.	9.283

### *27.2.1.1/2/3/4/5/6/7/8/10/11/12.2 Destinazione d'uso*

Saranno consentiti gli interventi per la nuova realizzazione o modifiche delle destinazioni esistenti per destinarle a quelle di tipo b) e d).

### *27.2.1.1/2/3/4/5/6/7/8/10/11/12.3 Categorie di intervento*

Sugli edifici esistenti, nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R., potranno essere effettuati comunque i seguenti interventi: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4

Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica di destinazione d'uso ed aumento delle unità immobiliare ad esclusione di quelle relative alla destinazioni Turistico-Ricettiva relativi solo alle categorie b1;b2 e b3 alle categorie d) e Servizi Pubblici. La modifica di destinazione d'uso suddetta è sempre consentita a condizione che il comparto abbia reti fognarie, depuratore consortile e le reti idriche regolarmente collaudate. Sono sempre consentiti le opere relative alla I.12 Interventi di Edilizia Libera.

Nuovi interventi previsti con Piano di Riqualificazione nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R. e leggi di settore: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *27.2.1.1/2/3/4/5/6/7/8/10/11/12.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

Si rimanda alle specifiche norme generali (vedi tabella) ed ai piani attuativi approvati.

#### *27.2.1.1/2/3/4/5/6/7/8/10/11/12.5 Prescrizioni Speciali*

Al fine di riservare adeguati spazi per aree di interesse comune, e per il risanamento e completamento delle aree e delle opere di urbanizzazione su richiesta del privato o dell'Amministrazione Comunale potranno essere apportate alle lottizzazioni già approvate le opportune varianti di iniziativa privata o pubblica.

In ogni comparto edificatorio relativo a lottizzazioni già attuate dovrà essere garantita una dotazione minima di 10 mc per abitante per i servizi pubblici (Art. 4 - 2° comma D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983) in aggiunta a quelli privati; detti servizi dovranno essere ubicati in aree idonee a garantire la funzionalità rispetto alle residenze ed alle zone di maggior afflusso (zone balneari ed aree attrezzate in genere).

Le varianti dovranno essere presentate dalle Ditte Lottizzanti entro 90 giorni dalla data di notifica della richiesta da parte dell'Amministrazione e verranno autorizzate nelle forme previste dalle vigenti normative. Conseguentemente dovranno essere presentate delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 28 della L. n.1150 del 17/8/1942 che dovranno garantire le cessioni ed il collaudo delle opere di urbanizzazioni, nel caso non si abbia l'iniziativa del privato la lottizzazione sarà eseguita d'ufficio nei termini previste dalle norme vigenti.

Qualora non sia possibile rispettare gli indici previsti dai precedenti articoli, limitatamente alle lottizzazioni approvate anteriormente al D.P.G.R. n. 9743-271 del 01/08/1977, potrà essere previsto, per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, un aumento fino ad un massimo di 1/4 per l'indice di copertura e di 0,75 mc/mq per l'indice fondiario. In ogni caso non potrà essere superata la volumetria territoriale prevista per le singole zone "F", salvo approvazione delle opportune varianti allo strumento urbanistico generale.

### **Comparto F1.9 - La Marina**

Comprende l'area in cui insiste il fabbricato dell'ex "Canguro" (locale per la ristorazione), la piazzetta e tutta l'area per la passeggiata e i parcheggi della Marina di Sorso.

Vengono consentiti 392 mc per servizi pubblici.

#### *27.2.1.9.1 Modalità di Attuazione*

Opera pubblica.

#### *27.2.1.9.2 Destinazione d'uso*

Strutture per la ristorazione, sportive e/o parco giochi, strutture complementari e di servizio, parcheggi pubblici.

#### *27.2.1.9.3 Categorie di intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Risanamento conservativo; I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *27.2.1.9.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

Si rimanda alle specifiche norme generali (vedi tabella).

### **Comparto F1.13 (Water Paradise)**

Vengono consentiti 16.149 mc per volumi relativi all'attività del Parco Acquatico è 3.500 mc per servizi pubblici.

#### *27.2.1.13.1 Modalità di Attuazione*

Piano attuativo esteso all'intera zona perimetrata in cartografia

#### *27.2.1.13.2 Destinazione d'uso*

Parco giochi acquatico, Strutture sportive e/o per la ristorazione, Strutture complementari e di servizio

#### *27.2.1.13.3 Categorie di intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale.

In assenza di piano attuativo sono previsti i seguenti interventi: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica di destinazione d'uso, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *27.2.1.13.4 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* Il completamento dell'intervento edificatorio avverrà all'interno delle aree già compromesse e sarà subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

*Rispetto degli spazi verdi:* è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi



## **Comparto F1.15 (Ex Sorso Sole Mare)**

### *27.2.1.15.1 Modalità di Attuazione*

Progetto di completamento. Sono previsti i volumi residui dal precedente Piano di lottizzazione così meglio specificati mc 8.195 per la parte turistico residenziale e 6.609 mc per Servizi pubblici (completamento opere di urbanizzazione).

I nuovi interventi per il completamento della lottizzazione sono soggetti a nuovo piano di Lottizzazione o variante del piano Approvato per il suo completamento.

### *27.2.1.15.2 Destinazione d'uso*

#### **Residenziale**

- **a1** Residenza Abitativa;

#### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

*E' fatta salva la destinazione d'uso di Residenza, per gli immobili con tale destinazione con Permesso di Costruire/Concessione Edilizia al momento dell'adozione del presente piano. Nel progetto di completamento non potranno essere previste nuove destinazioni d'uso a residenza.*

#### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)

#### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

##### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;

- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;
- **d8** Esercizi Commerciali all'Ingrosso;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati, Grandi Magazzini;

### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

#### *27.2.1.15.3 Categorie di intervento*

Sugli edifici esistenti, nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R., potranno essere effettuati comunque i seguenti interventi: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.12 Interventi di edilizia libera;

Nuovi interventi previsti con Piano di Riqualificazione nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R. e leggi di settore: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *27.2.1.15.4 Prescrizioni Speciali*

Sono fatti salvi i corpi di fabbrica già edificati per intero o in via di ultimazione con Permesso di Costruire/Concessione Edilizia già rilasciata.

Inoltre è obbligatorio:

- \* l'edificazione ed il collaudo del depuratore e dei relativi impianti;
- \* tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non ancora eseguiti al fine di rendere funzionale l'intervento;
- \* la cessione di tutte le aree previste come da convenzione con l'Amministrazione Comunale.

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* Il completamento dell'intervento edificatorio avverrà all'interno delle aree già compromesse e sarà subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

*Rispetto degli spazi verdi:* è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la realizzazione, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi. Gli interventi di nuova realizzazione e completamento dovranno essere realizzati al di fuori delle aree a

pericolosità elevata e molto elevata da frana (Hg3-Hg4)

Il completamento della lottizzazione sarà oggetto di approvazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98 da parte del competente Servizio di Tutela del Paesaggio.

**27.2.2 Sottozona F2 - Insediamenti turistici spontanei (interventi ante “legge ponte” – insediamenti abusivi)**

*Le sottozone F2 dovranno essere oggetto essenzialmente di operazioni di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture alle rete esistenti e la realizzazione degli accessi alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi. Gli interventi vengono previsti in piani particolareggiati di recupero e riqualificazione urbanistica che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi.*

F2.1	Località Porchile	ex. FRU	Mq.	226.969,97
F2.2	Località Montizzeddu I	ex. FRU	Mq.	142.225,45
F2.3	Località Montizeddu II	ex. FRU	Mq.	98.186,42
F2.4	Località Marritza I	ex. FRU	Mq.	94.367,34
F2.5	Località Marritza II	ex. FRU	Mq.	141.925,08
F2.6	Località Marritza III	ex. FRU	Mq.	87.826,48
F2.7	Località La Tonnara	ex. FRU	Mq.	99.747,73
F2.8	Località La Pagliastra	ex. FRU	Mq.	188.133,44



INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA														
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	L.T. (mc/mq)	Vol. (mc/mq)			Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Piani F.T.	Destinazione D'uso		Prescrizioni PAI
				Vol. Prev. (mc/mq)	Vol. Real. (mc/mq)	Vol. Res. (mc/mq)						Piano di Recupero e Riqualificazione Urbanistica	Volumetrie previste	
F2.1	Località Porchile	226.969,97	0,17	6.582	6.582	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	Hgl - Art. 34 NTA PAI
F2.2	Località Montizeddu I	142.225,45	0,17	4.124	4.124	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	H11 - Art. 30 NTA PAI H12 - Art. 29 NTA PAI H13 - Art. 28 NTA PAI H14 - Art. 27 NTA PAI Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F2.3	Località Montizeddu II	98.186,42	0,17	2.847	2.847	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	H11 - Art. 30 NTA PAI H12 - Art. 29 NTA PAI H13 - Art. 28 NTA PAI Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F2.4	Località Marritza I	94.367,34	0,17	2.737	2.737	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F2.5	Località Marritza II	141.925,08	0,17	4.116	4.116	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F2.6	Località Marritza III	87.826,48	0,17	2.547	2.547	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI
F2.7	Località La Tonnara	99.747,73	0,17	2.893	2.893	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	
F2.8	Località La Pagliastra	188.133,44	0,17	3.654	3.654	0		7,00	5,00	5,00	2	RESIDENZIALE TURISTICA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	PER SERVIZI PUBBLICI	H11 - Art. 30 NTA PAI H12 - Art. 29 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI Hg3 - Art. 32 NTA PAI

## Comparti F2.1 – F2.2 – F2.3 – F2.4 – F2.5 – F2.6 – F2.7 – F2.8

### 27.2.2.1/2/3/4/5/6/7/8.1 Modalità di Attuazione

Piani di recupero o Piani e programmi di riqualificazione di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi, subordinati alla predisposizione di Piani o programmi, devono essere mirati in particolar modo al recupero ambientale (Scarichi dei reflui, rifiuti, energie alternative), al miglioramento della qualità architettonica e compatibilità paesaggistica. Il piano deve essere esteso a tutto il comparto e può essere attuato per stralci funzionali.

I volumi previsti di alcuni comparti relativi ai servizi pubblici delle sottozone F2 all'interno della fascia dei 300 metri di inedificabilità saranno individuati tra quelli esistenti.

### 27.2.2.1/2/3/4/5/6/7/8.2 Destinazione d'uso

#### Residenziale

- a1 Residenza Abitativa;

### **Servizi strettamente connessi alla residenza**

- **a2** Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- **a3** Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- **a4** Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- **a5** Attività di Svago socio culturale;
- **a6** Attività Direzionali (uffici e studi professionali);
- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

*E' fatta salva la destinazione d'uso di Residenza, per gli immobili con tale destinazione al momento dell'adozione del presente piano. Non potranno essere previste nuove destinazioni d'uso a residenza.*

### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)
- **b4** Attrezzature Balneari;
- **b6** Attrezzature per la nautica;
- **b7** Capannoni, Depositi per il rimessaggio e la riparazione.

### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

#### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

#### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;

#### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

#### 27.2.2.1/2/3/4/5/6/7/8.3 *Categorie di intervento*

Sugli edifici esistenti, nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R., potranno essere effettuati comunque i seguenti interventi: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica di destinazione d'uso ed aumento delle unità immobiliare, I.12 Interventi di edilizia libera.

Nuovi interventi previsti con Piano o programmi nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R. e leggi di settore: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### 27.2.2.1/2/3/4/5/6/7/8.4 *Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,17 \text{ mc/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,0 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalla strada di lottizzazione = 5,0 ml
- \* Distanza minima dalle strade statali e provinciali = 30,0 ml
- \* Distanza minima dalle strade consortili e vicinali = 20,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2
- \* Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via

Trattandosi in generale di assetto urbanistico già definito è consentito, qualora non possibile intervenire diversamente, il mantenimento degli allineamenti preesistenti, salvo il rispetto delle norme del Codice Civile per i distacchi e le sopraelevazioni.

#### 27.2.2.1/2/3/4/5/6/7/8.5 *Prescrizioni Speciali*

**I Piani di Riqualificazione di iniziativa pubblica o privata**, possono essere attuati a **stralci funzionali di un minimo di 5.000 mq.** e dovranno presentare le cubature legittimamente realizzate, le infrastrutture primarie esistenti, i servizi pubblici e privati da realizzare per il recupero ambientale e il recupero paesaggistico ed architettonico degli edifici esistenti. La percentuale del 10% per servizi deve essere reperita tra i mc già costruiti.

Per quanto riguarda la tipologia dei nuovi interventi il modello di organizzazione spaziale più adatto è apparso, alla luce delle varie analisi, quello delle residenze alberghiere con struttura a tipologia sparsa.

La disposizione planimetrica va fatta in base allo studio analitico del territorio.

Gli organismi edilizi che accolgono tale tipo di struttura sono tipologicamente piccole unità residenziali a gruppi sparsi ed una serie di spazi ed attrezzature comuni in altri edifici sempre di dimensioni contenute. Il sistema del verde deve costituire il vero tessuto connettivo che tiene insieme la geografia frammentata dell'insediamento. Si prescrive l'utilizzo di tipologie architettoniche locali evidenziandone gli aspetti più significativi con l'uso dei materiali locali,

mantenendo un'omogeneità stilistica vuoi con la pietra a vista, vuoi con l'intonaco utilizzando colori in sintonia con il paesaggio.

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui la nuova edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, dove possibile consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

Fino al collaudo delle opere di urbanizzazione eseguite secondo i dettati dei "Piani di Riqualificazione" sopra citati non possono essere rilasciati Permessi di Costruzione.

**Strade:** Strade principali: 7,00 m di carreggiata più 1,50 m di marciapiede per lato.

Nelle aree urbanisticamente definite, in caso di impossibilità di pervenire alle dimensioni suindicate, resta comunque l'obbligo di realizzare la sezione massima disponibile, fino al limite dei fili dei fabbricati legittimamente esistenti o di pertinenze indispensabili alla loro fruizione (ingressi, ballatoi, ecc.).

### 27.2.3 Sottozona F3 - Campeggi (e aree di sosta camper)

*Le Sottozone F3 comprendono i campeggi esistenti ed il P.U.C. prevede operazioni di riqualificazione e di miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi. Può essere concertato con i privati il trasferimento degli stessi verso localizzazioni più interne e la eventuale riconversione ad attività alberghiere.*

F3.1	Camping "Golfo dell'Asinara" ex Cristina	ex. FR1	Mq.	101.039,56
F3.2	Camping "Li Nibari" (Proprietà Pubblica)	ex. FR2	Mq.	171.305,87

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - CAMPING - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE													
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	L.T. (mc/mq)	Vol. (mc/mq)			Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Piani F.T.	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
				Vol. Prev. (mc/mq)	Vol. Real. (mc/mq)	Vol. Res. (mc/mq)							
F3.1	Camping "Golfo dell'Asinara" ex Cristina	101 039,56		11 154,00	10 654,00	500,00		7,00	5,00	5,00	2	CAMPING	
F3.2	Camping "Li Nibari"	171 305,87		5 767,00	5 267,00	500,00		7,00	5,00	5,00	2	CAMPING	HI1 - Art. 30 NTA PAI HI2 - Art. 29 NTA PAI HI3 - Art. 28 NTA PAI HI4 - Art. 27 NTA PAI Hg1 - Art. 34 NTA PAI

### Comparti F3.1 – F3.2

Nei 2 campeggi presenti nel territorio viene consentita la seguente volumetria:

- F3.1 - Camping "Golfo dell'Asinara": Volumetria complessiva come esistente da titoli abilitativi (mc 10.654) oltre 500,00 mc per adeguamenti igienico sanitari e normativi.
- F3.2 - Camping "Li Nibari": Volumetria complessiva mc 5.767,00, di cui 5.267 mc

esistenti per attività turistica ricettiva e 500,00 mc per adeguamenti igienico sanitari e normativi.

Verranno realizzati ad ogni modo, data la sensibilità dell'area, al di fuori della linea dei 300 mt dalla battigia e pianificando le eventuali volumetrie ammissibili nelle aree di minor valenza ambientale e paesaggistica, su aree già compromesse, e al di fuori delle aree che ricadono all'interno del bene paesaggistico "campi dunali". Valutando attentamente la possibilità di prevedere volumi nel rispetto della disciplina degli art. 21, 22, 23 delle NTA del PPR ("Aree naturali e sub-naturali - complessi dunali"), potranno essere realizzate nuove volumetrie solo al di fuori delle aree che abbiano mantenuto le caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie delle citate componenti, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

#### *27.2.3.1/2.1 Modalità di Attuazione*

Piano attuativo di completamento e riqualificazione o progettazione esecutiva di opera pubblica (competenza pubblica).

#### *27.2.3.1/2.2 Destinazione d'uso*

Interventi edificatori di tipo ricettivo, strutture sportive e/o per la ristorazione, strutture complementari e di servizio.

#### *27.2.3.1/2.3 Categorie di intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *27.2.3.1/2.4 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

*Rispetto degli spazi verdi:* è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

L'altezza dei corpi di fabbrica non può eccedere i 7,00 m., la distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml, la Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml, i Piani fuori terra = 2.

#### **27.2.4 Sottozona F4 – Nuove aree turistiche**

*Le nuove aree destinate agli insediamenti turistici sono individuate presso i centri abitati esistenti. Potranno essere individuate anche a completamento degli insediamenti turistici esistenti nel caso di riconversione alla destinazione ricettiva alberghiera delle seconde case presenti, di eliminazione dalla costa e riconversione ad alberghiero dei campeggi esistenti, di spostamento degli insediamenti esistenti dalla fascia costiera di maggiore impatto paesaggistico verso aree già compromesse.*

F4.1	Comparto F4.1	Nuova zona F	ex. Parte G10	Mq.	46.531,56
F4.2	Comparto F4.2	Nuova zona F	ex. Parte G10	Mq.	33.662,64
F4.3	Comparto F4.3	Nuova zona F	ex. Parte G10	Mq.	41.459,59

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE													
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	I.T. (mc/mq)	Vol. (mc/mq)			Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Piani F.T.	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
				Vol. Prev. (mc/mq)	Vol. Real. (mc/mq)	Vol. Res. (mc/mq)							
F4.1	Comparto F4.1	46.531,56	0,34	16.909,00	0,00	16.909,00	0,40	7,00	3,00	5,00	2	TURISTICO RICETTIVA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg2 - Art. 33 NTA PAI
F4.2	Comparto F4.2	33.662,64	0,34	12.246,00	0,00	12.246,00	0,40	7,00	3,00	5,00	2	TURISTICO RICETTIVA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg2 - Art. 33 NTA PAI
F4.3	Comparto F4.3	41.459,59	0,34	15.071,00	0,00	15.071,00	0,40	7,00	3,00	5,00	2	TURISTICO RICETTIVA o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	

## Comparto F4.1

La sottozona F4.1, di nuovo impianto con destinazione turistico-ricettiva, risulta come parte della ex macro zona G10 localizzata lungo la strada SP 130 Sorso – Marina di Sorso tra le nuove zone “C” e la strada Provinciale 48, al fine della loro rivitalizzazione e valorizzazione e in contiguità ai nuovi insediamenti urbani.

Vengono consentiti 15.803 mc per volumi relativi all’attività è 1.106 mc per servizi pubblici.

### 27.2.4.1.1 Indirizzi Normativi

L’edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona interessata dall’intervento. Gli spazi liberi dovranno essere sistemati a verde.

### 27.2.4.1.2 Modalità di Attuazione

Mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

### 27.2.4.1.3 Destinazione d’uso

#### b) Turistico-Ricettiva

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)
- **b4** Attrezzature Balneari;

#### d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria

##### Direzionale

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati, Grandi Magazzini;

### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

#### *27.2.4.1.4 Categorie di intervento*

Sugli edifici esistenti, nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R., potranno essere effettuati comunque i seguenti interventi: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica di destinazione d'uso ed aumento delle unità immobiliare, I.12 Interventi di edilizia libera.

Nuovi interventi previsti con Piano attuativo nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R. e leggi di settore: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 "Ristrutturazione urbanistica", I. 11 "Nuova urbanizzazione", I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *27.2.4.1.5 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,34 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 0,75 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,0 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalla strada di lottizzazione = 3,0 ml
- \* Distanza minima dalla Strada Provinciale 130 = 7,5 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2
- \* Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
- \* Lotto minimo = 5.000,00 mq

#### 27.2.4.1.6 Prescrizioni Speciali

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

*Rispetto degli spazi verdi:* è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

Vista la peculiarità degli oliveti esistenti che connota fortemente la storia e l'identità dei luoghi, gli ulivi, in particolar modo quelli con età superiore ai 50 (cinquanta) anni, devono essere tutelati ed inseriti all'interno del piano attuativo negli spazi pubblici e in tutte le aree libere. Per la sola parte dell'edificazione del fabbricato eccezionalmente si potrà procedere all'esecuzione dell'espianto di alcuni alberi di ulivo e si farà riferimento alle leggi di settore ed in particolar modo al Decreto Legislativo Luogotenenziale n. 475 del 27.07.1945 e ss.mm. ii. e alla relativa richiesta di autorizzazione agli Enti competenti. Il piano attuativo dovrà obbligatoriamente contenere una planimetria generale del Piano con rilievo degli alberi presenti e puntuale individuazione degli esemplari da espantare, specificando, con l'ausilio di apposita legenda o tabella esplicativa, l'età e le dimensioni. La planimetria dovrà essere supportata da una relazione a firma di un agronomo contenente le indicazioni e le scelte progettuali messe in campo per garantire la massima tutela delle piante. In ogni modo qualora avvenga l'espianto di piante di ulivo, queste devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione e reimpiantati nelle immediate vicinanze (quando possibile) o in accordo con l'Amministrazione presso una zona S (meglio S3) del territorio Comunale.

*Vincolo di sistemazione delle aree libere:* è obbligatoria la sistemazione a verde delle eventuali aree libere da edificazione.

Obbligo dell'esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella perimetrazione della sottozona, secondo le prescrizioni previste nella convenzione allegata al Piano Attuativo.

Obbligo di esecuzione sul fronte della strada provinciale 130 di standards urbanistici.

Il 50% della superficie territoriale può essere destinata agli insediamenti edificatori; il rimanente 50% deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi di cui almeno il 60% di tali aree deve essere pubblico.

Qualora l'incremento di volumetria alberghiera, realizzabile in applicazione delle norme vigenti fino al 25% delle volumetrie già realizzate, possa essere realizzato solo con la sopraelevazione, il limite di altezza resta stabilito in m 12.00.

Per quanto riguarda la tipologia il modello di organizzazione spaziale più adatto è apparso, alla luce delle varie analisi, quello delle residenze alberghiere con struttura a tipologia sparsa.

La disposizione planimetrica va fatta in base allo studio analitico del territorio.

Gli organismi edilizi che accolgono tale tipo di struttura sono tipologicamente piccole unità residenziali a gruppi sparsi ed una serie di spazi ed attrezzature comuni in altri edifici sempre di dimensioni contenute. Si prescrive l'utilizzo di tipologie architettoniche locali evidenziandone gli aspetti più significativi con l'uso dei materiali locali, mantenendo un'omogeneità stilistica vuoi con la pietra a vista, vuoi con l'intonaco utilizzando colori in sintonia con il paesaggio.

### Comparto F4.2

La sottozona F4.1, di nuovo impianto con destinazione turistico-ricettiva, risulta come parte della ex macro zona G10 localizzata lungo la strada SP 130 Sorso – Marina di Sorso tra le nuove zone "C" e la strada Provinciale 48, al fine della loro rivitalizzazione e valorizzazione e in contiguità ai nuovi insediamenti urbani.



Vengono consentiti 11.445 mc per volumi relativi all'attività è 801 mc per servizi pubblici.

#### *27.2.4.2.1 Indirizzi Normativi*

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona interessata dall'intervento. Gli spazi liberi dovranno essere sistemati a verde.

#### *27.2.4.2.2 Modalità di Attuazione*

Mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

#### *27.2.4.2.3 Destinazione d'uso*

### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)
- **b4** Attrezzature Balneari;

### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

#### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;
- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

#### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati, Grandi Magazzini;

#### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

#### *27.2.4.2.4 Categorie di intervento*

Sugli edifici esistenti, nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R., potranno essere effettuati comunque i seguenti interventi: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica di destinazione d'uso ed aumento delle unità immobiliare.

Nuovi interventi previsti con Piano attuativo nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R. e leggi di settore: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 "Ristrutturazione urbanistica", I. 11 "Nuova urbanizzazione", I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *27.2.4.2.5 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,34 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 0,75 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,0 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalla strada di lottizzazione = 3,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2
- \* Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
- \* Lotto minimo = 5.000,00 mq

#### *27.2.4.2.6 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

*Rispetto degli spazi verdi:* è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

Vista la peculiarità degli oliveti esistenti che connota fortemente la storia e l'identità dei luoghi, gli ulivi, in particolar modo quelli con età superiore ai 50 (cinquanta) anni, devono essere tutelati ed inseriti all'interno del piano attuativo negli spazi pubblici e in tutte le aree libere. Per la sola parte dell'edificazione del fabbricato eccezionalmente si potrà procedere all'esecuzione dell'espianto di alcuni alberi di ulivo e si farà riferimento alle leggi di settore ed in particolar modo al Decreto Legislativo Luogotenenziale n. 475 del 27.07.1945 e ss.mm. ii. e alla relativa richiesta di autorizzazione agli Enti competenti. Il piano attuativo dovrà obbligatoriamente contenere una planimetria generale del Piano con rilievo degli alberi presenti e puntuale individuazione degli esemplari da espantare, specificando, con l'ausilio di apposita legenda o tabella esplicativa, l'età e le dimensioni. La planimetria dovrà essere supportata da una relazione a firma di un agronomo contenente le indicazioni e le scelte progettuali messe in campo per garantire la massima tutela delle piante. In ogni modo qualora avvenga l'espianto di piante di ulivo, queste devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione e reimpiantati nelle immediate vicinanze (quando possibile) o in accordo con l'Amministrazione presso una zona S (meglio S3) del territorio Comunale.

*Vincolo di sistemazione delle aree libere:* è obbligatoria la sistemazione a verde delle eventuali aree libere da edificazione.

Obbligo dell'esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella perimetrazione della sottozona, secondo le prescrizioni previste nella convenzione allegata al Piano Attuativo.

Obbligo di esecuzione sul fronte della strada provinciale 130 di standards urbanistici.

Il 50% della superficie territoriale può essere destinata agli insediamenti edificatori; il rimanente 50% deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi di cui almeno il 60% di tali aree deve essere pubblico.

Qualora l'incremento di volumetria alberghiera, realizzabile in applicazione delle norme vigenti fino al 25% delle volumetrie già realizzate, possa essere realizzato solo con la sopraelevazione, il limite di altezza resta stabilito in m 12,00.

Per quanto riguarda la tipologia il modello di organizzazione spaziale più adatto è apparso, alla luce delle varie analisi, quello delle residenze alberghiere con struttura a tipologia sparsa.

La disposizione planimetrica va fatta in base allo studio analitico del territorio.

Gli organismi edilizi che accolgono tale tipo di struttura sono tipologicamente piccole unità residenziali a gruppi sparsi ed una serie di spazi ed attrezzature comuni in altri edifici sempre di dimensioni contenute. Si prescrive l'utilizzo di tipologie architettoniche locali evidenziandone gli aspetti più significativi con l'uso dei materiali locali, mantenendo un'omogeneità stilistica vuoi con la pietra a vista, vuoi con l'intonaco utilizzando colori in sintonia con il paesaggio.

### **Comparto F4.3**

La sottozona F4.3, di nuovo impianto con destinazione turistico-ricettiva, risulta come parte della ex macro zona G10 localizzata lungo la strada di Pedrugnanu che prende accesso dalla SP 130 Sorso – Marina di Sorso e porta alla medesima chiesetta campestre.

Vengono consentiti 14.085 mc per volumi relativi all'attività e 986 mc per servizi pubblici.

#### *27.2.4.3.1 Indirizzi Normativi*

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona interessata dall'intervento. Gli spazi liberi dovranno essere sistemati a verde.

#### *27.2.4.3.2 Modalità di Attuazione*

Mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

#### *27.2.4.3.3 Destinazione d'uso*

### **b) Turistico-Ricettiva**

- **b1** Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);
- **b2** Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);
- **b3** Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)
- **b4** Attrezzature Balneari;

### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

#### **Direzionale**

- **d1** Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;
- **d2** Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;

- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d4** Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;
- **d5** Servizi Pubblici Locali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;
- **d9** Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati, Grandi Magazzini;

### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

#### *27.2.4.3.4 Categorie di intervento*

Sugli edifici esistenti, nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R., potranno essere effettuati comunque i seguenti interventi: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica di destinazione d'uso ed aumento delle unità immobiliare, I.12 Interventi di edilizia libera.

Nuovi interventi previsti con Piano attuativo nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R. e leggi di settore: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 "Ristrutturazione urbanistica", I. 11 "Nuova urbanizzazione", I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *27.2.4.3.5 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,34 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_f = 0,75 \text{ mc/mq}$
- \*  $I_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
- \*  $H_{\text{max}} = 7,0 \text{ ml}$
- \* Distanza minima dalla strada di lottizzazione = 3,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \* Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml
- \* Piani fuori terra = 2
- \* Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
- \* Lotto minimo = 5.000,00 mq

#### *27.2.4.3.6 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata

dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

*Rispetto degli spazi verdi:* è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

Vista la peculiarità degli oliveti esistenti che connota fortemente la storia e l'identità dei luoghi, gli ulivi, in particolar modo quelli con età superiore ai 50 (cinquanta) anni, devono essere tutelati ed inseriti all'interno del piano attuativo negli spazi pubblici e in tutte le aree libere. Per la sola parte dell'edificazione del fabbricato eccezionalmente si potrà procedere all'esecuzione dell'espianto di alcuni alberi di ulivo e si farà riferimento alle leggi di settore ed in particolar modo al Decreto Legislativo Luogotenenziale n. 475 del 27.07.1945 e ss.mm. ii. e alla relativa richiesta di autorizzazione agli Enti competenti. Il piano attuativo dovrà obbligatoriamente contenere una planimetria generale del Piano con rilievo degli alberi presenti e puntuale individuazione degli esemplari da espiantare, specificando, con l'ausilio di apposita legenda o tabella esplicativa, l'età e le dimensioni. La planimetria dovrà essere supportata da una relazione a firma di un agronomo contenente le indicazioni e le scelte progettuali messe in campo per garantire la massima tutela delle piante. In ogni modo qualora avvenga l'espianto di piante di ulivo, queste devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione e reimpiantati nelle immediate vicinanze (quando possibile) o in accordo con l'Amministrazione presso una zona S (meglio S3) del territorio Comunale.

*Vincolo di sistemazione delle aree libere:* è obbligatoria la sistemazione a verde delle eventuali aree libere da edificazione.

Obbligo dell'esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella perimetrazione della sottozona, secondo le prescrizioni previste nella convenzione allegata al Piano Attuativo.

Il 50% della superficie territoriale può essere destinata agli insediamenti edificatori; il rimanente 50% deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi di cui almeno il 60% di tali aree deve essere pubblico.

Qualora l'incremento di volumetria alberghiera, realizzabile in applicazione delle norme vigenti fino al 25% delle volumetrie già realizzate, possa essere realizzato solo con la sopraelevazione, il limite di altezza resta stabilito in m 12,00.

Per quanto riguarda la tipologia il modello di organizzazione spaziale più adatto è apparso, alla luce delle varie analisi, quello delle residenze alberghiere con struttura a tipologia sparsa.

La disposizione planimetrica va fatta in base allo studio analitico del territorio.

Gli organismi edilizi che accolgono tale tipo di struttura sono tipologicamente piccole unità residenziali a gruppi sparsi ed una serie di spazi ed attrezzature comuni in altri edifici sempre di dimensioni contenute. Si prescrive l'utilizzo di tipologie architettoniche locali evidenziandone gli aspetti più significativi con l'uso dei materiali locali, mantenendo un'omogeneità stilistica vuoi con la pietra a vista, vuoi con l'intonaco utilizzando colori in sintonia con il paesaggio.

## Art. 28 - SERVIZI GENERALI

### ZONA “G”

#### Zone per Servizi Generali

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

#### 28.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

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

Il passaggio dal disegno a mano al G.I.S. (dati georeferenziati) ha evidenziato come prevedibile un'ovvia percentuale di errori materiali presenti, il riferimento è soprattutto alle incongruenze più o meno evidenti lungo le connessioni tra i vari comparti. L'accuratezza del disegno manuale (vecchi comparti) anche su C.A.D. (comparti più recenti) non era allora compensata da altrettanta capacità di controllo e verifica dell'intero elaborato, adesso consentita dalle tecniche G.I.S.

Per realizzare una copertura totale del territorio ed in questo specifico caso per le zone “G” esistenti, i dati planimetrici, sono stati elaborati per correggere gli errori, imperfezioni ed incongruenze nella sovrapposizione degli strati. Tale lavorazione è portata ad avere le superfici territoriali (ora reali) dei vari comparti.

#### 28.2 SOTTOZONE

Il P.U.C. ha identificato le seguenti sottozone G:

**28.2.1 - G1 - Attrezzature di servizio (Pubbliche e Private)**

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

**28.2.3 - G3 - Aree militari**

**28.2.4 - G4 - Infrastrutture a livello di area vasta**

**28.2.5 - G5 - Infrastrutture per la mobilità**

#### **28.2.1 - Sottozona G1 - Attrezzature di Servizio (Pubbliche e Private)**

*Comprendono le strutture per l'istruzione superiore (scuola secondaria superiore, università, etc.), per la ricerca e la sanità (laboratori, ospedali, cliniche, etc.), per la cultura (musei, padiglioni per mostre, etc.), direzionali (credito, comunicazioni, uffici, etc.). Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni. Il P.U.C. indica i principali assi di collegamento al sistema viario e le sistemazioni ambientali.*

G1.2	Stazione Ferroviaria	G2
G1.4	Distretto Sanitario via Sennori	G4
G1.5	Nuovo Cimitero	ex. E

G1.9	Cimitero								G9
INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - Zona G1									
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	I.T. (mc/mq)	Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
G1.2	Stazione Ferroviaria	9.635,58	0,01	0,2	7,5	—	-	SERVIZI A CARATTERE GENERALE Stazione ferroviaria	
G1.4	Distretto Sanitario via Sennori	1.251,12	Preesistente	0,5	-	—	-	SERVIZI A CARATTERE GENERALE Distretto Sanitario	
G1.5	Nuovo Cimitero	50.290,89	0,01	0,2	7,5	5,0	5,0	SERVIZI CIMITERIALI	HI1 - Art. 30 NTA PAI HI2 - Art. 29 NTA PAI HI3 - Art. 28 NTA PAI
G1.9	Cimitero	26.026,09	Preesistente	-	-	-	-	SERVIZI CIMITERIALI	

Le sottozone G1 sono articolate dal P.U.C. secondo specifiche vocazioni funzionali:

### **Sottozona G1.2 - Stazione Ferroviaria**

#### *28.2.1.2.1 Modalità di Attuazione*

Per nuovi interventi Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

#### *28.2.1.2.2 Destinazione d'uso*

Stazione Ferroviaria.

Implementazione da ulteriori destinazioni d'uso pertinenti individuate tra quelle previste per le altre sottozone G1.

#### *28.2.1.2.3 Categorie d'intervento*

In assenza di Piano Attuativo o progettazione Esecutiva di opera pubblica sono consentiti:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.12 Interventi di edilizia libera.

Interventi consentiti con Piano Attuativo o progettazione Esecutiva di opera pubblica:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.1.2.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

\* It = 0,01

\*  $I_c = 0,20$

\* Altezza max: non superiore a ml 7,50

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore e dal Consiglio Comunale.

#### *28.2.1.2.5 Prescrizioni Speciali*

Mantenimento delle caratteristiche architettoniche preesistenti.

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato a Piano Attuativo deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata. Compatibilità con funzioni connesse a stazione ferroviaria.

Gli eventuali interventi da realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore.

### **Sottozona G1.4 - Distretto Sanitario**

#### *28.2.1.4.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

#### *28.2.1.4.2 Destinazione d'uso*

Distretto Sanitario.

Implementazione da ulteriori destinazioni d'uso pertinenti individuate tra quelle previste per le altre sottozone G1.

#### *28.2.1.4.3 Categorie d'intervento*

Interventi consentiti con Piano Attuativo o progettazione Esecutiva di opera pubblica:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.1.4.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

\* It = esistente realizzato con Opera Pubblica, salvo Piano Attuativo o di progetto di opera pubblica in cui potranno essere prescritti nuovi indici dal Consiglio Comunale.

\*  $I_c = 0,50$

\* Altezza max: non superiore a quella esistente.



I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore e dal Consiglio Comunale.

#### *28.2.1.4.5 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato al Piano Attuativo deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Compatibilità con funzioni connesse a distretto sanitario.

Gli interventi da realizzazione devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali.

### **Sottozona G1.5 - Nuovo Cimitero**

#### *28.2.1.5.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata

#### *28.2.1.5.2 Destinazione d'uso*

Cimitero.

Implementazione da ulteriori destinazioni d'uso pertinenti individuate tra quelle previste per le altre sottozone G1.

#### *28.2.1.5.3 Categorie d'intervento*

Interventi consentiti con Piano Attuativo o progettazione Esecutiva di opera pubblica:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione.

#### *28.2.1.5.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,01$
- \*  $I_c = 0,20$
- \* Altezza max: non superiore a ml 7,50
- \* Distanza minima dalla strada = 5,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore e dal Consiglio

Comunale.

#### *28.2.1.5.5 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientale:* L'intervento subordinato al Piano Attuativo di deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Compatibilità con funzioni connesse a Cimitero. Vincoli da definirsi in sede di Piano Attuativo.

Gli interventi da realizzazione devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali.

Valgono inoltre le norme speciali sui cimiteri.

### **Sottozona G1.9 - Cimitero**

#### *28.2.1.9.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

L'edificazione è consentita attraverso un intervento con progetto di opera pubblica esteso all'intera zona così come indicata in cartografia esistente o privata per i concessionari delle aree cimiteriali.

#### *28.2.1.9.2 Destinazione d'uso*

- *d5 Destinazione edilizia Interesse Generale.  
(Edifici Ecclesiastici ed Edicole Funerarie)*

#### *28.2.1.9.3 Categorie d'intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale.

#### *28.2.1.9.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,01$
- \*  $I_c = 0,20$
- \* Altezza max: non superiore a ml 7,50
- \* Distanza minima dalla strada = 5,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n° 2266/U implementabili da leggi speciali di settore e dal Consiglio Comunale per la realizzazione di un opera pubblica.

### **28.2.2 - Sottozona G2 - Parchi, Strutture per lo sport e il tempo libero**

*Costituiscono le grandi aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati.*

Le sottozone G2 svolgono il duplice ruolo di standard funzionali legati alle dotazioni territoriali di spazi aperti e di nuovi standard ambientali funzionali ad una strategia di rigenerazione ecologica della città di cui fanno parte le categorie della permeabilità naturale dei suoli urbani, la capacità di carico ambientale di un'area di trasformazione urbanistica, la biomassa delle aree verdi, la densità di copertura vegetale, la mitigazione dell'inquinamento acustico, la definizione di tipologie di bonifica dei suoli inquinati, in relazione alle diverse possibilità d'uso. Tali aree poste in adiacenza ai tessuti urbani concorrono alla definizione dei livelli minimi di dotazioni di spazi pubblici destinati a verde pubblico S3.

Le sottozone G2 sono articolate dal P.U.C. secondo specifiche vocazioni funzionali:

G2.4	Casa di Riposo "Noli Me Tollere" ex. Hotel degli Ulivi	E
G2.10	Centro Sportivo "La Marina"	G10
G2.11	Centro Servizi "Trunconi"	Ex D14
G2.15	Residenza Sanitaria Assistita via Dessi	G15
G2.27	Borgo degli Ulivi	ex. E
G2.29	La Madonnina	ex. E
G2.30	Parco Turistico Sportivo Località "Lu Padru"	ex. G10
G2.31	Pedrugnanu	ex. E
G2.32	Scalo di Alaggio	ex. F
G2.33	Area di interesse sociale e culturale generale - 1 Località "Bellisara"	ex. G10
G2.34	Area di interesse sociale e culturale generale - 2 Località "Bellisara"	ex. G10

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE									
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	I.T. (mc/mq)	L.c. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
<b>G2.4</b>	Casa di Riposo "Noli Me Tollere" ex. Hotel degli Ulivi	6 576,03	esistente	esistente	12,5	3,0	5,0	SERVIZI INERENTI la Casa di Riposo	
<b>G2.10</b>	Centro Sportivo "La Marina"	111 782,53	1,50	0,27	9,5	10,0	5,0	SERVIZI INERENTI STRUTTURE PER LO SPORT o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	
<b>G2.11</b>	Centro Servizi "Trunconi"	9 158,26	1,30	0,30	9,00	5,00	5,00	SERVIZI INERENTI L'INTERESSE SOCIALE E CULTURALE	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
<b>G2.15</b>	Residenza Sanitaria Assistita via Dessi	7 374,65	come prog.	come prog.	come prog.	3,00	5,00	Servizi inerenti l'Assistenza Sanitaria Assistita	
<b>G2.27</b>	Borgo degli Ulivi	43 569,93	0,20	0,2	7,5	5,0	5,0	SERVIZI INERENTI STRUTTURE PER LO SPORT o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI
<b>G2.29</b>	La Madonnina	60 993,00	0,01	0,2	7,5	5,0	5,0	SERVIZI INERENTI IL TURISMO RELIGIOSO	HI1 - Art. 30 NTA PAI HI2 - Art. 29 NTA PAI HI3 - Art. 28 NTA PAI HI4 - Art. 27 NTA PAI
<b>G2.30</b>	Parco Turistico Sportivo Località "Lu Padru"	38 494,99	0,10	0,5	3,5	5,0	5,0	SERVIZI INERENTI PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO	
<b>G2.31</b>	Pedrugnanu	36 303,09	0,10	0,2	7,5	5	5,0	SERVIZI INERENTI IL TURISMO RELIGIOSO	HI1 - Art. 30 NTA PAI HI2 - Art. 29 NTA PAI HI3 - Art. 28 NTA PAI
<b>G2.31</b>	La Madonnina	36 303,09	0,01	0,2	7,5	5,0	5,0	SERVIZI INERENTI IL TURISMO RELIGIOSO	HI1 - Art. 30 NTA PAI HI2 - Art. 29 NTA PAI HI3 - Art. 28 NTA PAI
<b>G2.32</b>	Scalo di Alaggio	4 339,15	0 cons. strut. precarie tempor.		3,5	5,0	5,0	SERVIZI INERENTI lo Scalo d'alaggio	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
<b>G2.33</b>	Area di interesse sociale e culturale generale - 1 Località "Bellisara"	39 718,44	1,50	0,2	9,0	5	5,0	SEVIZI INERENTI L'INTERESSE SOCIALE E CULTURALE	
<b>G2.34</b>	Area di interesse sociale e culturale generale - 2 Località "Bellisara"	21 723,33	1,50	0,2	9,0	5,0	5,0	SEVIZI INERENTI L'INTERESSE SOCIALE E CULTURALE	

## **Sottozona G2.4 - Casa di Riposo “Noli Me Tollere”**

Progetto Autorizzato con Delibera di C.C. n. 19 del 21.01.1972 in deroga alle Norme Urbanistiche dell'allora vigente P.d.F. come Hotel degli Ulivi.

### *28.2.2.4.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo.

### *28.2.2.4.2 Destinazione d'uso*

Casa di riposo, come preesistenza, incluse le funzioni assistenziali, come da leggi di settore.

### *28.2.2.4.3 Categorie d'intervento*

In assenza di Piano Attuativo sono consentiti:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.12 Opere interne.

Interventi consentiti con Piano Attuativo:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

### *28.2.2.4.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \* It = esistente
- \* Ic = esistente
- \* Altezza max: ml 12,50
- \* Distanza minima dalla strada = 3,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- \*

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n° 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

### *28.2.2.4.5 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato al Piano Attuativo deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

Compatibilità con funzioni connesse a casa di riposo.

Gli eventuali interventi da realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine

ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali.

### **Sottozona G2.10 Centro Sportivo La Marina**

Piano di lottizzazione generale “di un’area in zona G10 –Unità Minima di Intervento in Località Bellisara” Approvato dall’Amministrazione Comunale St. 113.880 Volume Totale 170.820 e stralci Funzionali “Lotto n. 12” e “Lotto n. 23”.

“Lotto n. 12” ST. mq. 15.480,07 Volume mc. 23.196 – Convenzionata in attuazione.

“Lotto n. 23” ST. mq. 11.424 Volume mc. 17.147 – Convenzionata attuata.

Volume esistente da edifici sparsi esistenti mc 7.321

#### *28.2.2.10.1 Modalità di Attuazione*

Come da Piano di lottizzazione “di un’area in zona G10 – Unità Minima di Intervento in Località Bellisara” Approvato dall’Amministrazione Comunale e stralci Funzionali “Lotto n. 12” e “Lotto n. 23”.

#### *28.2.2.10.2 Destinazione d’uso*

Come da Piano di lottizzazione “di un’area in zona G10 –Unità Minima di Intervento in Località Bellisara” Approvato dall’Amministrazione Comunale e stralci Funzionali “Lotto n. 12” e “Lotto n. 23”.

#### *28.2.2.10.3 Categorie d’intervento*

Come da Piano di lottizzazione “di un’area in zona G10 –Unità Minima di Intervento in Località Bellisara” Approvato dall’Amministrazione Comunale e stralci Funzionali “Lotto n. 12” e “Lotto n. 23”.

#### *28.2.2.10.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

Come da Piano di lottizzazione “di un’area in zona G10 –Unità Minima di Intervento in Località Bellisara” Approvato dall’Amministrazione Comunale e stralci Funzionali “Lotto n. 12” e “Lotto n. 23”.

#### *28.2.2.10.5 Prescrizioni Speciali*

Come da Piano di lottizzazione “di un’area in zona G10 –Unità Minima di Intervento in Località Bellisara” Approvato dall’Amministrazione Comunale e stralci Funzionali “Lotto n. 12” e “Lotto n. 23”.

Inoltre continuano a valere le seguenti prescrizioni:

Distacco minimo dalla strada di Sorso Marina: ml 30,00

Distacco minimo dalle strade interne: ml 10

Altezza massima: ml 9,50.

Obbligo dell’esecuzione delle urbanizzazioni primarie che dovranno rimanere a carico dei lottizzanti anche se di uso pubblico, i quali sono obbligati alla sistemazione della viabilità indicata nello stesso piano, comprensiva di tutte infrastrutture primarie relative e cioè:

1. manto stradale 2. cordone e marciapiedi 3. rete fognaria 4. rete idrica 5. rete elettrica e telefonica 6. illuminazione pubblica.

Il Permesso di Costruire nei singoli lotti è condizionato alla stipula della convenzione tra privato e pubblica amministrazione.

Il Permesso di Costruire oltre che al rispetto della Convenzione è comunque subordinato all'espletamento degli oneri di cui alla legge n. 10 del 28.01.1977.

A ciascun proprietario spetta in termini di cubatura la quota del volume utilizzabile per quota dell'area di proprietà, calcolata sulla base dell'indice territoriale.

### **Sottozona G2.11 – Centro Servizi “Trunconi”**

#### *28.2.2.11.1 Modalità di Attuazione*

Strutture esistenti sono fatti salve le opere eseguite con Permesso di Costruire/Concessione rilasciato prima della data di approvazione del presente piano.

Per nuove strutture Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata dell'intera sottozona.

#### *28.2.2.11.2 Destinazione d'uso*

##### **Residenziale**

- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

#### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

##### **Direzionale**

- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

##### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;

#### *28.2.2.11.3 Categorie d'intervento*

Senza Piano Attuativo:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Opere interne.

Con Piano Attuativo:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova

costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.2.11.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \* It = 1,2 con piano attuativo
- \* Ic = 0,30
- \* Altezza max: non superiore a ml 9,00
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.2.11.5 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato al Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale nuova edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Gli interventi devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali.

### **Sottozona G2.15 - Residenza Sanitaria Assistita Via Dessi**

#### *28.2.2.15.1 Modalità di Attuazione*

Come da Progetto di opera pubblica approvato dall'Amministrazione Comunale e sue Varianti

#### *28.2.2.15.2 Destinazione d'uso*

Come da Progetto di opera pubblica approvato dall'Amministrazione Comunale e sue Varianti

#### *28.2.2.15.3 Categorie d'intervento*

Come da Progetto di opera pubblica approvato dall'Amministrazione Comunale e sue Varianti

#### *28.2.2.15.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

Come da Progetto di opera pubblica approvato dall'Amministrazione Comunale e sue Varianti



## **Sottozona G2.27 - Borgo degli Ulivi**

### *28.2.2.27.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo.

### *28.2.2.27.2 Destinazione d'uso*

#### **Residenziale**

- **a7** Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

#### **d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria**

##### **Direzionale**

- **d3** Uffici Privati e Studi Professionali;
- **d6** Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

##### **Commerciale**

- **d7** Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;

##### **Socio-Sanitaria**

- **d10** Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

Strutture accessorie agli impianti:

- Attività ricettive fino ad un massimo di 60 posti letto;

### *28.2.2.27.3 Categorie d'intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.12 Opere interne.

Interventi consentiti con Piano attuativo:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.2.27.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,20$
- \*  $I_c = 0,20$
- \* Altezza max: 7,50.

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.2.27.5 Prescrizioni Speciali*

Sono fatte salve le cubature assentite con Titoli abilitativi idonei già ottenuti.

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato a Piano Attuativo deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

*Rispetto degli spazi verdi:* Deve essere garantito il mantenimento del numero delle piante di ulivo esistenti e compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti necessitati, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi in generale.

Gli interventi devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali.

### **Sottozona G2.29 - La Madonnina**

#### *28.2.2.29.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

#### *28.2.2.29.2 Destinazione d'uso*

Aree per turismo religioso.

Implementazione da ulteriori destinazioni d'uso pertinenti individuate tra quelle previste per le altre sottozone G2.

#### *28.2.2.29.3 Categorie d'intervento*

Interventi consentiti con il Piano Attuativo:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.2.29.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,01$
- \*  $I_c = 0,20$
- \* Altezza max: non superiore a ml 7,50
- \* Distanza minima dalla strada = 5,0 ml

\* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.2.29.5 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato al Piano Attuativo deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Compatibilità con funzioni di turismo religioso.

Gli interventi da realizzazione devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali.

### **Sottozona G2.30 – Parco Turistico Sportivo Località “Lu Padru”**

#### *28.2.2.30.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

#### *28.2.2.30.2 Destinazione d'uso*

Parco turistico sportivo.

Strutture principali:

- Attrezzature collettive; attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona;

Strutture accessorie:

- Attività ricettive: alberghiere, extra-alberghiere, attività di ristoro;

#### *28.2.2.30.3 Categorie d'intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.2.30.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

\*  $I_t = 0,10$

\*  $I_c = 0,50$

\* Altezza max: non superiore a ml 3,50

\* Distanza minima dalla strada = 5,0 ml

\* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.2.30.5 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Compatibilità con funzioni connesse a parco turistico sportivo.

Gli interventi devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali.

### **Sottozona G2.31 - Pedrugnanu**

#### *28.2.2.31.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

#### *28.2.2.31.2 Destinazione d'uso*

Aree per turismo religioso.

- Attrezzature collettive; sedi di associazioni, centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovraurbano.

- Attività ricettive: convitti, ostelli della gioventù, attività di ristoro;

#### *28.2.2.31.3 Categorie d'intervento*

Interventi consentiti con il Piano Attuativo:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.2.31.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,10$
- \*  $I_c = 0,20$
- \* Altezza max: non superiore a ml 7,50
- \* Distanza minima dalla strada = 5,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal

D.A. 20.12.1983 n° 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.2.31.5 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Compatibilità con funzioni di turismo religioso.

Gli interventi da realizzazione devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali.

### **Sottozona G2.32 - Scalo di Alaggio**

#### *28.2.2.32.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

#### *28.2.2.32.2 Destinazione d'uso*

Scalo di Alaggio.

Strutture principali:

- Attrezzature collettive; attrezzature private e/o pubbliche per la nautica da diporto.

Strutture accessorie:

- Attività di ristoro;

#### *28.2.2.32.3 Categorie d'intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.2.32.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \* It = 0 (consentite strutture precarie e temporanee)
- \* Altezza max: non superiore a ml 3,50
- \* Distanza minima dalla strada = 5,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.2.32.5 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Compatibilità con funzioni connesse a scalo di alaggio.

Gli interventi devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali.

#### **Sottozona G2.33 - G2.34 – Area di Interesse Sociale e Culturale Generale - 1 - 2 - Località “Bellisara”**

##### *28.2.2.33/34.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

##### *28.2.2.33/34.2 Destinazione d'uso*

Strutture principali:

- Attrezzature collettive; attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovraurbano.

Strutture accessorie:

- Attività ricettive: alberghiere, extra-alberghiere, attività di ristoro;

##### *28.2.2.33/34.3 Categorie d'intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

##### *28.2.2.33/34.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \* It = 1,5 salvo Piano Attuativo o di progetto di opera pubblica in cui potranno essere prescritti nuovi indici
- \* Ic = 0,20
- \* Altezza max: non superiore a ml 9,00

- \* Distanza minima dalla strada = 5,0 ml
- \* Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

### 28.2.2.33/34.5 Prescrizioni Speciali

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Compatibilità con funzioni connesse a servizi di interesse Sociale e Culturale.

Gli interventi devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali.

### 28.2.3 - Sottozona G3 - Aree Militari

*Sono le aree destinate ad impianti per la difesa militare, caserme, ecc.*

Le sottozone G3 sono articolate dal P.U.C. secondo la specifica vocazione funzionale di caserma, attualmente esiste una sola zona:

G.3.1	Caserma dei Carabinieri	S2
-------	-------------------------	----

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE									
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	I.T. (mc/mq)	Ic. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	De (mt)	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
<b>G3.1</b>	Caserma dei Carabinieri	2.123,40	Aut. Spec. Di settore	Aut. Spec. Di setteore	Aut. Spec. Di setteore	Aut. Spec. Di setteore	Aut. Spec. Di setteore	SERVIZI INERENTI Caserma Carabinieri	Hg1 - Art. 34 NTA PAI

### Sottozona G.3.1 – Caserma dei Carabinieri

#### 28.2.3.1.1 Modalità di Attuazione

Si rimanda all'Autorizzazione speciale di settore e alle specifiche Norme di settore.

#### 28.2.3.1.2 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso ammessa e quella prevista dalle norme di settore.

#### 28.2.3.1.3 Categorie d'intervento

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.3.1.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### **28.2.4 Sottozona G4 - Infrastrutture a livello di area vasta**

*Rientrano in questa sottozona gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (discariche, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, centrali elettriche, etc.)*

Le sottozone G4 del P.U.C. riguardano gli impianti di depurazione e potabilizzazione con le relative opere accessorie;

G4.8	Serbatoio Idrico Comunale Giorra	G8
G4.16	Stazione di Sollevamento	G16
G4.17	Stazione di Sollevamento	G17
G4.18	Stazione di Sollevamento	G18
G4.19	Stazione di Sollevamento	G19
G4.20	Stazione di Sollevamento	G20
G4.21	Stazione di Sollevamento	G21
G4.22	Stazione di Sollevamento	G22
G4.23	Stazione di Sollevamento	G23
G4.24	Stazione di Sollevamento	G24
G4.25	Stazione di Sollevamento	G25
G4.26	Depuratore Comunale	G26
G4.29	Depuratore	G29
G4.30	Isola Ecologica di base Loc. Sant'Andrea	G30
G4.31	Isola Ecologica di base Loc. Lu Buttangaru	G31
G4.32	Isola Ecologica di base Loc. Serra Longa - Lu Pinu	G32
G4.33	Isola Ecologica di base Loc. Pedrugnanu	G33
G4.34	Isola Ecologica di base Loc. Pabaranca	G34
G4.35	Isola Ecologica di base Loc. Porchile	G35
G4.36	Isola Ecologica di base Loc. Perdas De Fogu	G36



INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE									
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	L.T. (mc/mq)	Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
<b>G4.8</b>	Serbatoio Idrico Comunale Giorra	2.884,84	0,01		6,5			SERVIZI INERENTI Approvvigionamento Idrico	Hg2 - Art. 33 NTA PAI
<b>G4.16</b>	Stazione di Sollevamento	99,99	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Approvvigionamento Idrico	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
<b>G4.17</b>	Stazione di Sollevamento	109,98	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Approvvigionamento Idrico	H11 - Art. 30 NTA PAI Hg1 - Art. 34 NTA PAI
<b>G4.18</b>	Stazione di Sollevamento	109,98	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Approvvigionamento Idrico	Hg1 - Art. 34 NTA PAI

<b>G4.19</b>	Stazione di Sollevamento	109,98	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Approvvigionamento Idrico	HI1 - Art. 30 NTA PAI HI2 - Art. 29 NTA PAI HI3 - Art. 28 NTA PAI HI4 - Art. 27 NTA PAI
<b>G4.20</b>	Stazione di Sollevamento	109,98	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO	
<b>G4.21</b>	Stazione di Sollevamento	109,98	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI IL TURISMO RELIGIOSO	HI1 - Art. 30 NTA PAI HI2 - Art. 29 NTA PAI HI3 - Art. 28 NTA PAI
<b>G4.22</b>	Stazione di Sollevamento	109,98	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO	Hg1 - Art. 34 NTA PAI Hg2 - Art. 33 NTA PAI
<b>G4.23</b>	Stazione di Sollevamento	109,98	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Approvvigionamento Idrico	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
<b>G4.24</b>	Stazione di Sollevamento	99,99	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Approvvigionamento Idrico	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
<b>G4.25</b>	Stazione di Sollevamento	99,99	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Approvvigionamento Idrico	Hg1 - Art. 34 NTA PAI
<b>G4.26</b>	Depuratore Comunale	34.371,56	0,01		6,5			SERVIZI INERENTI Servizi di depurazione	HI1 - Art. 30 NTA PAI HI2 - Art. 29 NTA PAI HI3 - Art. 28 NTA PAI
<b>G4.29</b>	Depuratore	737,49	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Servizi di depurazione	HI1 - Art. 30 NTA PAI Hg1 - Art. 34 NTA PAI
<b>G4.30</b>	Isola Ecologica di base Loc. Sant' Andrea	54,05	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Servizi di Igiene Ambientale	Hg3 - Art. 32 NTA PAI
<b>G4.31</b>	Isola Ecologica di base Loc. Lu Buttangaru	54,05	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Servizi di Igiene Ambientale	Hg2 - Art. 33 NTA PAI
<b>G4.32</b>	Isola Ecologica di base Loc. Serra Longa - Lu Pinu	54,05	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Servizi di Igiene Ambientale	
<b>G4.33</b>	Isola Ecologica di base Loc. Pedrugnanu	54,05	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Servizi di Igiene Ambientale	
<b>G4.34</b>	Isola Ecologica di base Loc. Pabaranca	54,05	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Servizi di Igiene Ambientale	
<b>G4.35</b>	Isola Ecologica di base Loc. Porchile	54,05	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Servizi di Igiene Ambientale	
<b>G4.36</b>	Isola Ecologica di base Loc. Perdas De Fogu	77,61	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	Come da esigenze Progetto OO.PP.	SERVIZI INERENTI Servizi di Igiene Ambientale	

## **Sottozona G.4.8 - Area destinata a Serbatoio Idrico Comunale - “Giorra”**

### *28.2.4.8.1 Modalità di Attuazione*

Per nuovi interventi Piano Attuativo

L'edificazione è consentita attraverso un intervento con progetto di opera pubblica esteso all'intera zona così come indicata in cartografia.

### *28.2.4.8.2 Destinazione d'uso*

La destinazione d'uso ammessa è quella prevista dalle norme di settore.

### *28.2.4.8.3 Categorie d'intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

### *28.2.4.8.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \* It = 0,01 salvo Piano Attuativo o di progetto di opera pubblica in cui potranno essere prescritti nuovi indici

- \* Altezza max: non superiore a ml 6,50

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

### *28.2.4.8.5 Prescrizioni Speciali*

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Compatibilità con funzioni connesse all'approvvigionamento idrico.

Gli eventuali interventi da realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore.

## **Sottozone G.4.16 - G.4.17 - G.4.18 - G.4.19 - G.4.20 - G.4.21 - G.4.22 - G.4.23 - G.24 - G.25 - Aree destinate a Stazione di Sollevamento**

### *28.2.4.16/17/18/19/20/21/22/23/24/25.1 Modalità di Attuazione*

Tali sottozone sono destinate ad accogliere tutte le strutture pertinenti ad una stazione di sollevamento. L'edificazione è consentita attraverso un intervento con progetto di opera pubblica esteso all'intera zona così come indicata in cartografia.

#### *28.2.4.16/17/18/19/20/21/22/23/24/25.2 Destinazione d'uso*

Stazione di sollevamento.

#### *28.2.4.16/17/18/19/20/21/22/23/24/25.3 Categorie d'intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.4.16/17/18/19/20/21/22/23/24/25.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n° 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.4.16/17/18/19/20/21/22/23/24/25.5 Prescrizioni Speciali*

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Gli eventuali interventi da realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore.

### **Sottozona G.4.26 – G.4.29 - Area destinata a Depuratore Comunale**

#### *28.2.4.26/29.1 Modalità di Attuazione*

Per nuovi interventi Piano Attuativo o progettazione Esecutiva di opera pubblica.

L'edificazione è consentita attraverso un intervento con progetto di opera pubblica esteso all'intera zona così come indicata in cartografia.

#### *28.2.4.26/29.2 Destinazione d'uso*

Tale sottozona è destinata ad accogliere strutture relative ad un depuratore.

#### *28.2.4.26/29.3 Categorie d'intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.4.26/29.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $It = 0,01$  salvo Piano Attuativo o di progetto di opera pubblica in cui potranno essere prescritti nuovi indici
- \* Altezza max: non superiore a ml 6,50

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.4.26/29.5 Prescrizioni Speciali*

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Compatibilità con funzioni connesse alla depurazione. Vincoli da definirsi in sede di Piano Attuativo o di progetto di opera pubblica.

Gli eventuali interventi da realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore.

### **Sottozone G.4.30 - G.4.31 - G.4.32 - G.4.33 - G.4.34 - G.4.35 - G.4.36** **Aree destinate a Isola Ecologica di base**

#### *28.2.4.30/31/32/33/34/35/36.1 Modalità di Attuazione*

Tali sottozone sono destinate ad accogliere tutte le strutture pertinenti alle Isole Ecologiche di base. L'edificazione è consentita attraverso un intervento con progetto di opera pubblica esteso all'intera zona così come indicata in cartografia.

#### *28.2.4.30/31/32/33/34/35/36.2 Destinazione d'uso*

Isole Ecologiche di base.

#### *28.2.4.30/31/32/33/34/35/36.3 Categorie d'intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.4.30/31/32/33/34/35/36.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n° 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.4.30/31/32/33/34/35/36.5 Prescrizioni Speciali*

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Gli eventuali interventi da realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e

modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore.

#### **28.2.5 - Sottozona G5 - Infrastrutture per la mobilità**

*Le infrastrutture per la mobilità sono quelle che implementano il sistema della mobilità che è caratterizzato dalla integrazione fisica e funzionale delle diverse reti ed è composto dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.*

Le sottozone G5 del P.U.C. riguardano il centro intermodale e i parcheggi di interscambio e i distributori;

G5.1	Centro Intermodale	ex. E
G5.2	Parcheggi di Interscambio 1-Località "La Marina"	ex. E
G5.3	Parcheggi di Interscambio 2-Località "La Marina"	ex. E
G5.4	Parcheggi di Interscambio Località "Serralonga"	ex. E
G5.5	Distributore carburante Località "Serralonga"	ex. G13
G5.6	Distributore carburante Località "Marritza"	ex. G13
G5.7	Parcheggi di Interscambio Località "Lu Padru"	ex. E
G5.8	Servizi alla mobilità – "Circonvallazione"	ex. D12

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE									
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	I.T. (mc/mq)	Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
<b>G5.1</b>	Centro Intermodale	21.665,82	0,20	0,5	7,5	3	5,0	SERVIZI INERENTI La Mobilità	H11 - Art. 30 NTA PAI Hg1 - Art.34 NTA PAI
<b>G5.2</b>	Parcheggi di Interscambio 1- Località "La Marina"	14.221,27	0,10	0,2	3,5	3	5,0	SERVIZI INERENTI Parcheggi	Hg1 - Art.34 NTA PAI
<b>G5.3</b>	Parcheggi di Interscambio 2- Località "La Marina"	9.229,01	0,10	0,2	3,5	3	5,0	SERVIZI INERENTI Parcheggi	Hg1 - Art.34 NTA PAI
<b>G5.4</b>	Parcheggi di Interscambio Località "Serralunga"	18.606,30	0,10	0,2	3,5	3	5,0	SERVIZI INERENTI Parcheggi	
<b>G5.5</b>	Distributore carburante Località "Serralunga"	1.123,21	0,20	0,5	5,0	3	5,0	SERVIZI INERENTI La Mobilità	
<b>G5.6</b>	Distributore carburante Località "Marritza"	3.785,44	0,20	0,5	5,0	3	5,0	SERVIZI INERENTI La Mobilità	
<b>G5.7</b>	Parcheggi di Interscambio Località "Lu Padru"	100.791,60	0,10	0,2	3,5	3	5,0	SERVIZI INERENTI Parcheggi	
<b>G5.8</b>	Servizi alla mobilità	10.585,39	0,20	0,5	5,0	3	5,0	SERVIZI INERENTI La Mobilità	Hg1 - Art.34 NTA PAI

### **Sottozona G5.1 Centro Intermodale**

#### *28.2.5.1.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo (competenza pubblica).

L'edificazione è consentita attraverso un intervento con progetto di opera pubblica esteso all'intera zona così come indicata in cartografia.

#### *28.2.5.1.2 Destinazione d'uso*

Centro intermodale.

Implementazione da ulteriori destinazioni d'uso pertinenti individuate tra quelle previste per le altre sottozone G5.

#### *28.2.5.1.3 Categorie d'intervento*

Interventi consentiti con Piano Attuativo o progettazione Esecutiva di opera pubblica:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3

Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.5.1.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,20$
- \*  $I_c = 0,50$
- \* Altezza max: non superiore a ml 7,50

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.5.5 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato a Piano Attuativo deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Compatibilità con funzioni connesse a Centro intermodale.

Gli eventuali interventi da realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore.

### **Sottozona G5.2 – G5.3 - Parcheggi di Interscambio 1 – 2 - Località “La Marina”**

#### *28.2.5.1.2/3 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

#### *28.2.5.2.2/3 Destinazione d'uso*

Parcheggio di Interscambio.

Attrezzature collettive; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovraurbano; Punti di ristoro.

#### *28.2.5.3.2/3 Categorie d'intervento*

In assenza di Piano attuativo o progettazione Esecutiva di opera pubblica sono consentiti:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.12 Opere interne.

Interventi consentiti con Piano Attuativo o progettazione Esecutiva di opera pubblica:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova



costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.5.4.2/3 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,10$
- \*  $I_c = 0,20$
- \* Altezza max: non superiore a ml 3,50

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.5.5.2/3 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato al Piano Attuativo deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Compatibilità con funzioni connesse ai parcheggi di interscambio.

Gli eventuali interventi da realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore.

### **Sottozona G5.4 - Parcheggi di Interscambio "Località Serralonga"**

#### *28.2.5.4.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

#### *28.2.5.4.2 Destinazione d'uso*

Parcheggio di Interscambio.

Attrezzature collettive; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovraurbano; Punti di ristoro.

#### *28.2.5.4.3 Categorie d'intervento*

In assenza di Piano attuativo o progettazione Esecutiva di opera pubblica sono consentiti:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.12 Opere interne.

Interventi consentiti con Piano attuativo o progettazione Esecutiva di opera pubblica:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5

Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.5.4.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,10$
- \*  $I_c = 0,20$
- \* Altezza max: non superiore a ml 3,50

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.5.4.5 Prescrizioni Speciali*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato al Piano Attuativo deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Compatibilità con funzioni connesse ai parcheggi di interscambio.

Gli eventuali interventi da realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore.

### **Sottozona G5.5 – Distributore Carburante “Località Serralonga”**

#### *28.2.5.5.1 Modalità di Attuazione*

Per nuovi interventi Piano Attuativo.

#### *28.2.5.5.2 Destinazione d'uso*

Distribuzione Carburante.

Implementazione da ulteriori destinazioni d'uso pertinenti individuate tra quelle previste per le altre sottozone G5.

#### *28.2.5.5.3 Categorie d'intervento*

In assenza di Piano Attuativo sono consentiti:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.12 Opere interne.

Interventi consentiti con Piano Attuativo o Permesso di Costruire:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova

costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.5.5.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,20$
- \*  $I_c = 0,50$
- \* Altezza max: non superiore a ml 5,0

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.5.5.5 Prescrizioni Speciali per distributori di carburante*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato al Piano Attuativo deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

Compatibilità con funzioni connesse a distribuzione carburanti.

Rispetto di tutte le norme relative alle distanze dalla strada ed alla pubblica sicurezza. Benessere degli eventuali organi competenti. Previsione di area di sosta autoveicoli pari al 10% dell'intera area.

Gli eventuali interventi da realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali con la piantumazione di essenze adatte a formare una siepe alta circa m 3,00 lungo l'intero perimetro del confine di zona e eventualmente integrate con barriere antirumore.

Salvo il benessere degli eventuali organi competenti (ANAS, Provincia, Comune) ci si dovrà dotarsi delle apposite autorizzazioni di legge. Per gli impianti di cui trattasi, la realizzazione di eventuali volumi per impianti di lavaggio, officina e servizi annessi, con l'esclusione di residenze, sarà limitata a quelli strettamente necessari all'attività, con un indice fondiario di 0,20 mc/mq derogabile sino a 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale. I suddetti volumi dovranno comunque rispettare le distanze di rispetto previste, fatte salve eventuali deroghe da parte dell'Ente proprietario della strada.

## **Sottozona G5.6 – Distributore Carburante “Località Marritza”**

### *28.2.5.6.1 Modalità di Attuazione*

Per nuovi interventi Piano Attuativo.

### *28.2.5.6.2 Destinazione d'uso*

Distribuzione Carburante.

Implementazione da ulteriori destinazioni d'uso pertinenti individuate tra quelle previste per le altre sottozone G5.

### *28.2.5.6.3 Categorie d'intervento*

In assenza di Piano Attuativo sono consentiti:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.12 Opere interne.

Interventi consentiti con Piano Attuativo o Permesso di Costruire:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

### *28.2.5.6.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

\*  $I_t = 0,20$

\*  $I_c = 0,50$

\* Altezza max: non superiore a ml 5,0

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

### *28.2.5.6.5 Prescrizioni Speciali per distributori di carburante*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato al Piano Attuativo o a Permesso di Costruire deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

Compatibilità con funzioni connesse a distribuzione carburanti.

Rispetto di tutte le norme relative alle distanze dalla strada ed alla pubblica sicurezza. Benessere degli eventuali organi competenti. Previsione di area di sosta autoveicoli pari al 10% dell'intera area.

Gli eventuali interventi da realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali con la piantumazione di essenze adatte a formare una siepe alta circa m 3,00 lungo l'intero perimetro del confine di zona e eventualmente integrate con barriere antirumore.

Salvo il benessere degli eventuali organi competenti (ANAS, Provincia, Comune) ci si dovrà dotarsi delle apposite autorizzazioni di legge. Per gli impianti di cui trattasi, la realizzazione di eventuali volumi per impianti di lavaggio, officina e servizi annessi, con l'esclusione di residenze, sarà limitata a quelli strettamente necessari all'attività, con un indice fondiario di 0,20 mc/mq derogabile sino a 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale. I suddetti volumi dovranno comunque rispettare le distanze di rispetto previste, fatte salve eventuali deroghe da parte dell'Ente proprietario della strada.

### **Sottozona G5.7 - Parcheggi di Interscambio Località "Lu Padru"**

#### *28.2.5.7.1 Modalità di Attuazione*

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

In ottemperanza all'art. 29 della L.R. n. 8 del 23.04.2015 il Comune individua all'interno di tale zona l'uso di aree obbligatorio per l'esecuzione di aree per la sosta e di aree per la sosta attrezzata di autocaravan e caravan.

#### *28.2.5.7.2 Destinazione d'uso*

Parcheggio di Interscambio.

Aree di sosta Autocaravan e Caravan.

Attrezzature collettive; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovraurbano; punti di ristoro; rimessaggio natanti.

#### *28.2.5.7.3 Categorie d'intervento*

In assenza di Piano attuativo sono consentiti:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.12 Opere interne.

Interventi consentiti con Piano Attuativo o progettazione Esecutiva di opera pubblica:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.5.7.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

\* It = 0,10

\* Ic = 0,20

\* Altezza max: non superiore a ml 3,50

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.5.7.5 Prescrizioni Speciali*

*Disposizioni in materia di aree per la sosta di autocaravan e caravan*

Sono *aree di sosta di autocaravan e di caravan* omologati a norma delle disposizioni vigenti le aree destinate esclusivamente al parcheggio degli stessi mezzi per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive.

Sono *aree attrezzate per la sosta di autocaravan e di caravan* omologati a norma delle disposizioni vigenti le aree dotate di appositi impianti di smaltimento igienico-sanitario, atti ad accogliere i residui organici e le acque chiare e luride raccolte negli appositi impianti interni di detti veicoli e a consentire il soggiorno dei turisti.

*Alla Luce del combinato della L.R. n. 8/2015 e della L.R. n. 8/2015 (P.P.R.) e del relativo art.20 delle N.T.A. dello stesso, all'interno della fascia costiera individuata dal P.P.R. potranno essere individuate solo "aree di sosta" previste dal comma 1 dell'art. 29 della L.R. 8/2015 cioè aree di sosta non dotate di "impianti di smaltimento igienico-sanitario, atti ad accogliere i residui organici e le acque chiare e luride raccolte negli appositi impianti interni di detti veicoli" e consentono il parcheggio dei mezzi per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive.*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato al Piano Attuativo di deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

I limiti di volumetria e superficie coperta sono determinati dalle reali esigenze dell'attività insediata.

Compatibilità con funzioni connesse ai parcheggi di interscambio.

Gli eventuali interventi da realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate ed arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore.

### **Sottozona G5.8 – Servizi alla Mobilità - “Circonvallazione”**

#### *28.2.5.8.1 Modalità di Attuazione*

Per nuovi interventi Piano Attuativo.

#### *28.2.5.8.2 Destinazione d'uso*

Distribuzione Carburante.

Implementazione da ulteriori destinazioni d'uso pertinenti individuate tra quelle previste per le altre sottozone G5.

#### *28.2.5.8.3 Categorie d'intervento*

In assenza di Piano Attuativo sono consentiti:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.12 Opere interne.

Interventi consentiti con Piano Attuativo:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3

Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.10 Ristrutturazione urbanistica, I.11 Nuova urbanizzazione, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *28.2.5.8.4 Parametri Urbanistici ed Edilizi*

- \*  $I_t = 0,20$
- \*  $I_c = 0,50$
- \* Altezza max: non superiore a ml 5,0

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono comunque quelli previsti per le sottozone G dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore.

#### *28.2.5.8.5 Prescrizioni Speciali per servizi alla Mobilità*

*Rispetto dei caratteri paesistico ambientali:* L'intervento subordinato al Piano Attuativo deve essere comprensivo della predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'eventuale edificazione necessitata deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali.

Compatibilità con funzioni connesse a Servizi alla Mobilità.

Rispetto di tutte le norme relative alle distanze dalla strada ed alla pubblica sicurezza. Benestare degli eventuali organi competenti. Previsione di area di sosta autoveicoli pari al 10% dell'intera area.

Gli eventuali interventi da realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente. A tal fine ove è possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali con la piantumazione di essenze adatte a formare una siepe alta circa m 3,00 lungo l'intero perimetro del confine di zona e eventualmente integrate con barriere antirumore.

Salvo il benestare degli eventuali organi competenti (Comune e altro) ci si dovrà dotarsi delle apposite autorizzazioni di legge. Per l'esecuzione dei Servizi di cui trattasi, la realizzazione di eventuali volumi per impianti di lavaggio, officina e servizi annessi, con l'esclusione di residenze, sarà limitata a quelli strettamente necessari all'attività, con un indice fondiario di 0,20 mc/mq derogabile sino a 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale. I suddetti volumi dovranno comunque rispettare le distanze di rispetto previste, fatte salve eventuali deroghe da parte dell'Ente proprietario della strada.

## **Art. 29 - SALVAGUARDIA**

### **ZONA “H”**

#### **Salvaguardia**

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n. 2266/U)

#### **29.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI**

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

Gli interventi ammessi nelle zone H sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando le trasformazioni e assoggettandole alla autorizzazione paesaggistica ove necessaria.

Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevengono eventuali situazioni di rischio, costruiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità eco-sistemica.

Le trasformazioni ammesse sono condizionate:

- alla minima trasformabilità;
- alla limitata visibilità;
- al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

È da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività quando pregiudiziale per il mantenimento della struttura, della stabilità, della funzionalità biologica e della fruibilità paesaggistica.

La delimitazione di dette aree è riportata nella carta della zonizzazione; trattandosi in gran parte di delimitazioni derivate da norme o piani di livello sovraordinato rispetto al presente Piano Urbanistico Comunale, prioritariamente si applicano le prescrizioni e gli indirizzi in esse contenute, e qualora non presenti si applicano le indicazioni di sottozona e/o area di rispetto individuate dal P.U.C..

Per le zone H in generale è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'articolo 16 della legge 06.08.1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

##### ***29.1.1.1 Prescrizioni Generali e Caratteristiche qualitative degli interventi***

All'interno delle zone H per tutto quanto non previsto dai punti successivi valgono le seguenti norme generali.

È vietato qualunque intervento di nuova costruzione o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica.

Per gli edifici esistenti i tipi di intervento sono: I1, I2, I3, I9, I12.

Gli interventi ammessi nelle zone H sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni e assoggettandole alla



autorizzazione paesaggistica.

Tali interventi dove è previsto sono contenuti nel “Piano di Gestione del Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) “Stagno e Ginepreto di Platamona” e nel Piano di Utilizzo dei Litorali (P.U.L.) per le sottozone H2.1 e H2.2. Per le zone H in generale ed in particolare per le sottozone H2.1 e H2.2 non ricadenti in aree interessate da S.I.C, e P.U.L. gli interventi ammessi sono quelli normati dalla puntuale normazione della relativa zonizzazione.

Gli interventi che riguardano gli edifici preesistenti, gli spazi aperti di pertinenza, le infrastrutture di accesso e le recinzioni devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

In particolare sono consentite:

- attività scientifiche finalizzate allo studio, monitoraggio e conservazione delle risorse ambientali;
- fruizione dell'ambiente a scopi didattici e ricreativi, con realizzazione di infrastrutture leggere e temporanee che consentano la valorizzazione del bene (segnaletica, sentieri, capanni per accoglienza, punti di osservazione);
- opere di difesa, restauro e ripristino dell'ambiente naturale quando alterato dalle attività antropiche;
- il recupero di strutture esistenti;
- la realizzazione e la sistemazione di stradelli e piste necessarie alla gestione e manutenzione del bene;
- gli interventi per la difesa del suolo e dell'assetto idrogeologico.
- gli interventi ammessi dal P.U.L. e dallo strumento di gestione del S.I.C.

Sono ammesse le strutture di supporto alla balneazione da realizzare conformemente alle prescrizioni qualitative e dimensionali contenute nel P.U.L. Tali strutture purché individuate nel PUL ed al di fuori delle aree demaniali possono essere realizzate a servizio della viabilità ed in prossimità delle aree destinate a parcheggio le autorizzazioni possono avere una durata di sei anni rinnovabili di anno in anno ed è consentita una proroga di altri sei anni soggetta al pagamento degli oneri concessori nella misura del 10% del costo dell'opera.

In tali sottozone è sempre consentito l'utilizzo dei suoli a fini agro-zootecnici; le comuni pratiche agronomiche e forestali, l'allevamento estensivo nonché le pratiche di gestione e manutenzione dei boschi, la raccolta di frutti, funghi e legname purché non pregiudizievole del bene e del paesaggio e non in contrasto con norme specifiche di settore.

E' vietato il danneggiamento e l'asporto di specie arboree e cespugli ad eccezione degli interventi di manutenzione e finalizzati alla pubblica sicurezza.

## **29.2 - SOTTOZONE E AREE DI RISPETTO**

La pianificazione comunale sulle zone H prevede linee di indirizzo specifiche per ogni categoria di SOTTOZONE e di AREE DI RISPETTO:

All'interno delle zone H si individuano le seguenti **Sottozone**:

**29.2.1.1 - H1 Zona Archeologica-Architettonica**

**29.2.1.2 - H2 Zona di Pregio Paesaggistico**

**29.2.1.3 - H3 Zona di Salvaguardia Ambientale**

e le seguenti **Aree di rispetto**:

**29.2.2.1 Area di rispetto AR.1 – Archeologica**

**29.2.2.2 Area di rispetto AR.2 – Paesaggistica**

**29.2.2.2.3 Area di rispetto AR.3 – Paesaggistica – Beni non copianificati risultanti da censimento comunale**

**29.2.2.3 Area di rispetto AR.5 – Cimiteriale**

**29.2.2.4 Area di rispetto AR.6 – Stradale**

### **29.2.1.1 Sottozona H1 – Zona Archeologica-Architettonica**

#### **29.2.1.1.1 Descrizione**

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee.

Tali aree sono destinate alla fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere, amovibili, finalizzate alla conservazione e fruizione del bene.

In tali aree è vietata qualsiasi edificazione e qualsiasi intervento di trasformazione dei suoli.

#### **29.2.1.1.2 Beni Interessati**

I beni interessati sono i seguenti:

- **H1.1 Beni del Repertorio di cui all'art. 48 delle N.T.A. - P.P.R. 2006, oggetto di copianificazione secondo la procedura di cui all'art. 49 delle NTA del P.P.R.**
- **H1.2 Beni di cui alla nota Ministero dei Beni Culturali e Ambientali – Soprintendenza Archeologica per le Province di Sassari e Nuoro n. 1680 Posiz. V1 – Sorso del 16.3.1984**
- **H1.3 Ulteriori Beni**

#### **29.2.1.1.3 Modalità di Intervento**

Le modalità di intervento sono quelle normate all'art. Art. 45 - ASSETTO STORICO-

CULTURALE delle presenti Norme Tecniche di Attuazione a cui si rimanda, si rimanda inoltre alle norme di cui alla tavola 2.23 “Copianificazione Beni paesaggistici storico culturali – Norme” che fanno parte integrante e sostanziale delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

### ***29.2.1.2 Sottozona H2 – Zona di Pregio Paesaggistico***

Sono le aree individuate come beni paesaggistici e generiche aree di tutela ambientale solo in parte coincidenti con i perimetri dei beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. In queste zone è prevista la conservazione integrale dei significativi aspetti naturalistici, storico-culturali e morfologici. Sono ammesse limitate trasformazioni dello stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione paesaggistica, interventi volti alla conservazione, difesa, valorizzazione, recupero e fruizione del bene.

Si suddivide in:

#### ***29.2.1.2.1 Sottozona H2.1 – Sistemi di Spiaggia – Pineta, Ginepreto e Macchia Mediterranea***

#### ***29.2.1.2.2 Sottozona H2.2 – Zone Umide Costiere- Stagno di Platamona***

#### ***29.2.1.2.1 Sottozona H2.1 – Sistemi di Spiaggia – Pineta, Ginepreto e Macchia Mediterranea***

##### ***29.2.1.2.1.1 Descrizione***

La sottozona H2.1 individua i sistemi di spiaggia costituiti da depositi sabbiosi e/o ciottolosi in equilibrio con la retrostante zona dunale e la spiaggia sommersa se presenti, la pineta il ginepreto e la macchia mediterranea.

##### ***29.2.1.2.1.2 Modalità di Intervento***

Le modalità di intervento sono contenute nel Piano di Gestione del S.I.C. e nel Piano di Utilizzo dei Litorali (P.U.L.).

##### ***29.2.1.2.1.3 Attività Regolamentate e Interventi di Riqualificazione e Recupero Ambientale***

Sono vietate nei sistemi di spiaggia l’accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali.

Sono ammessi nei sistemi di spiaggia:

- interventi di gestione che consentano di evitare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;
- realizzazione di passerelle pedonali sopraelevate nelle zone di minor sensibilità ed assenza di vegetazione per il passaggio dalle zone retrodunali alle spiagge e viceversa, in numero proporzionato al flusso turistico ostacolando, contestualmente, il passaggio negli altri settori, con recinzioni in legname, interventi di ricostituzione della vegetazione psammofila e cartellonistica che inviti ad utilizzare i passaggi consentiti;
- programmi e progetti di salvaguardia e valorizzazione, specifiche misure di conservazione delle formazioni che coprono suoli stabilizzandone la struttura programmi prioritari di

monitoraggio scientifico.

Sono ammessi nei sistemi di spiaggia inseriti nel piano di Utilizzo del Litorale (P.U.L.) le strutture di supporto alla balneazione da realizzare conformemente alle prescrizioni qualitative e dimensionali contenute nel P.U.L. Tali strutture purché individuate nel PUL ed al di fuori delle aree demaniali possono essere realizzate a servizio della viabilità ed in prossimità delle aree destinate a parcheggio le autorizzazioni possono avere una durata di sei anni rinnovabili di anno in anno ed è consentita una proroga di altri sei anni soggetta al pagamento degli oneri concessori nella misura del 10% del costo dell'opera.

Per quanto riguarda la pineta, il ginepreto e la macchia mediterranea le attività regolamentate consentite sono previste:

- nei progetti e negli interventi atti a mantenere o migliorare la riconoscibilità, la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica;
- nei programmi e nei progetti di tutela e valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;
- nei programmi di monitoraggio scientifico;
- nella disciplina ed organizzazione delle attività di pesca, se compatibili con le indicazioni contenute nei programmi di gestione del S.I.C..

#### *29.2.1.2.1.4 Categorie di Intervento*

Le categorie di intervento sono contenute nel Piano di Gestione del S.I.C. e nel Piano di Utilizzo dei Litorali (P.U.L.).

È da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità eco-sistemica o della fruibilità paesaggistica.

Gli edifici esistenti di valore storico documentale sono oggetto di intervento di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, restauro e risanamento conservativo I3, assoggettati al rilascio della autorizzazione paesaggistica.

Gli edifici esistenti incongrui perché di scarso valore architettonico e storico sono oggetto di intervento di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, restauro e risanamento conservativo I3, ristrutturazione edilizia I4, ricostruzione edilizia I5, demolizione totale o parziale I9, I.12 Interventi di edilizia libera, assoggettati al rilascio della autorizzazione paesaggistica.

#### ***29.2.1.2.2 Sottozona H2.2 – Zone Umide Costiere – Stagno di Platamona***

##### *29.2.1.2.2.1 Descrizione*

La sottozona H2.2 individua le aree, in prossimità della costa, sommerse periodicamente o costantemente da acque con caratteristiche di salinità medio-elevata e presenza di vegetazione alofila occupante le depressioni salmastre poste in posizione retrodunale (in particolar modo lo Stagno di Platamona).

##### *29.2.1.2.2.2 Modalità di Intervento*

Le modalità di intervento sono contenute nel Piano di Gestione del S.I.C. e nel Piano di Utilizzo dei Litorali (P.U.L.).

#### *29.2.1.2.2.3 Attività Regolate e Interventi di Riqualificazione e Recupero Ambientale*

Sono vietate nelle zone umide temporanee tutti gli interventi o attività che direttamente o indirettamente possono comportare rischi di erosione, interrimento e di inquinamento e negli habitat prioritari ai sensi della direttiva habitat e nelle formazioni climatiche, gli interventi forestali se non a scopo conservativo.

Le attività regolate consentite sono previste:

- nei progetti e negli interventi atti a mantenere o migliorare la riconoscibilità, la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica;
- nei programmi e nei progetti di tutela e valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;
- nei programmi di monitoraggio scientifico;
- nella disciplina ed organizzazione delle attività di pesca, se compatibili con le indicazioni contenute nei programmi di gestione del S.I.C..

#### *29.2.1.2.2.4 Categorie di Intervento*

Le categorie di intervento sono contenute nel “Piano di Gestione del Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) Stagno e Ginepreto di Platamona;

È da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità eco-sistemica o della fruibilità paesaggistica.

Gli edifici esistenti di valore storico documentale sono oggetto di intervento di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, restauro e risanamento conservativo I3, assoggettati al rilascio della autorizzazione paesaggistica.

Gli edifici esistenti incongrui perché di scarso valore architettonico e storico sono oggetto di intervento di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, restauro e risanamento conservativo I3, ristrutturazione edilizia I4, ricostruzione edilizia I5, demolizione totale o parziale I9, I.12 Interventi di edilizia libera, assoggettati al rilascio della autorizzazione paesaggistica.

#### **29.2.1.3 - H3 - Zona di Salvaguardia Ambientale**

Sono le aree di Salvaguardia Ambientale (elevata pericolosità da P.A.I., di bonifica ambientale, ecc.)

Si suddivide in:

##### **29.2.1.3.1 Sottozona H3.1 – Aree di Riqualificazione Ambientale**

##### **29.2.1.3.2 Sottozona H3.2 – Aree ad elevata e molto elevata Pericolosità Idraulica**

#### **29.2.1.3.1 Sottozona H3.1 – Aree di Riqualificazione Ambientale**

##### *29.2.1.3.1.1 Descrizione*

Aree degradate da attività antropiche di diverse tipologie, realizzate senza autorizzazioni o

permessi che necessitano di interventi di messa in sicurezza, bonifica ambientale e recupero/restauro paesaggistico.

#### *29.2.1.3.1.2 Modalità di Intervento*

Piani urbanistici attuativi (P.U.A.).

#### *29.2.1.3.1.3 Attività Regolate e Interventi di Riqualificazione e Recupero Ambientale*

Nelle aree di compromissione ambientale dovuta alle attività antropiche sono ammessi:

- interventi riguardanti operazioni di bonifica;
- interventi di messa in sicurezza e recupero;
- interventi che devono promuovere ove possibile il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione turistico ambientale tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio;
- interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti in relazione agli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.

#### *29.2.1.3.1.4 Categorie di Intervento*

Gli edifici esistenti di valore storico documentale sono oggetto di intervento di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, restauro e risanamento conservativo I3, assoggettati al rilascio della autorizzazione paesaggistica.

Gli edifici esistenti incongrui perché di scarso valore architettonico e storico sono oggetto di intervento di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, restauro e risanamento conservativo I3, ristrutturazione edilizia I4, ricostruzione edilizia I5, demolizione totale o parziale I9, I.12 Interventi di edilizia libera, assoggettati al rilascio della autorizzazione paesaggistica.

### **29.2.1.3.2 Sottozona H3.2 – Aree ad elevata e molto elevata Pericolosità Idraulica**

#### *29.2.1.3.2.1 Descrizione*

Sono le aree ad elevata e molto elevata Pericolosità Idraulica

#### *29.2.1.3.2.2 Norme di Attuazione*

Per le Norme di Attuazione si rimanda all'art. 6 del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) delle presenti N.T.A.

## **29.2.2 - AREE DI RISPETTO**

1. Sono aree nelle quali non viene modificata la destinazione di zona, comprendenti i beni paesaggistici sia ambientali che storico culturali, le aree di particolare pregio paesaggistico e le aree di inedificabilità per legge.
2. I beni sia archeologici che architettonici sono classificati in diverse zone omogenee, in funzione dell'uso reale.

3. Gli interventi possibili sono quelli compatibili con le relative sottozone omogenee, fatte salve le eventuali limitazioni previste per ogni area di rispetto come riportate di seguito.

Si suddividono in:

***29.2.2.1 Area di rispetto AR.1 – Archeologica***

***29.2.2.2 Area di rispetto AR.2 – Paesaggistica***

***29.2.2.2.3 Area di rispetto AR.3 – Paesaggistica – Beni non copianificati risultanti da censimento comunale***

***29.2.2.3 Area di rispetto AR.5 – Cimiteriale***

***29.2.2.4 Area di rispetto AR.6 – Stradale***

***29.2.2.1 Area di rispetto AR.1 - Archeologica***

***29.2.2.1.1 Descrizione***

Sono le aree limitrofe alla zona H1 o interessate da modesti ritrovamenti archeologici.

***29.2.2.1.2 Modalità d'Intervento***

Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

- sino alla verifica della entità ed estensione dei beni, mediante campagna di scavo archeologico, in tali aree trovano integrale applicazione le norme relative alla sottozona H1; in caso di esecuzione di lavori i titolari degli atti autorizzativi dovranno dare comunicazione almeno venti giorni prima del loro inizio alla Soprintendenza Archeologica al fine di poter eventualmente vigilare durante l'esecuzione degli stessi;

- successivamente alla campagna di scavo, gli interventi saranno gli stessi previsti per le rispettive zone omogenee di appartenenza (E, H2, S3).

***29.2.2.1.3 Prescrizioni Speciali***

In tali aree è preclusa l'edificazione in assenza di una campagna di scavo coordinata o diretta dalla soprintendenza ma non viene modificata la destinazione di zona.

***29.2.2.2 Area di rispetto AR.2 – Paesaggistica***

***29.2.2.2.1 Descrizione***

Sono le aree relative ai perimetri di tutela condizionata così come copianificati per i sette Beni Paesaggistici del repertorio

E si applicano integralmente le norme di cui alla tavola 2.23 Copianificazione dei Beni storico culturali - Norme all'interno dei due perimetri di tutela individuati in fase di copianificazione vige la disciplina dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004.”

***29.2.2.2.2 Prescrizioni Speciali***

In tali aree è preclusa l'edificazione senza la necessaria autorizzazione paesaggistica ma non viene modificata la destinazione di zona.

Per quanto riguarda i beni storico culturali coincidenti con il perimetro a tutela condizionata individuati nel territorio sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, Interventi di restauro e di risanamento conservativo I3, I.12 Interventi di edilizia libera, soggetti ad autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dal Dlgs 42/2004. Gli altri interventi consentiti dagli strumenti urbanistici sono sempre sottoposti alle necessarie autorizzazioni paesaggistiche previste dal Dlgs 42/2004.

#### ***29.2.2.2.3 Area di rispetto AR.3 – Paesaggistica – Beni non copianificati risultanti da censimento comunale***

##### *29.2.2.2.3.1 Descrizione*

Sono le aree di beni risultanti dall'attività di censimento effettuata dal Comune in sede di redazione del PUC, sono stati considerati ulteriori elementi, di carattere monumentale e identitario, non rientranti tra i beni del Repertorio 2014, ovvero non attualmente beni identitari o beni paesaggistici soggetti al regime dell'art. 146 del DLgs 42/2004 e smi:

##### *29.2.2.2.3.2 Prescrizioni Speciali*

In tali aree è preclusa l'edificazione senza la necessaria Autorizzazione Paesaggistica ma non viene modificata la destinazione di zona.

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, Interventi di restauro e di risanamento conservativo I3, I.12 Interventi di edilizia libera, soggetti ad autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dal Dlgs 42/2004. Gli altri interventi consentiti dagli strumenti urbanistici sono sempre sottoposti alle necessarie autorizzazioni paesaggistiche previste dal Dlgs 42/2004.

#### ***29.2.2.3 Area di rispetto AR.5 - Cimiteriale***

##### *29.2.2.3.1 Descrizione*

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero.

##### *29.2.2.3.2 Prescrizioni Speciali*

In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

#### ***29.2.2.4 Area di rispetto AR.6 - Stradale***

##### *29.2.2.4.1 Descrizione*

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs.285/1992 e ss.mm.ii).

##### *29.2.2.4.2 Prescrizioni Generali*



In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici.

La larghezza delle fasce di rispetto è stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, più precisamente ai sensi del Decreto Interministeriale 1404 del 1968 e del D.lgs 285 del 1992 e ss.mm.ii.

1. E comunque anche se non esplicitamente delimitate in cartografia, al di fuori del perimetro urbano, si prescrivono le seguenti fasce di rispetto assoluto:

a) metri 10 per lato: per le strade vicinali;

b) metri 20 per lato: per le strade provinciali e comunali;

c) metri 30 per lato: per le strade statali.

Entro tali fasce non è possibile la localizzazione di alcun volume salvo quanto diversamente autorizzato dall'Ente Proprietario della Strada; La destinazione di queste fasce rimane agricola ed a verde privato quando tali aree sono di pertinenza di isolati in zona di espansione residenziale ma la loro superficie concorre in genere alla determinazione del volume edificabile nei terreni agricoli o di espansione residenziale immediatamente adiacenti, ferme restando tutte le altre caratteristiche urbanistiche di zona.

Le sottozone AR.6 sono considerate di interesse pubblico e, come tali, espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere all'ampliamento delle infrastrutture esistenti.

Le fasce di rispetto sono destinate all'ampliamento delle infrastrutture esistenti e della rete stradale. Pertanto in tali aree sono vietate nuove costruzioni, tranne quelle sopra indicate.

## **Art. 30 AREE PERCORSE DA INCENDIO**

### ***30.1 Descrizione***

Sono le aree interessate da eventi incendiari, in cui le fiamme hanno danneggiato gli ecosistemi e le specie vegetali esistenti. L'utilizzo di queste aree è regolato dalle leggi vigenti.

Così come previsto dall'art. 10 della 21 novembre 2000, n. 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi" (*così modificato dall'articolo 4, comma 173, legge n. 350 del 2003*).

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno **quindici anni**. E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro **quindici anni** dagli eventi previsti dal comma 1 art. 10 della L. 353/2000, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.

La tavola identificativa delle aree percorse da incendio è la Tav. n. 2.14a, la quale verrà a norma di legge sottoposta ad aggiornamento annuale, tale aggiornamento non costituisce Variante al Piano.

### **30.2 Modalità di Intervento**

Le operazioni di ricostituzione boschiva verranno attuate inizialmente al fine di valutare l'efficacia e l'opportunità delle stesse.

Sono ammesse le operazioni relative alla ricostituzione della copertura boschiva di aree di proprietà pubblica e privata da eseguirsi mediante operazioni di:

- potatura e taglio di rigenerazione;
- taglio rasente al suolo di "succisione" o a qualche centimetro al di sotto di questo "tramarratura" per stimolare la capacità pollonifera della ceppaia;
- recinzione e perimetrazione delle aree al fine di garantire l'interdizione all'eventuale pascolo.

Gli interventi di ricostituzione boschiva potranno essere eseguiti dai privati, dal Comune, Unione di Comuni in qualsiasi forma convenzionati, nonché dall'Ente Foreste e saranno consentiti solo previa predisposizione di appositi progetti da approvarsi presso le sedi Ripartimentali del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale.

La scelta delle aree di intervento verrà effettuata in funzione dei seguenti parametri:

- indice del rischio incendio boschivo;
- numero di incendi verificatisi negli anni precedenti;
- caratteristiche ambientali delle aree oggetto di intervento.

L'Ente Foreste potrà operare anche fuori dai perimetri gestiti, previa specifica convenzione da stipularsi con il proprietario dell'area e con la Regione Autonoma della Sardegna.

### **30.3 Attività Regolate e Interventi di Riqualificazione e Recupero Ambientale**

Nelle aree percorse da incendio sono valide le indicazioni previste dalla normativa vigente, sono tuttavia ammessi:

- interventi che devono promuovere, ove possibile, il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione turistico-ambientale e produttiva tenendo conto della valenza storica e culturale del paesaggio;
- interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti in relazione agli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.

### **30.4 Categorie di Intervento**

Gli edifici esistenti di valore storico documentale sono oggetto di intervento di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, di restauro e di risanamento conservativo I3, assoggettati al rilascio della autorizzazione paesaggistica.

Gli edifici esistenti incongrui perché di scarso valore architettonico e storico sono oggetto di intervento di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2, di restauro e di risanamento conservativo I3, ristrutturazione edilizia I4, ricostruzione edilizia I5, demolizione totale o parziale I9, I.12 Interventi di edilizia libera, assoggettati al rilascio della autorizzazione paesaggistica.

## **Art. 31 - EDIFICATO URBANO DIFFUSO**

### **31.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI**

L'edificato urbano diffuso comprende le parti del territorio su cui insiste una diffusione

insediativa discontinua, prevalentemente del tipo residenziale monofamiliare, localizzate negli ambiti agricoli limitrofi alle espansioni recenti dei centri maggiori.

Le aree interessate dalla dispersione insediativa sono considerate aree critiche da sottoporre a programmi di riqualificazione paesaggistica e di ristrutturazione e recupero insediativo.

La modalità di attuazione può avvenire quindi esclusivamente con “*Programmi di Riqualificazione*” attuabili con le modalità previste per i piani di recupero dall’art. 77 delle N.T.A. del P.P.R., (eventuali modalità attuative possibili, quelle previste dagli art. 27 e 28 della Legge 457 del 1978), di iniziativa pubblica o privata di estensione delle aree variabili in base alla funzionalità del recupero delle stesse ed in ogni caso non inferiore ad HA 5,00.

In relazione all’entità e all’estensione del fenomeno, i perimetri sopra detti avranno carattere ricognitivo con possibilità di applicare la previsione normativa finalizzata alla riqualificazione paesaggistica e al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, anche al di fuori dei perimetri predetti, con conseguente possibilità di attivare consorzi di proprietari, che, previa delibera del Consiglio Comunale, attueranno i programmi di riqualificazione di cui sopra. Il piano dovrà essere elaborato nel rispetto degli art 76, 77, 78 (Edificato urbano diffuso) e quelli di cui all’art. 80 delle NTA del PPR (edificato in zona agricola) inerenti i materiali, le tecniche costruttive, l’uso di terra stabilizzata per la realizzazione di nuove strade, etc. Il piano inoltre non potrà prevedere la presenza di edifici abusivi non suscettibili di sanatoria.”

Si ritiene opportuno richiamare le disposizioni sulle azioni di riqualificazione e recupero previste all’art 77 delle NTA del PPR, specificando eventualmente tra le possibili modalità attuative, quelle previste negli art. 27 e 28 della Legge 457 del 1978.

L’obiettivo prevalente della presente pianificazione comunale è rivolto alla salvaguardia dei suoli aventi potenzialità agricole ed al mantenimento delle attività produttive in atto, nonché alla salvaguardia degli elementi di naturalità del paesaggio.

Gli interventi di riqualificazione devono essere orientati alla riconfigurazione paesaggistica delle aree interessate, a partire dalle matrici ambientali e dalle persistenze e preesistenze storiche del paesaggio rurale;

### *31.2 Prescrizioni Speciali*

Gli interventi di I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione “sono subordinati alla predisposizione di Programmi di Riqualificazione o Piani di Recupero mirati in particolar modo al recupero ambientale (scarichi dei reflui, rifiuti, energie alternative), al miglioramento della qualità architettonica e compatibilità paesaggistica”.

I Programmi di riqualificazione possono essere di iniziativa pubblica o privata, se di quest’ultima, riguardano una determinata perimetrazione, nella quale si dovrà costituire un consorzio di proprietari che si obbligano con convenzione ad eseguire tutte le opportune opere fognarie che confluiscono in un depuratore di capacità tale da poter smaltire l’opportuno bacino di utenza.

L’edificazione sarà possibile tassativamente solo successivamente al collaudo delle opere di risanamento e dell’impianto di depurazione eseguito con le opportune autorizzazioni di legge, per quegli appezzamenti di terreno che risultano all’interno della perimetrazione e che hanno eseguito le relative opere di smaltimento dei reflui, con le relative autorizzazioni.

Per le aree necessarie alla costruzione del depuratore e delle relative opere fognarie deve essere

prevista la Variante di destinazione Urbanistica in Zona “G” attraverso opportuno iter di legge. Fino all’approvazione dei “Programmi di Riqualificazione” o Piani di Recupero sopra citati (che nella loro formazione dovranno tener conto delle successive prescrizioni), conformandosi ai seguenti indirizzi regionali di:

a) mantenere inalterato l’equilibrio tra l’insediamento ed il contesto ambientale, subordinando ogni intervento alla preventiva verifica di tale equilibrio;

b) subordinare il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali agli imprenditori agricoli alla predisposizione di un piano aziendale che dovrà giustificare:

1. le caratteristiche agro-pedologiche del fondo, in relazione all’attività produttiva prevista;
2. le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all’attività aziendale proposta dal richiedente;

varranno:

1. Le seguenti prescrizioni:

a) per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l’obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l’edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo.

Tali edifici dovranno essere localizzati all’esterno della fascia costiera, salvo venga dimostrata l’indispensabile esigenza della residenza per la conduzione dell’attività agricola esercitata

b) per tutti i rimanenti casi è consentita l’edificazione di strutture di appoggio non residenziali per una superficie coperta non superiore ai 30 mq., per fondi da 3 fino a 10 ettari, raddoppiabili fino a 60 mq per superfici superiori a 10 ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc;

c) il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale, fermo restando che non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta né edificare in colline o alture del fondo, evitando comunque, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento.

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

d) i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l’intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all’articolazione delle falde dei tetti, all’utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

2. Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all’adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti c) e d).

3. Per gli interventi di cui al comma 1, lett. a), all’atto del rilascio del Permesso di Costruire il Responsabile del Procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell’azienda o dell’imprenditore agricolo richiedente.

4. La destinazione d’uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali il

soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale.

5. Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo il piano urbanistico può consentire la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.

Inoltre fino all'approvazione dei "Programmi di Riqualificazione" o Piani di Recupero non possono essere rilasciate Concessioni edilizie per uso residenziale, non è ammessa la modifica di destinazione d'uso in residenziale di strutture esistenti, potranno essere rilasciate concessioni ai soli imprenditori agricoli per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, purché l'azienda sia dotata di idoneo impianto di depurazione regolarmente autorizzato dall'Amministrazione provinciale.

## **Art. 32 - STANDARD URBANISTICI**

### **ZONA “S”**

#### **Spazi Pubblici**

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n. 2266/U)

#### **32.1 DEFINIZIONE ED INDIRIZZI**

Sono le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare.

Fatte salve le diverse previsioni delle tavole del P.U.C. i rapporti di dimensionamento minimi che dovranno essere in ogni caso assicurati nei P.U.A. e nei comparti sono i seguenti: per ogni abitante insediato o da insediare dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie pari a 18,00 mq. per abitante.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- aree “S1” per l’istruzione;
- aree “S2” per attrezzature di interesse comune;
- aree “S3” per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- aree “S4” per parcheggi pubblici.

Le zone “S” costituiscono all’interno del P.U.C. l’elemento qualificante della rigenerazione urbana e gli interventi di configurazione degli spazi aperti (arredo urbano, tipologie del verde pubblico, illuminazione pubblica, tipologie dei parcheggi e delle attrezzature collettive) sono disciplinati da norme e regolamenti che definiscono lo standard dimensionale e prestazionale.

I servizi urbani e di quartiere per gli insediamenti residenziali ex. art. 6 del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, realizzati nelle aree individuate dal P.U.C., hanno, agli effetti della verifica degli indici urbanistici, cubatura convenzionale nulla e saranno realizzati secondo le necessità del servizio e gestiti direttamente dall’Amministrazione comunale o da Enti istituzionalmente competenti o anche mediante apposita convenzione da soggetti privati.

L’Amministrazione Comunale potrà utilizzare le zone S per tutti i servizi previsti dall’art. 6 del D.A. n. 2266/U, indipendentemente dalla loro classificazione nel piano.

Si prevede che i privati proprietari che cedano all’Amministrazione Comunale il 75% delle superfici delle zone S, così come delimitate nella zonizzazione del P.U.C., possano utilizzare il restante 25% di superficie che rimane in proprietà per tutte le destinazioni proprie delle attrezzature in zona S; su tale quota del 25% il soggetto privato potrà utilizzare un indice volumetrico territoriale esteso a tutto il comparto di 0.50 mc/mq.

Con deliberazione del Consiglio Comunale le singole zone S possono essere traslate e riposizionate sempre all’interno delle aree già classificate standards.

Tale procedura costituisce variante urbanistica (anche la sola modifica ad esempio da S1 a S2), pertanto necessita procedere a variante urbanistica, e dovrà essere garantito, per ciascuno standard, il rispetto dei minimi di legge.”

<i>Denominazione</i>	<i>Tipo Standard</i>	<i>Codice Standard</i>	<i>Area</i>
Scuola Dell'infanzia "Sant'Anna"	S1	S1_A_1	10.921,00
Scuola Dell'infanzia "Via Azuni"	S1	S1_A_2	4.468,32
Chiesa di San Pantaleo	S2	S2_A_1	1.351,02
Chiesa di Santa Croce	S2	S2_A_2	696,84
Municipio	S2	S2_A_3	3.550,95
Palazzo Baronale	S2	S2_A_4	481,89
Piazza Marginesu	S3	S3_A_1	1.832,30
Parco Via Azuni	S3	S3_A_2	1.244,65
Giardini Palazzo Baronale	S3	S3_A_3	753,31
Piazza Sant'Agostino	S3	S3_A_4	530,05
Giardini Viale Borio	S3	S3_A_5	3.422,78
Piazza San Pantaleo	S3	S4_A_1	1.178,07

<b>Aree destinate a Standard nella Zona B</b>			
<i>Denominazione</i>	<i>Tipo Standard</i>	<i>Codice Standard</i>	<i>Area</i>
Scuola dell'infanzia "Capuccini"	S1	S1_B_01	3.439,67
Scuola elementare Via Azuni	S1	S1_B_02	11.064,15
Scuola Elementare "Santa Maria"	S1	S1_B_03	6.925,63
Polo dell'Istruzione	S1	S1_B_04	55.029,77
Scuola Media "Cress"	S1	S1_B_05	3.595,42
Polo dell'Istruzione II	S1	S1_B_06	40.760,63
Via Tiziano	S1	S2_B_01	1.567,64
Chiesa e Piazzale "Beata Vergine Noli Me Tollere"	S2	S2_B_02	1.137,78
Via Salvo D'acquisto	S2	S2_B_03	8.293,04
Ufficio Manutenzioni	S2	S2_B_04	4.748,38
Ufficio Postale	S2	S2_B_05	2.311,95
Cappella Funebre Nuovo Cimitero	S2	S2_B_06	9.027,19
Localita Silvosu	S2	S2_B_07	30.340,92
Capella Cimitero	S2	S2_B_08	2.352,88
Giardini Giorra	S2	S3_B_01	910,90
Giardini Via Mameli	S3	S3_B_02	3.649,01
Stadio La Piramide	S3	S3_B_03	31.006,27
Giardini Viale Porto Torres	S3	S3_B_04	1.279,90
Parcheggi Pubblici	S3	S3_B_05	2.532,32
Giardini sul "Golfo dell'Asinara"	S3	S3_B_06	11.203,70
Giardini sul "Golfo dell'Asinara"	S3	S3_B_07	8.808,84
Polo dell'atletica	S3	S3_B_08	25.856,68
Parco La "Salamagna"	S3	S3_B_09	1.414,94

<b>Aree destinate a Standard nella Zona B</b>			
<i><b>Denominazione</b></i>	<i><b>Tipo Standard</b></i>	<i><b>Codice Standard</b></i>	<i><b>Area</b></i>
Giardini Pubblici	S3	<b>S3_B_10</b>	9.156,09
Giardini Pubblici	S3	<b>S3_B_11</b>	15.584,56
Stadio “Salvatore Madau”	S3	<b>S3_B_12</b>	16.925,91
Giardini Pubblici via Flumendosa	S3	<b>S3_B_13</b>	145,26
Giardini Pubblici “Loc Maccia di Lari”	S3	<b>S3_B_14</b>	18.540,72
Palestra Polivalente Via Dessi	S3	<b>S3_B_15</b>	10.075,10
Parco Urbano	S3	<b>S3_B_16</b>	33.292,94
Parco Urbano	S3	<b>S3_B_17</b>	27.288,78
Pista ciclabile Sorso Sennori	S3	<b>S3_B_18</b>	4.613,03
Area Verde Polo Istruzione	S3	<b>S3_B_19</b>	1.899,61
Verde Pubblico cimitero	S3	<b>S3_B_20</b>	5.143,55
Parcheggi Pubblici	S3	<b>S3_B_21</b>	5.191,32
Parcheggi Pubblici	S3	<b>S3_B_22</b>	3.952,97
Parcheggi Pubblici	S3	<b>S3_B_23</b>	8.489,87
Giardini “Silvosu”	S3	<b>S3_B_24</b>	7.885,14
Piazzale della Stazione	S4	<b>S4_B_01</b>	359,23
Parcheggi “Capuccini”	S4	<b>S4_B_02</b>	147,61
Parcheggi “Santa Maria”	S4	<b>S4_B_03</b>	1.649,25
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_04</b>	1.052,17
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_05</b>	2.433,34
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_06</b>	6.225,34
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_07</b>	452,88
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_08</b>	1.163,49
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_09</b>	173,53
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_10</b>	149,96
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_11</b>	80,22
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_12</b>	2.625,99
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_13</b>	3.272,28
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_14</b>	15.259,39
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_15</b>	1.096,37
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_16</b>	1.649,58
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_17</b>	1.373,31
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_18</b>	41.234,69
Parcheggi	S4	<b>S4_B_19</b>	1.670,14
Parcheggi	S4	<b>S4_B_20</b>	1.531,84
Parcheggi Centro Intermodale	S4	<b>S4_B_21</b>	5.631,80



## 32.2 - SOTTOZONE

La pianificazione comunale come già detto sulle zone S prevede linee di indirizzo specifiche per ogni categoria di sottozona:

- **S1** - Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo  
*4,50 mq. per abitante*
- **S2** - Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre  
*2,00 mq. per abitante*
- **S3** - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade  
*9,00 mq. per abitante*
- **S4** - Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765: tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli  
*2,50 mq. per abitante*

### 2.2.1 - Sottozona S 1 - Aree per l'istruzione

Standard S1 Aree per l'istruzione : asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo			
Aree destinate a Standard "S1" nella Zona A			
Denominazione	Tipo Standard	Codice Standard	Area
Scuola Dell'infanzia "Sant'Anna"	S1	S1_A_1	10.921,00
Scuola Dell'infanzia "Via Azuni"	S1	S1_A_2	4.468,32
Aree destinate a Standard "S1" nella Zona B			
Denominazione	Tipo Standard	Codice Standard	Area
Scuola dell'Infanzia "Cappuccini"	S1	S1_B_1	3.439,67
Scuola elementare "Via Azuni"	S1	S1_B_2	11.064,15
Scuola Elementare "Santa Maria"	S1	S1_B_3	6.925,63
Polo dell'Istruzione I	S1	S1_B_4	55.029,77
Scuola Media "Cress"	S1	S1_B_5	3.595,42
Polo dell'Istruzione II	S1	S1_B_6	40.760,63

Verifica Superfici destinate a Standard "S1"			
Abitanti insediabili Zona A-B	Valore indicato nel D.A.2266/U 20.12.1983	Superfici minime secondo D.A.2266/U 20.12.1983	Superficie Comunale destinata a S1
28.824,80	4,50	129.711,60	136.204,60

#### 32.2.1.1 Descrizione

La sottozona S1 riguarda la previsione di aree ed edifici ad uso scolastico, asili nido e scuole materne, rispondenti alla tipologia degli standard per le scuole come prevista dal D.M. 2.4.1968.

#### 32.2.1.2 Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica e/o Permesso di Costruire diretto in caso di iniziativa privata previa convenzione.

#### 32.2.1.3 Destinazioni ammesse

Tutto quanto previsto dagli standard per le scuole.

#### 32.2.1.4 Categorie di intervento

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Opere interne.

#### 32.2.1.5 Parametri Urbanistici ed Edilizi

Dato che l'intervento dovrà corrispondere alle esigenze funzionali dell'opera pubblica. I parametri da osservare sono quelli contenuti nel R.E., nonché quelli stabiliti dalle norme nazionali relative alle diverse funzioni, ivi comprese le dotazioni a standard necessari.

### 32.2.2 - Sottozona S2 - Aree per attrezzature di interesse comune

<b>Standard S2 aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici</b>			
<b>Aree destinate a Standard "S2" nella Zona A</b>			
<i>Denominazione</i>	<i>Tipo Standard</i>	<i>Codice Standard</i>	<i>Area</i>
Chiesa di San Pantaleo	S2	<b>S2_A_1</b>	1.351,01
Chiesa di Santa Croce	S2	<b>S2_A_2</b>	696,84
Municipio	S2	<b>S2_A_3</b>	3.550,95
Palazzo Baronale	S2	<b>S2_A_4</b>	481,89
<b>Aree destinate a Standard "S2" nella Zona B</b>			
<i>Denominazione</i>	<i>Tipo Standard</i>	<i>Codice Standard</i>	<i>Area</i>
Via Tiziano	S2	<b>S2_B_1</b>	1.567,64
Chiesa e Piazzale "Beata Vergine Noli Me Tollere"	S2	<b>S2_B_2</b>	1.137,78
Via Salvo D'Acquisto	S2	<b>S2_B_3</b>	8.293,04
Ufficio Manutenzioni	S2	<b>S2_B_4</b>	4.748,38
Ufficio Postale	S2	<b>S2_B_5</b>	2.311,95
Cappella Funebre Nuovo Cimitero	S2	<b>S2_B_6</b>	9.027,19
Località Silvosu	S2	<b>S2_B_7</b>	30.340,92
Cappella Cimitero	S2	<b>S2_B_8</b>	2.352,88
Biblioteca Comunale e Fontana della Billellera	S2	<b>S2_B_9</b>	7.597,16

<b>Verifica Superfici destinate a Standard "S2"</b>			
<i>Abitanti insediabili Zona A-B</i>	<i>Valore indicato nel D.A.2266/U 20.12.1983</i>	<i>Superfici minime secondo D.A. 2266/U 20.12.1983</i>	<i>Superficie Comunale destinata a S2</i>
<b>28.824,80</b>	<b>2,00</b>	<b>57.649,60</b>	<b>73.457,64</b>

#### *32.2.2.1 Descrizione*

La sottozona riguarda la previsione di aree ed edifici di cui alle destinazioni d'uso meglio di seguito specificate, rispondenti alla tipologia degli standard per interesse comune come previsto dal D.M. 2.4.1968.

#### *32.2.2.2 Modalità di attuazione*

Permesso di Costruire diretto previa convenzione o progetto di opera pubblica.

#### *32.2.2.3 Destinazioni ammesse*

Data la specificità della tipologia “attrezzature di interesse comune”, così come descritta nel D.M. 2.4.1968 si ritiene essere approvata la descrizione seguente:

- attrezzature di servizio  
per la salute quali consultori familiari, servizi sanitari elementari, servizi assistenziali elementari;
- attrezzature per il culto quali edifici per il culto, oratori, spazi per attività parrocchiali;
- attrezzature per la vita associativa ed i diritti democratici quali sedi dei consigli di circoscrizione e delle strutture amministrative e gestionali delle comunità residenziali, sedi di comitati, circoli spazi per assemblee e riunioni;
- spazi di comunicazione sociale quali centri sociali, biblioteche e centri culturali, centri di informazione, spazi per attività multimediali;
- spazi per attività ricreative
- servizi collettivi di ristoro, bar, mense pubbliche o para-pubbliche;
- attrezzature di servizio speciali quali pubblica sicurezza e sedi di uffici pubblici decentrati a livello residenziale.

#### *32.2.2.4 Categorie di intervento*

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera.

#### *32.2.2.5 Parametri Urbanistici ed Edilizi e Tipologici*

Le attrezzature previste assumono forma edilizia assai diversa, vedi “chiesa ed attrezzature parrocchiali” a confronto con “attrezzatura assistenziale” elementare (che può anche essere ospitata nelle opere parrocchiali). Pertanto dovendo essere oggetto di opera pubblica l'U.T.C. dovrà dettarne le condizioni progettuali caso per caso.

### 32.2.3 - Sottozona S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

<b>Standard S3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport</b>			
<b>Aree destinate a Standard "S3" nella Zona A</b>			
<i>Denominazione</i>	<i>Tipo Standard</i>	<i>Codice Standard</i>	<i>Area</i>
Piazza Marginesu	S3	<b>S3_A_1</b>	1.832,30
Parco Via Azuni	S3	<b>S3_A_2</b>	1.244,65
Giardini Palazzo Baronale	S3	<b>S3_A_3</b>	753,31
Piazza Sant'Agostino	S3	<b>S3_A_4</b>	530,05
Giardini Viale Borio	S3	<b>S3_A_5</b>	3.422,78
<b>Aree destinate a Standard "S3" nella Zona B</b>			
<i>Denominazione</i>	<i>Tipo Standard</i>	<i>Codice Standard</i>	<i>Area</i>
Giardini Giorra	S3	<b>S3_B_01</b>	910,90
Giardini Via Mameli	S3	<b>S3_B_02</b>	3.649,01
Stadio La Piramide	S3	<b>S3_B_03</b>	31.006,27
Giardini Viale Porto Torres	S3	<b>S3_B_04</b>	1.279,90
Parcheggi Pubblici	S3	<b>S3_B_05</b>	2.532,32
Giardini sul "Golfo dell'Asinara"	S3	<b>S3_B_06</b>	11.203,70
Giardini sul "Golfo dell'Asinara"	S3	<b>S3_B_07</b>	8.808,84
Polo dell'atletica	S3	<b>S3_B_08</b>	25.856,68
Parco La "Salamagna"	S3	<b>S3_B_09</b>	1.414,94
Giardini Pubblici	S3	<b>S3_B_10</b>	9.156,09
Giardini Pubblici	S3	<b>S3_B_11</b>	15.584,56
Stadio "Salvatore Madau"	S3	<b>S3_B_12</b>	16.925,91
Giardini Pubblici via Flumendosa	S3	<b>S3_B_13</b>	145,26
Giardini Pubblici "Loc Maccia di Lari"	S3	<b>S3_B_14</b>	18.540,72
Palestra Polivalente Via Dessi	S3	<b>S3_B_15</b>	10.075,10
Parco Urbano	S3	<b>S3_B_16</b>	33.292,94
Parco Urbano	S3	<b>S3_B_17</b>	27.288,78
Pista ciclabile Sorso Sennori	S3	<b>S3_B_18</b>	4.613,03
Area Verde Polo Istruzione	S3	<b>S3_B_19</b>	1.899,61
Verde Pubblico cimitero	S3	<b>S3_B_20</b>	5.143,55
Parcheggi Pubblici	S3	<b>S3_B_21</b>	5.191,32
Parcheggi Pubblici	S3	<b>S3_B_22</b>	3.952,97
Parcheggi Pubblici	S3	<b>S3_B_23</b>	8.489,87
Giardini Silvosu	S3	<b>S3_B_24</b>	7.885,14

<b>Verifica Superfici destinate a Standard "S3"</b>			
<i>Abitanti insediabili Zona A-B</i>	<i>Valore indicato nel D.A.2266/U 20.12.1983</i>	<i>Superfici minime secondo D.A. 2266/U 20.12.1983</i>	<i>Superficie Comunale destinata a S3</i>
<b>28.824,80</b>	<b>9,00</b>	<b>259.423,20</b>	<b>262.630,50</b>

### 32.2.3.1 Descrizione

Le sottozone S3 comprendono le attrezzature e le aree a servizio della residenza di cui al D.M. 2.4.1968, e riguardano le seguenti categorie tipologiche che dovranno essere comprese nella redazione del “Piano e regolamento del Verde”:

- nuclei elementari di verde;
- spazi per il gioco dei bambini;
- spazi attrezzati per il gioco e lo sport;
- parchi di quartiere.

### 32.2.3.2 Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica.

### 32.2.3.3 Parametri Urbanistici, Edilizi e Tipologici

Tutte le opere relative alle singole destinazioni, essendo oggetto di progetto di opera pubblica, non sono soggette a parametri edificatori. Sono ammesse le sole costruzioni connesse all’opera stessa, ivi compresi spogliatoi, servizi igienici, biglietterie, uffici pubblici e quanto necessario per la gestione degli impianti. Sono altresì ammessi la realizzazione di chioschi delle dimensioni massime di mq 20 in ciascun area.

## 32.2.4 - Sottozone S4 - Aree per parcheggi pubblici

### 32.2.4.1 Sottozone S4.1 – Aree per parcheggi a raso

<b>Standard S4 aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio</b>			
<b>Aree destinate a Standard "S4" nella Zona A</b>			
<b>Denominazione</b>	<b>Tipo Standard</b>	<b>Codice Standard</b>	<b>Area</b>
Piazza San Pantaleo	S4	S4_A_1	1.178,07
<b>Aree destinate a Standard "S4" nella Zona B</b>			
<b>Denominazione</b>	<b>Tipo Standard</b>	<b>Codice Standard</b>	<b>Area</b>
Piazzale della Stazione	S4	S4_B_01	359,23
Parcheggi “Capuccini”	S4	S4_B_02	147,61
Parcheggi Santa Maria	S4	S4_B_03	1.649,25
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_04	1.052,17
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_05	2.433,34
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_06	6.225,34
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_07	452,88
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_08	1.163,49
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_09	173,53
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_10	149,96
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_11	80,22
Parcheggi Pubblici	S4	S4_B_12	2.625,99

Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_13</b>	3.272,28
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_14</b>	15.259,39
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_15</b>	1.096,37
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_16</b>	1.649,58
Parcheggi Pubblici Biblioteca	S4	<b>S4_B_17</b>	967,66
Parcheggi Pubblici	S4	<b>S4_B_18</b>	41.234,69
Parcheggi	S4	<b>S4_B_19</b>	1.670,14
Parcheggi	S4	<b>S4_B_20</b>	1.531,84
Parcheggi Centro Intermodale	S4	<b>S4_B_21</b>	5.631,80

<b>Verifica Superfici destinate a Standard "S4"</b>			
<i><b>Abitanti insediabili Zona A-B</b></i>	<i><b>Valore indicato nel D.A. 2266/U 20.12.1983</b></i>	<i><b>Superfici minime secondo D.A. 2266/U 20.12.1983</b></i>	<i><b>Superficie Comunale destinata a S4</b></i>
<b>28.824,80</b>	<b>2,50</b>	<b>72.062,00</b>	<b>98.731,94</b>

#### *32.2.4.1.1 Descrizione*

Si tratta dei parcheggi previsti dal D.M. 2.4.1968, che saranno realizzati in generale a raso nella misura prevista dal D.M., o in struttura quando previsto dalle schede norma.

#### *32.2.4.1.2 Indirizzi normativi*

Gli spazi per parcheggi a raso devono garantire determinati requisiti ambientali quali la permeabilità dei suoli e la presenza di alberature secondo schemi di impianto stabiliti nel regolamento del verde.

#### *32.2.4.1.3 Modalità di attuazione*

Le modalità di attuazione sono definite dal progetto di opera pubblica o diretta da parte dell'operatore privato, o completamento delle opere di urbanizzazione.

#### *32.2.4.1.4 Parametri Urbanistici, Edilizi e Tipologici*

I parametri dimensionali, quantitativi e qualitativi dei parcheggi a raso dovranno essere contenuti nel "Piano e Regolamento del verde".

#### **32.2.4.2 Sottozona S4.2 – Aree per Parcheggi Pluripiano**

##### *32.2.5.2.1 Descrizione*

La sottozona S4.2 comprende i parcheggi di iniziativa pubblica o privata che il P.U.C. ha individuato nelle tavole normative. Possono essere o pertinenziali o a rotazione o in forma mista, pubblici o privati.

#### *32.2.5.2.2 Indirizzi normativi e Progettuali*

I parcheggi pluripiano interrati e/o fuori terra dovranno essere progettati secondo le normative vigenti nell'osservanza delle norme di sicurezza ed igiene in esse contenute. Nel caso di parcheggi interrati la sistemazione a verde delle aree in superficie dovrà essere oggetto di un progetto che ne precisa, ai sensi del "Piano e Regolamento del verde", le caratteristiche progettuali, le essenze, e quant'altro necessario a rendere l'opera completa, funzionante, e di buona qualità estetica.

#### *32.2.5.2.3 Modalità di attuazione*

L'amministrazione comunale predisporrà a cadenza annuale un programma parcheggi la cui approvazione spetta al Consiglio Comunale. Tale programma disporrà quali parcheggi previsti dal P.U.C. saranno attuati di iniziativa pubblica con progetto di opera pubblica, quali saranno invece di iniziativa privata attraverso Permesso di Costruire: se su suolo pubblico con atto concessorio e relativa convenzione, se su suolo privato con apposita convenzione. Nel programma parcheggi dovranno altresì essere stabilite le quote a rotazione e le quote pertinenziali, nonché l'eventuale mix pubblico-privato. Il "Piano parcheggi" conterrà anche un bando per la concessione del sottosuolo di determinate aree pubbliche al fine di realizzarvi attraverso apposita convenzione parcheggi pertinenziali.

Il Programma Parcheggi rappresenta lo strumento di programmazione e pianificazione finalizzato ad affrontare, in termini organici, il problema delle infrastrutture funzionali alla sosta, indicando, sulla base dell'analisi del fabbisogno, le localizzazioni, i dimensionamenti, le priorità d'intervento ed i tempi di attuazione al fine di sopperire alla domanda di sosta in struttura. Questo dovrà essere mutato sostanzialmente nel tempo quando cambierà sia il contesto urbanistico di riferimento comunale, sia le scelte strategiche in materia di mobilità sostenibile comunali, regionali, nazionale o della U.E.

## TITOLO VII

### CRITERI DI URBANISTICA RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE

#### Art. 33 - DEFINIZIONI

La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale, è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;

Si riportano di seguito le definizioni di Esercizi di Vicinato (EV), Medie Strutture di Vendita (MSV), Grandi Strutture di Vendita (GSV), Centri Commerciali (CC) applicate al Comune di Sorso

a) Esercizi di Vicinato (EV): gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;

b) Medie Strutture di Vendita (MSV): gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al precedente punto a, e fino a 2.500 mq;

c) Grandi Strutture di Vendita (GSV): gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al precedente punto b;

d) Centro Commerciale (CC): una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Ad integrazione di dette definizioni si introduce una distinzione riferita alle MSV ed alle GSV che qualifica quelle di tipo Alimentare e quelle di tipo Non Alimentare:

“Sono convenzionalmente definite “Alimentari” le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.

“Tutte altre sono convenzionalmente definite “Non alimentari”.

Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare.

In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 500.

#### Art. 34 - COMPATIBILITÀ TRA STRUTTURE COMMERCIALI E ZONIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

##### ZONA A

Nella zona A ed assimilate è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

Esercizi di vicinato (EV), con la limitazione, per gli esercizi esclusivamente alimentari, della superficie massima di vendita di 100 mq;

Medie strutture di vendita (MSV) nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, non alimentari, al cui interno possono coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori a 100 mq realizzate a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Tali criteri mirano ad ottenere i seguenti obiettivi:

Salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso per la sua valenza sotto il profilo occupazionale, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano;



Impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di traffico veicolare, quali risultano le MSV e le GSV alimentari, e questo anche in relazione al tipo di struttura viaria delle zone A e alle difficoltà di rispettare gli standard di parcheggio per la clientela previsti per questa tipologia di strutture

Favorire la riqualificazione del centro storico inserendo in essi MSV esclusivamente non alimentari, in quanto, queste strutture di vendita, non implicano una prevalente modalità di accesso del cliente con auto. Pertanto, se risultano localizzate in zone pedonali o a traffico limitato non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela né di aree di pertinenza per la movimentazione delle merci.

In sintesi i criteri relativi alle zone A, aventi carattere di indirizzo, sono i seguenti:

Obbligo di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari negli immobili compresi nella zona A di recupero e riqualificazione urbana;

Possibilità di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Nelle zone A sono proibiti gli ampliamenti delle aperture, sia su spazi pubblici che privati. Eventuali nuove aperture possono essere realizzate solo se rispettano le dimensioni delle aperture presenti e siano approvate dall'Amministrazione comunale in coerenza ai Piani Attuativi. Per questo motivo devono essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri. Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte dal regolamento edilizio del Piano Particolareggiato del centro storico.

## **ZONA B**

In queste zone è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari, sotto forma di esercizi singoli e centri commerciali.

Si esclude la presenza di GSV sia alimentari che non alimentari, perché la natura di zone residenziali sature delle zone B non fa sì che esistano condizioni ottimali, dal punto di vista della viabilità, per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico, ed inoltre perché, per le GSV non alimentari, l'obiettivo centrale è quello razionalizzare il territorio e riorganizzare l'offerta commerciale non alimentare con il suo insediamento in zone specifiche (zone D e G).

## **ZONE C e F**

Per le zone C e F valgono gli stessi criteri visti per le zone B, con una rilevante eccezione: sono consentite le GSV in forma di centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari, a condizione che:

1. Non superino i 5000 mq di SV;
  2. Il centro commerciale presenti un supermercato con una SV non superiore al 60% della SV globale;
  3. La SV rimanente deve essere tutta destinata a EV posti nella galleria del centro commerciale.
- Questa eccezione rispetto alle zone B è motivata in relazione al ruolo di aggregazione sociale riconosciuta al centro commerciale. Da questa caratteristica fondamentale discendono due criteri vincolanti:

- Questa funzione del centro commerciale deve essere sottolineata da una qualità architettonica elevata e dalla sua integrazione con il contesto urbano;
- A tale funzione deve conformarsi anche la distribuzione degli spazi coperti e scoperti e la scelta delle funzioni integrative a quella commerciale: occorre prevedere piazze, pubblici esercizi, servizi di interesse pubblico, spazi per la ricreazione ed il tempo libero ed eventuali attività artigianali.

## ZONE D e G

In queste zone è consentita l'apertura, l'ampliamento ed il trasferimento, esclusivamente di:

- 1.SV esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo o di centro commerciale;
- 2.GSV esclusivamente o prevalentemente alimentari sotto forma di esercizi singoli con una SV massima di 7000 mq.;
- 3.GSV esclusivamente o prevalentemente alimentari, sotto forma di centro commerciale, caratterizzato da una SV compresa tra 5000 e 10000 mq e dalla presenza di un super/ipermercato con SV pari almeno al 70% della SV complessivamente autorizzata.

Da questi due criteri scaturisce che:

- 1.Nelle zone D e G deve essere concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione;
- 2.Nelle zone D e G sia localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione, sotto forma di esercizio singolo o di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza. E' esclusa la presenza di MSV alimentare.

In tutte le zone, comprese le zone A, è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari, realizzati associando esercizi di vendita nella via e nelle immediate adiacenze. La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o almeno ad una porzione non inferiore a 100 m. Le opere necessarie per realizzare il centro commerciale devono essere portate all'esame dell'amministrazione comunale con un piano d'arredo che prevede centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde e opere complementari (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie, coperture, vetrate, gallerie). La realizzazione di queste ultime non costituisce volume purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

Si riportano di seguito le indicazioni di sintesi contenute nella tabella 1 - Abaco della compatibilità tra le Strutture Commerciali (divise per settore merceologico, tipologia e superficie di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione (zone urbanistiche omogenee).

Abaco della compatibilità tra le Strutture Commerciali e le Zone urbanistiche omogenee

<b>Zona A</b>	Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
	SV ≤ 100 mq	Ammissibili
	SV > 100 mq	Non ammissibili
	Esercizi singoli Misti	
	SV ≤ 250 mq	Ammissibili
	SV > 250 mq	Non ammissibili
	Esercizi Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 2.500 mq	Ammissibili
	SV > 2.500 mq	Non ammissibili
<b>Zona B</b>	Alimentari Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV < 2.500 mq	Ammissibili
	SV > 2.500 mq	Non ammissibili
<b>Zona C e Zona F</b>	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non alimentari	
	SV ≤ 2.500 mq	Ammissibili
	SV > 2.500 mq	Non ammissibili
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV ≤ 5.000 mq	Ammissibili con presenza di un supermercato con SV non maggiore del 60 % della totale SV e con la restante

		SV destinata ad “esercizi di vicinato” in galleria
	SV > 5.000 mq	Non ammissibili
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV ≤ 2.500 mq	Ammissibili
	SV > 2.500 mq	Non ammissibili
<b>Zona D e Zona G</b>	Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente alimentari	
	2.500 ≤ SV ≤ 7.000 mq	Ammissibili
	SV < 2.500 ed SV > 7.000 mq	Non ammissibili
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	5.000 ≤ SV ≤ 10.000 mq	Ammissibili, con presenza di un supermercato o ipermercato con SV maggiore del 70% della totale SV
	SV < 5.000	Non ammissibili
	SV > 10.000 mq	Non ammissibili
	Prevalentemente o esclusivamente Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	Ammissibili	

### **Art. 35 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI**

Nelle more dell'approvazione del piano della rete urbanistico-commerciale devono essere applicati gli standards di dotazione di parcheggi previsti dall'abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela" di cui agli "Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in attuazione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 ottobre 2000 “Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114, art. 31, comma 1” (Parte integrante della Deliberazione della Giunta 29 dicembre 2000, n.55/108 pubblicata sul supplemento straordinario n. 2 al BURAS n. 6 del 19 febbraio 2001)

### **Art. 36 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ’**

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

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

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

La superficie di vendita assunta a riferimento è quella totale della struttura di vendita.

La verifica di impatto trasportistico a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto.

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione standard.

Il rilascio dell’Autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità.

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

1. l’apertura, il trasferimento, l’ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di

“autorizzazioni dovute”);

2. la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

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

#### **Art. 37 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ A LIVELLO PUNTUALE**

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità, in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

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

#### **Art. 38 - VERIFICA DI IMPATTO TRASPORTISTICO A LIVELLO DI RETE**

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

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

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

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

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

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

portata oraria di servizio, come sopra definita,

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

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

#### **Art. 39 - VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**

I progetti di interventi finalizzati alla realizzazione di nuove MSV e GSV devono essere corredati dello studio di compatibilità ambientale riferito al territorio circostante.

Detto studio di compatibilità ambientale consiste in:

individuazione fisico descrittiva della zona dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;

descrizione analitica sia della zona oggetto di intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

simulazione degli effetti dell'intervento sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione prese in esame;

descrizione delle misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

#### **Art. 40 - CORRELAZIONE DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE**

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, il Comune deve predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale.

Il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

## TITOLO IV

### NORME DI TUTELA - TRANSITORIE E FINALI

#### **Art. 41 – BENI TUTELATI**

Per quanto riguarda i beni Tutelati si applica quanto previsto dall'art. 10 bis della L.R. 45/89 che si riporta integralmente:

1. Sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi:

a) i terreni costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee A, B, e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al Decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U;

b) le zone umide incluse nell'elenco di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;

c) i fiumi compresi in un apposito elenco approvato dalla Giunta regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con Regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna;

d) i territori con termini ai laghi naturali compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche se elevati sui laghi;

e) le zone di interesse archeologico;

f) le isole minori della Sardegna, con esclusione di quelle indicate alla lettera g) del successivo comma;

g) le spiagge, i compendi sabbiosi, i lidi in genere e le immediate adiacenze funzionalmente connesse alla tutela del bene principale.

2. Sono esclusi dal vincolo di cui comma al 1:

a) i Comuni i cui centri abitati, così come storicamente sviluppatisi e come individuati dai rispettivi strumenti urbanistici vigenti, siano contermini al mare e ai fiumi; tali Comuni possono pertanto individuare, nei rispettivi PUC e solo nelle aree contermini ai centri abitati, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare e dai fiumi, zone C, D, G e H, e dettare norme per le zone A e B, nel rispetto delle prescrizioni del Decreto assessoriale n. 2266/U del 1983;

b) le aree interessate da piani attuativi già convenzionati, che abbiano avviato la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla data del 17 novembre 1989;

c) gli interventi in attuazione dei piani e progetti di opere pubbliche o di iniziativa pubblica, con particolare riferimento alle varianti di opere pubbliche e di pubblica necessità di cui alla Legge 3 gennaio 1978, n. 1;

d) gli interventi di prevenzione e tutela della salute pubblica e della qualità dell'ambiente;

e) gli interventi in attuazione dei piani di risanamento urbanistico di cui alla Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche;

f) gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizio-urbanistica dei preesistenti agglomerati;

g) le isole di S. Antioco, S. Pietro, La Maddalena e S. Stefano nelle quali il vincolo di inedificabilità si riferisce alle aree comprese nella fascia di 150 metri dalla linea di battigia fermi restando gli interventi di cui alla precedente lettera a) del presente comma;

h) i preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri classificati secondo la Legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, per i quali sono consentite, non verso il mare, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare attività di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie

strettamente funzionali a tali attività, purché attigue alle preesistenze, compatibili con gli strumenti urbanistici comunali, nella misura non superiore al 25 per cento delle volumetrie dagli stessi già realizzate;

i) gli interventi relativi alla realizzazione delle pertinenze di cui all'articolo 817 del Codice civile, quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti nonché le strutture strettamente necessarie agli impianti di acquicoltura e, comunque, di utilizzazione produttiva del mare, degli stagni e dei fiumi.

i bis) gli interventi relativi alla realizzazione di parcheggi che non determinino alterazione permanente e irreversibile dello stato dei luoghi e di strutture di facile rimozione a servizio della balneazione e della ristorazione, preparazione e somministrazione di bevande e alimenti, e finalizzate all'esercizio di attività sportive, ludico-ricreative direttamente connesse all'uso del mare e delle acque interne;

i ter) le infrastrutture puntuali di facile rimozione a servizio delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica.”.

2 bis. Nell'ambito territoriale disciplinato dal Piano di utilizzo dei litorali (PUL) e, comunque, non oltre la fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia marina, è consentita la realizzazione di parcheggi che, se collocati nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, non determinino alterazione permanente e irreversibile dello stato dei luoghi, e di strutture di facile rimozione a servizio della balneazione, indipendenti dalla destinazione di zona urbanistica, non vincolata al rispetto dei relativi parametri di zona, regolamentata per dimensione, tipologia e posizione dal PUL e non soggetta al vincolo di integrale conservazione di cui al comma 1. Il posizionamento delle strutture a servizio della balneazione è ammesso nei litorali urbani senza limiti temporali, e nel periodo compreso tra i mesi di aprile e ottobre negli altri casi. In assenza del PUL è ammesso, per una durata non superiore a novanta giorni, il posizionamento di strutture amovibili a servizio della balneazione nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e negli ambiti contigui ai litorali, ricompresi nella fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia marina. Si definiscono “urbani” i litorali ricompresi nei territori dei comuni indicati al comma 2, lettera a), e inseriti o contigui a grandi centri abitati, caratterizzati da un'alta frequentazione dell'utenza durante tutto l'anno e da interventi edilizi ed infrastrutturali tali da aver profondamente alterato gli originari caratteri di naturalità. Tali litorali sono individuati, anche cartograficamente, con deliberazione della Giunta regionale, previo parere espresso dalla Commissione consiliare competente in materia di governo del territorio entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, e resa esecutiva con decreto del Presidente della Regione

## **Art. 42 – STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE**

I. Ove richiesto dalle Normative vigenti, lo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale costituisce basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.

II. In tutti i casi in cui è prescritta la previa verifica di compatibilità ambientale, i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre ai competenti organi dell'Amministrazione Regionale – in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, approvare o assoggettare a controllo – gli elaborati illustrativi e d'indagine richiesti dalla normativa vigente.

**Art. 43 - CONTENUTI E PROCEDURE DELLO STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE PER I PIANI DI CUI ALL'ART. 5 PUNTO 3 DELLA L.R. N. 8 DEL 25/11/2004**

I. Lo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale a corredo dei piani attuativi di cui all'art. 5 punto 3 della L.R. 25/11/2004 n. 8, deve consentire la valutazione degli effetti sul paesaggio-ambiente da parte degli interventi proposti, al fine di dimostrarne la compatibilità con il contesto in cui sono inseriti e deve essere redatto nel rispetto degli obblighi e delle procedure di cui alla direttiva 2001/42/CE (V.A.S.) concernente la valutazione degli effetti dei piani e dei programmi sull'ambiente.

II. Lo Studio di compatibilità Paesistico-Ambientale di cui sopra deve contenere gli elaborati illustrativi e di indagine:

- a) Localizzazione nello strumento urbanistico vigente dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento proposto;
- b) Descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dello specifico intervento proposto, avuto particolare riguardo, per il contesto in considerazione, ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e delle loro potenzialità, al rischio idrogeologico.

In relazione all'entità ed alle caratteristiche della proposta dovranno essere evidenziate:

- c) Le caratteristiche del proposto progetto, piano o programma con l'illustrazione delle possibili configurazioni alternative;
- d) La simulazione degli effetti di almeno una delle soluzioni della iniziativa proposta sul paesaggio e sulle componenti ambientali mediante viste assonometriche realtà virtuali, fotomontaggio, plastico, ecc.
- e) Le valutazioni degli effetti dell'intervento in relazione ai fattori paesaggistici, strutturali, infrastrutturali e di servizio, e l'individuazione delle concrete misure per minimizzare gli impatti negativi.

III. Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale allegato ai piani attuativi rappresenta il quadro di riferimento urbanistico-territoriale e di disciplina paesistica per la procedura della valutazione di impatto ambientale di cui all'art.31 della legge regionale 18 gennaio 1999, n.1 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione - Legge finanziaria 1999) e ss.mm.ii. (art.5 comma 6 L.R. n. 8/2004).

IV. Gli esiti della procedura di valutazione di impatto ambientale, di cui all'art.31 della legge regionale n°1 del 1999, riguardanti i piani urbanistici attuativi, sono trasmessi alle Commissioni provinciali per la tutela del paesaggio, di cui all'art. 33 della legge regionale n. 45 del 1989 e successive modifiche ed integrazioni ed all'art.137 del D.Lgvo n. 42 del 2004, per il definitivo parere (art. 5 comma 7 L.R. n. 8/2004).

**Art. 44 – VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

I. È soggetta a Valutazione di Compatibilità Paesaggistica la realizzazione dei seguenti "Interventi di opere di grande impegno territoriale" ancorché non ricadenti nelle aree e immobili di cui all'art. 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii:

- a) complessi sportivi e parchi tematici;
- b) complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
- c) campeggi e aree di sosta attrezzata per caravan;
- d) impianti agro-forestali, agricoli, zootecnica e di acquacultura;
- e) impianti per la produzione energetica, termovalorizzazione e stoccaggio;



- f) dighe, sbarramenti e invasi;
- g) depositi di merci e materiali;
- h) infrastrutture, discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti
- i) opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;
- l) reti infrastrutturali;
- m) torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione;
- n) impianti di risalita;
- o) interventi di sistemazione idrogeologica;
- p) impianti di irrigazione;
- q) interventi di urbanizzazione primaria.

II. Le procedure e gli interventi relativi alla compatibilità paesaggistica territoriale dovrà avvenire in conformità alle normative vigenti.

## **Art. 45 - ASSETTO STORICO-CULTURALE**

### *45.1.1 Definizione*

L'assetto storico culturale è costituito, ai sensi dell'art. 47 delle NTA del PPR, dalle aree, dagli immobili siano essi edifici o manufatti, che caratterizzano l'antropizzazione del territorio a seguito di processi storici di lunga durata.

### *45.1.2 Descrizione*

Il territorio di Sorso è caratterizzato dalla presenza di numerose emergenze storico-testimoniali quale bagaglio del patrimonio archeologico della città delle diverse fasi storiche che si sono succedute nei tempi. La presenza dell'uomo sul territorio sorsense e la prima trasformazione del paesaggio è testimoniata già nel periodo preistorico dalle caratteristiche domus de janas (comunemente casa delle fate), e dai nuraghi.

Di particolare importanza risultano tre siti dei quali varie campagne di scavo hanno posto in luce svariati elementi riconducibili ad antichi insediamenti:

- Il Santuario di culto Nuragico di "Serra Niedda", il cui elemento caratterizzante è il "pozzo sacro";
- Il complesso romano Alto-Medievale di "Santa Filitica", in cui è situata una bellissima villa romana a pochi metri dal mare di Porchile;
- Il Villaggio Medievale di "Geridu" vicino alla grotta di Sant'Andrea.

Come accade per molti luoghi della Sardegna anche per Sorso, è difficile trovare traccia degli eventi storici che hanno portato alla sua fondazione e al successivo sviluppo e che ne hanno in maggiore o minore influenza disegnato l'assetto urbanistico, comunque il nome di Sorso appare per la prima volta nel Condaghe di Silki (XI – XIII sec. d.c.)

Gli elementi qui disciplinati, sono elencati nel verbale conclusivo di copianificazione, firmato dal Mibact, Ras e Comune in data 29.04.2015, come nel seguito elencati:

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

Beni del Repertorio di cui all'art. 47, comma 3, lett. c) delle NTA del PPR 2006;

Beni culturali di natura architettonica vincolati con specifico provvedimento amministrativo ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 e smi;

Ulteriori beni culturali di natura archeologica;

Ulteriori elementi di natura architettonica.

#### *45.1.3 Cartografia*

I beni sono rappresentati nella tavola 2.22 “Beni paesaggistici Storico-culturali” e nelle tavole 3.02 e 3.03 di zonizzazione urbanistica con i rispettivi perimetri delle zone di salvaguardia e delle aree di rispetto.

#### *45.1.4 Disciplina generale*

Salvo diverse specifiche previsioni per i singoli beni riportate nelle presenti NTA, sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2; restauro e risanamento conservativo I3, Interventi di edilizia libera I.12 nel rispetto dei caratteri originari del manufatto nonché opere di difesa del suolo. Sono inoltre previsti interventi di ristrutturazione senza aumento di volumi e superfici, ad esclusione di quelli tecnici e necessari per l'adeguamento igienico sanitario degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e paesaggistiche dei luoghi. Per gli edifici esistenti è consentita la modifica della destinazione d'uso all'interno della medesima categoria così come prevista dalla LR 8/2015.

### ***45.2 Disciplina del Patrimonio Storico-Culturale Diffuso***

Per la disciplina del Patrimonio Storico-Culturale Diffuso i beni interessati sono i seguenti:

- **H1.1 Beni del Repertorio di cui all'art. 48 delle N.T.A. - P.P.R. 2006, oggetto di copianificazione secondo la procedura di cui all'art. 49 delle NTA del P.P.R.**
- **H1.2 Beni di cui alla nota Ministero dei Beni Culturali e Ambientali – Soprintendenza Archeologica per le Province di Sassari e Nuoro n. 1680 Posiz. V1 – Sorso del 16.3.1984**
- **H1.3 Ulteriori Beni**

#### *45.2.1 Modalità d'Intervento*

Le modalità di intervento dei seguenti beni sono le seguenti:

##### **- H1.1**

Sono i 7 beni copianificati di cui alla Tabella 4 e per tali beni devono essere applicate le relative norme di salvaguardia e tutela inserite nelle schede di cui all'elaborato 2.23 “Copianificazione beni paesaggistici storico-culturali – Norme”, sezione C3 “Disciplina d'uso” per la zona di tutela integrale.

##### **- H1.2**

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito

l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.

Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.

Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

Per gli edifici esistenti all'interno del perimetro sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria I1, manutenzione straordinaria I2; restauro e risanamento conservativo I3, Interventi di edilizia libera I.12 e interventi di ristrutturazione senza aumento di volumi e superfici, ad esclusione di quelli tecnici e necessari per l'adeguamento igienico sanitario degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e paesaggistiche dei luoghi. Per gli edifici esistenti è consentita la modifica della destinazione d'uso all'interno della medesima categoria così come prevista dalla LR 8/2015.

E' richiesta l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004 e ss.mm.ii (ex. L.1089/1939) per quanto di competenza e comunque nell'intorno ai monumenti sulle aree individuate dal PUC e nelle rispettive fasce AR, è sempre obbligatoria la comunicazione tempestiva alla Soprintendenza dei Beni archeologici di competenza territoriale di ogni intervento edificatorio o movimento di terra che per qualunque ragione s'intenda fare nelle zone interessate dai monumenti di cui sopra.

E' inoltre necessario che il Dirigente o chi per lui delegato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire prescriva che, qualora in corso della realizzazione delle opere o comunque dei lavori contemporanei e successivi vengano in luce materiali o altri monumenti archeologici oltre a quelli qui indicati soggetti alla legge di tutela Dlgs 42/2004 e ss.mm.ii (ex. L.1089/1939), siano rispettate le prescrizioni di legge e ne sia tempestivamente informata la competente Soprintendenza Archeologica.

### **- H1.3**

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti.

Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.

Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'"intervento minimo" e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già

esistenti prima di queste.

L'attività agricola è consentita limitatamente all'aratura superficiale del terreno nelle parti dell'area prive di macchia mediterranea.

Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica. Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento.

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali ed essenze arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.

Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.

Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

Si riepilogano nel seguito le discipline delle tabelle 2, 3, 4, 5 e 6 del suddetto verbale conclusivo di copianificazione.

#### **45.2.2 Tabella n. 4 - Beni Paesaggistici del Repertorio di cui all'art. 48, comma 1, lett. a) delle NTA del PPR 2006.**

Il risultato dell'attività di copianificazione svolta sui beni di cui alla Tabella 4 è stato riportato nelle Schede monografiche sottoscritte integralmente dai soggetti della copianificazione e

allegate al suddetto verbale conclusivo di copianificazione.

N.	Codice Bene da DB Mosaico	Denominazione	Tipologia	Codici Buras associati	Sottozona urbanistica / Area di rispetto
4.1	BP737	Insedimento nuragico e punico - romano di Monte Cau	Insedimento	100	H1.1 / AR2
4.2	BP738	Domus de janus La Pidraia	Domus de janus	493	H1.1 / AR2
4.3	BP822	Chiesa di San Pasquale	Chiesa	734	H1.1 / AR2
4.4	BP823	Nuraghe Corona Ruja	Nuraghe	4372	H1.1 / AR2
4.5	BP824	Nuraghe Biancu	Nuraghe	4373	H1.1 / AR2
4.6	BP825	Nuraghe Bachileddi	Nuraghe	4374	H1.1 / AR2
4.7	BP826	Nuraghe Monte Coivu	Nuraghe	4375	H1.1 / AR2

#### 45.2.2.1 Disciplina Tabella 4

Per tali beni devono essere applicate le relative norme di salvaguardia e tutela inserite nelle schede di cui all'elaborato 2.23 "Copianificazione beni paesaggistici storico-culturali – Norme", sezione C3 "Disciplina d'uso" per la zona di tutela integrale, coincidente con la zona H1.1, e per la zona di tutela condizionata, coincidente con l'area di rispetto AR 2.

Per tali beni paesaggistici, sia per l'area di tutela integrale (sottozona H1.1) che per quella di tutela condizionata, (area di rispetto AR2), qualunque trasformazione sarà soggetta all'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/2004 e smi.

#### 45.2.3 Tabella 5 - Ulteriori beni culturali di natura archeologica.

Per i beni elencati in questa tabella, le Soprintendenze proporranno al Comitato Tecnico per la Collaborazione Istituzionale MiBACT – RAS, l'istruttoria per la ricognizione e delimitazione di zone di interesse archeologico di cui all'art. 142, comma 1, lett. m) del DLgs 42/2004 e smi. Tali beni, ancorché non tutti vincolati con esplicito provvedimento ex Parte II del DLgs 42/2004 e smi, risultano vincolati *ope legis* proprio ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m) del DLgs 42/2004 e smi.

N.	ID Comune	Denominazione	Tipologia (Comune)	Coordinata X	Coordinata Y	Sottozona urbanistica / Area di rispetto
5.1	8	Santa Filitica	Villaggio	1468784	4524455	H1.2
5.2	15	Tres Montes	Sito	1467649	4521433	H1.2
5.3	17	Struttura Muraria e Tombe di Bagni	Struttura muraria	1460519	4517303	E1 / AR1
5.4	18	La Farrosa	Nuraghe	1464549	4520551	H1.2
5.5	20	L'Abbiu	Domus de	1462420	4514778	H1.2

N.	ID Comune	Denominazione	Tipologia (Comune)	Coordinata X	Coordinata Y	Sottozona urbanistica / Area di rispetto
			janas			
5.6	24	Cantaru Martini	Domus de janas	1461934	4515038	E1 / AR1
5.7	26	Cantaru a Pittu	Sito	1463844	4515027	E2 / AR1
5.8	33	Dispersione di materiali di Casa Sabino	Rinvenimento materiali	1466478	4521929	H1.2
5.9	34	Dispersione di materiali di Cantaru a Pittu	Rinvenimento materiali	1464129	4515500	E1 / AR1
5.10	35	Fonte e dispersione Casa Trincheru	Sito	1466175	4520173	E3 / AR1
5.11	36	Necropoli, sito produttivo e dispersione di Stagno di Platamona	Sito	1457744	4518111	H1.2
5.12	37	Dispersione di Materiali di Campi Silis	Rinvenimento materiali	1463220	4515255	E1 / AR1
5.13	38	Tomba di Sant'Andrea	Tomba	1463764	4514710	H1.2
5.14	39	Dispersione di Materiali di Pabaranca - S.S. 200 Km 15	Rinvenimento materiali	1465634	4519544	E1 / AR1
5.15	40	Dispersione di Materiali di Monte Zappino	Rinvenimento materiali	1469261	4523095	E5 / AR1
5.16	41	Dispersione di materiale di Monte Tola	Rinvenimento materiali	1470769	4522210	E5 / AR1
5.17	42	Dispersione di Materiali di Funtana Pulcaggiu	Rinvenimento materiali	1462306	4518147	E1 / AR1
5.18	43	Dispersione di Materiali di Chicca Piperita	Rinvenimento materiali	1466394	4521503	F2.2 / AR1
5.19	44	Dispersione di Materiali di Pedrugnanu	Rinvenimento materiali	1463587	4518425	H3.2 / AR1
5.20	45	Tafoni di Budduleddu	Tafoni	1467133	4519502	E5 / AR1
5.21	46	Strutture murarie e dispersione di materiali di Monte Columba	Rinvenimento materiali	1463436	4516714	H1.2
5.22	47	Dispersione di Materiali di Silvosu	Rinvenimento materiali	1462533	4516953	E1 / AR1

N.	ID Comune	Denominazione	Tipologia (Comune)	Coordinata X	Coordinata Y	Sottozona urbanistica / Area di rispetto
5.23	48	Ipogeo di Buddi Buddi	Ipogeo	1459828	4514966	E1 / AR1

#### 45.2.3.1 Disciplina Tabella 5

Si rimanda alle relative norme riguardanti le sottozone urbanistiche e le eventuali aree di rispetto indicate nella apposita colonna in tabella.

#### 45.2.4 Tabella 3 - Beni culturali di natura architettonica vincolati con specifico provvedimento amministrativo ai sensi della Parte II del DLgs 42/2004 e smi.

I beni compresi nel Repertorio e indicati con il simbolo della stella rossa nella cartografia del PPR, risultano vincolati ai sensi della Parte II del Codice in quanto beni culturali di natura architettonica ma non risultano attualmente beni identitari o beni paesaggistici soggetti al regime dell'art. 146 del DLgs 42/2004 e smi:

N.	Codice BURAS	ID_Comune	Denominazione	Tipologia	Sottozona urbanistica / Area di rispetto
3.1	5719	21	Villaggio medievale di Geridu	Villaggio	H1.3
3.2	5720	22	Palazzo Baronale e giardino	Palazzo	H1.3

#### 45.2.5 Tabella 6 - Ulteriori elementi di natura architettonica.

Nell'ambito delle attività di censimento effettuata dal Comune in sede di redazione del PUC, sono stati considerati ulteriori elementi, di carattere monumentale e identitario, non rientranti tra i beni del Repertorio 2014, ovvero non attualmente beni identitari o beni paesaggistici soggetti al regime dell'art. 146 del DLgs 42/2004 e smi:

N.	Codice identificativo	Denominazione	Tipologia	Coordinata X	Coordinata Y	Sottozona urbanistica / Area di rispetto
6.1	9	Chiesa Noli Me Tollere	Chiesa	1464644	4516657	S2 / AR3
6.2	10	Sant'Anna	Chiesa	1463483	4516641	B1 / AR3
6.3	11	Beata Vergine Itria	Chiesa	1464376	4516328	S2 / AR3
6.4	12	Santa Croce	Chiesa	1464312	4516681	S2 / AR3
6.5	13	Cimitero	Cimitero	1464218	4516725	G1.9 / AR3
6.6	14	Serra Niedda	Santuario	1465357	4517437	H1.3
6.7	15	Tres Montes	Sito	1467649	4521433	H1.2

6.9	22	Palazzo Baronale	Giardino storico	1464483	4516385	H1.3
6.10	23	Tonnara di Marritza	Tonnara	1468166	4523409	H1.3
6.11	25	Cantaru Martini	Fonte	1461905	4515018	E1 / AR3
6.12	27	Funtana Niedda	Stazione Ferroviaria	n.c.	n.c.	E3 / AR3
6.13	28	Ponte di l'Abbiu	Ponte	1462509	4514863	E1 / AR3
6.14	29	La Billelera	Fontana	1464768	4516650	H3.2 / AR3
6.15	30	Majori	Lavatoio	1464730	4516820	H3.2 / AR3
6.16	31	Stazione Ferroviaria	Stazione Ferroviaria	1464081	4516263	G1.2 / AR3
6.17	32	Biblioteca Comunale	Edificio	1464723	4516687	H3.2 / AR3

#### 45.2.4/5.1 Disciplina Tabella 3 e 6

##### - Tabella 3

Si rimanda alle relative norme riguardanti le sottozone urbanistiche e le eventuali aree di rispetto indicate nella apposita colonna in tabella.

##### - Tabella 6

Si rimanda alle relative norme riguardanti le sottozone urbanistiche e le eventuali aree di rispetto indicate nella apposita colonna in tabella.

#### **45.2.6 Tabella 2 – Beni del Repertorio di cui all’art. 47, comma 3, lett. c) delle NTA del PPR 2006.**

Tra i beni compresi nel Repertorio, nella sezione “Ulteriori elementi”, viene individuato il seguente elemento, non individuato nella cartografia del PPR 2006, pertanto, non rientrante tra quelli soggetti alla copianificazione:

<b>N. Prog.</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Coordinate X - Y</b>	<b>Sottozona urbanistica / Area di rispetto</b>
2.1	Saline Stagno di Platamona	Saline	1.456.087 - 4.518.307	H1.2

#### 45.2.5.1 Disciplina Tabella 2

##### *2.1 - Saline Stagno di Platamona*

Zona urbanistica H1.2

Si applicano le norme sopra specificate dell’art. 45.2.1 Modalità d’Intervento.



## **Art. 46 - ASSETTO AMBIENTALE**

L'assetto ambientale, ai sensi dell'art. 17 delle NTA del PPR, è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione. Vengono individuati i beni paesaggistici ambientali, le componenti di paesaggio ambientale, le aree di interesse naturalistico, di recupero ambientale e di tutela morfologica.

### ***46.1 Beni Paesaggistici Ambientali***

#### ***46.1.1 Definizione***

Sono beni paesaggistici ambientali:

- gli immobili e le aree di cui all'articolo 136 del DLgs 42/2004 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”;
- le aree di cui all'articolo 142 del DLgs 42/2004 “Aree tutelate per legge”;
- gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici regionali previsti dagli articoli 143 e 156 del DLgs 42/2004, individuati e tipizzati ex art. 17 delle NTA del PPR “Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici”.

#### ***46.1.2 Descrizione***

Il PUC individua nel territorio comunale:

##### **Art. 136 DLgs 42/2004**

Decreto Ministeriale del 29.08.1966 “Sorso – Zona costiera” – Pubblicato nella GU n. 285 del 14.11.1966; la cui esatta perimetrazione risulta ancora in fase di definizione con gli Enti preposti.

##### **Art. 142 DLgs 42/2004**

- Fascia della profondità di 300 metri nel territorio costiero dalla linea di battigia;
- Fiumi da elenchi di acque pubbliche (Rio Perdas de Fogu, Fiume Silis, Rio Buddi Buddi) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

Territori coperti da foreste e da boschi, definiti dalla LR n. 8 del 27.04.2016 “Legge forestale della Sardegna”, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del Dlgs n. 227/2001. Il limite riportato nella Tavola 2.13 “Carta dei Beni paesaggistici ambientali” è indicativo e dovrà essere verificato caso per caso, in loco, con il Corpo forestale e di vigilanza ambientale;

##### **Art. 143-156 DLgs 42/2004, ex art. 17 NTA PPR;**

- Fascia costiera;
- Campi dunari e sistemi di spiaggia (ampia identificazione su tutto il litorale costiero del territorio comunale);
- Fiumi, torrenti e altri corsi d'acqua e relative fasce di rispetto di 150 mt (Rio Perdas de Fogu, Fiume Silis, Rio Buddi Buddi);
- Laghi naturali, invasi artificiali, stagni e lagune e relative fasce della profondità di 300 mt (ad ovest del litorale);
- Zone umide costiere (ad ovest del territorio comunale costiero);
- Grotte e caverne (Grotta di Sant'Andrea).

#### *46.1.3 Cartografia*

Le aree e le localizzazioni dei beni paesaggistici, definiti e descritti nel presente articolo, sono cartograficamente individuate nella Tavola 2.13 “*Carta dei Beni paesaggistici Ambientali*”.

Le perimetrazioni dei Beni di cui all’art. 143 – 156 Dlg 42/2004 discendono dalla cartografia del PPR.

#### *46.1.4 Disciplina*

I beni paesaggistici ambientali di cui al presente articolo sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l’integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche; sono inoltre soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.

Qualunque trasformazione, fatto salvo l’art. 149 del DLgs 42/2004, è soggetta ad autorizzazione paesaggistica di cui all’art. 146 del DLgs 42/2004.

Per i seguenti beni paesaggistici si applica la disciplina di settore :

##### **Art. 136 DLgs 42/2004**

Decreto Ministeriale del 29.08.1966 “Sorso – Zona costiera” – Pubblicato nella GU n. 285 del 14.11.1966; la cui esatta perimetrazione risulta ancora in fase di definizione con gli Enti preposti;

##### **Art. 142 DLgs 42/2004**

- Fascia della profondità di 300 metri nel territorio costiero dalla linea di battaglia;
- Fiumi da elenchi di acque pubbliche (Rio Perdas de Fogu, Fiume Silis, Rio Buddi Buddi) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- Territori coperti da foreste e da boschi, definiti dalla LR n. 8 del 27.04.2016 “Legge forestale della Sardegna”, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall’articolo 2, commi 2 e 6, del Dlg n. 227/2001. Il limite riportato nella Tavola 2.13 “*Carta dei Beni paesaggistici ambientali*” è indicativo e dovrà essere verificato caso per caso, in loco, con il Corpo forestale e di vigilanza ambientale;

##### **Art. 143-156 DLgs 42/2004, ex art. 17 NTA PPR**

###### ***4.6.1.4.1 Fascia Costiera***

I territori della fascia costiera, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l’equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

Nella fascia costiera si osserva la seguente disciplina:

a) Non è ammessa la realizzazione di:

- 1) nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell’Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;
- 2) nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;
- 3) nuovi campeggi e aree attrezzate di camper esclusi quelli previsti dalla LR 8/2015.

b) possono essere realizzati i seguenti interventi:

1) nell’ambito urbano:

a) trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività così come individuate nel presente PUC per le zone C ed G in contiguità al centro abitato, e derivanti dalla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di

ulteriori posti letto per quanto riguarda le zone F;

2) nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi:

- a) riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;
- b) riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;
- c) completamento degli insediamenti esistenti;

3) in tutta la fascia costiera:

a) interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;

b) infrastrutture puntuali o di rete, individuati nel presente PUC o purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.

#### ***4.6.1.4.2 Campi dunari e sistemi di spiaggia***

Nei campi dunari e sistemi di spiaggia si osserva la seguente disciplina:

- 1) sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche;
- 2) qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica;
- 3) specifiche norme di settore vigenti;
- 4) sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.

#### ***4.6.1.4.3 Fiumi, torrenti e altri corsi d'acqua e relative fasce di rispetto di 150 mt***

Nei Fiumi, torrenti e altri corsi d'acqua e relative fasce di rispetto di 150 mt si osserva la seguente disciplina:

- 1) sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche;
- 2) qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica;
- 3) specifiche norme di settore vigenti;
- 4) sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.

#### ***4.6.1.4.4 Laghi naturali, invasi artificiali, stagni e lagune e relative fasce della profondità di 300 mt***

Nei Laghi naturali, invasi artificiali, stagni e lagune e relative fasce della profondità di 300 mt si osserva la seguente disciplina:

- 1) sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche;
- 2) qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica;
- 3) specifiche norme di settore vigenti;
- 4) sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.

#### ***4.6.1.4.5 Zone Umide Costiere***

Nelle Zone Umide Costiere si osserva la seguente disciplina:

- 1) sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche

degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche;

- 2) qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica;
- 3) specifiche norme di settore vigenti;
- 4) sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.

#### **4.6.1.4.6 Grotte e Caverne (Grotta di Sant'Andrea)**

Nelle Grotte e Caverne (Grotta di Sant'Andrea) si osserva la seguente disciplina:

- 1) sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche;
- 2) qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica;
- 3) specifiche norme di settore vigenti;

## **46.2 Componenti di Paesaggio con Valenza Ambientale**

### **46.2.1 Definizione**

Sono componenti di paesaggio con valenza ambientale, ai sensi dell'art. 21 delle NTA del PPR le seguenti aree:

- **Aree naturali e sub naturali;**
- **Aree seminaturali;**
- **Aree ad utilizzazione agro-forestale.**

### **46.2.2 Descrizione**

Il P.U.C. individua nel territorio:

- Art. 22, 23 e 24 NTA PPR "**Aree naturali e sub naturali**": Vegetazione a macchia e in aree umide e Compendi Sabbiosi e Spiagge.
- Art. 25, 26 e 27 NTA PPR "**Aree seminaturali**": Praterie.
- Art. 28, 29 e 30 NTA PPR "**Aree ad utilizzazione agro-forestale**": *Colture specializzate e arboree (oliveti e vigneti), Impianti boschivi artificiali e Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte.*

### **46.2.3 Cartografia**

Le aree delle componenti di paesaggio con valenza ambientale, definite e descritte nel presente articolo, sono individuate nella Tavola 2.13a "*Carta delle Componenti del paesaggio ambientale*". Tali individuazioni discendono dagli studi del riordino delle conoscenze effettuate nell'ambito dell'elaborazione del PUC.

### **46.2.4 Disciplina**

Gli interventi di trasformazione edilizio-urbanistica devono attuarsi tenendo conto dei valori paesaggistico-ambientali dell'area oggetto di modificazione, utilizzando per quanto possibile le aree di minor pregio.

Nello specifico si applica la seguente disciplina:

#### **46.2.4.1 Aree naturali e sub naturali**

Le aree naturali e sub-naturali dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa.

All'interno del territorio comunale sono presenti le seguenti aree naturali e subnaturali:

- ***Vegetazione a macchia e in aree umide***
- ***Compendi Sabbiosi e Spiagge***

##### ***46.2.4.1.1 Disciplina Vegetazione a macchia e in aree umide***

Nelle aree di Vegetazione a macchia e in aree umide sono vietati:

- a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
- b) nelle zone umide temporanee tutti gli interventi che, direttamente o indirettamente, possono comportare rischi di interrimento e di inquinamento;

La Regione può prevedere eventuali misure di limitazione temporanea o esclusione dell'accesso nelle aree di cui al precedente comma in presenza di acclerate criticità, rischi o minacce ambientali, che ne possano compromettere le caratteristiche.

##### ***46.2.4.1.2 Disciplina Compendi Sabbiosi e Spiagge***

Nei Compendi Sabbiosi e Spiagge sono vietati:

- a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
- b) nei complessi dunali con formazioni erbacee e nei ginepreti le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali;

Oltre a quanto previsto e normato dal presente P.U.C. per le norme attuative e di dettaglio si rimanda al P.U.L. ed allo strumento di gestione del SIC che fanno parte integrante e sostanziale del presente piano e si attuano per le aree di loro competenza.

La Regione può prevedere eventuali misure di limitazione temporanea o esclusione dell'accesso nelle aree di cui al precedente comma in presenza di acclerate criticità, rischi o minacce ambientali, che ne possano compromettere le caratteristiche.

***Si applica inoltre la disciplina di cui all'art. 10 bis della L.R. 45/89 riguardante la tutela delle Zone di rilevante interesse paesistico-ambientale.***

#### **46.2.4.2 Aree seminaturali**

Le aree seminaturali sono caratterizzate da utilizzazione agro-silvo pastorale estensiva, con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire e mantenere il loro funzionamento.

All'interno del territorio comunale sono presenti le seguenti aree seminaturali:

- ***Praterie***

##### ***46.2.4.2.1 Disciplina Praterie***

Sono le aree interessate da pascolo naturale, gariga, area a ricolonizzazione naturale, cespuglieti e arbusteti come definite dalla carta dell'uso del suolo.

Nelle Praterie insistenti nelle zone omogenee E sono vietati: gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

#### **46.2.4.3 Aree ad utilizzazione agro-forestale**

Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.

In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.

All'interno del territorio comunale sono presenti le seguenti aree ad utilizzazione agro-forestale:

- ***Culture specializzate e arboree***
  - *oliveti*
  - *vigneti*
- ***Impianti boschivi artificiali***
- ***Culture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte***

##### **46.2.4.3.1 Disciplina Culture specializzate e arboree**

In generale nelle aree insistenti nelle zone omogenee "E" costituite da Culture specializzate e arboree si applica la seguente disciplina:

- a) sono vietate le trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola;
- b) è promosso il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle frame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree periurbane e nei terrazzamenti storici;
- c) bisogna preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.

La disciplina specifica delle colture specializzate e arboree (oliveti e i vigneti) è la seguente:

##### **46.2.4.3.1.1 Disciplina Oliveti**

Fatto salvo quanto previsto dalla disciplina generale delle colture specializzate arboree, e vista la peculiarità paesaggistica degli oliveti che connota fortemente la storia e l'identità dei luoghi costituendo una risorsa fondamentale del territorio comunale, gli oliveti in particolar modo quelli con età superiore ai 50 (cinquanta) anni sono tutelati e qualora siano insistenti in zone

omogenee "C" devono essere preservati all'interno della zona S3. Qualora non trovino capienza all'interno della S3 dovranno essere inseriti in altro Standards S1-S2-S4 (oliveti con meno di 50 anni) per la parte non edificabile. In casi eccezionali in cui per l'edificazione non si potrà far a meno all'esecuzione dell'espianto di alcuni alberi di olivo, questo dovrà riguardare il minor numero di alberi, e solo esclusivamente le aree di sedime dei corpi di fabbrica, si farà inoltre riferimento alle leggi di settore ed in particolar modo al Decreto Legislativo Luogotenenziale n. 475 del 27.07.1945 e ss.mm.ii. e alla relativa richiesta di autorizzazione agli Enti competenti. Ad ogni modo dovrà essere presentata una planimetria generale del Piano Attuativo, con rilievo degli alberi presenti e puntuale individuazione degli esemplari da espiantare, specificando, con l'ausilio di apposita legenda o tabella esplicativa, l'età e le dimensioni. Qualora avvenga l'espianto questi devono essere reimpiantati nelle immediate vicinanze (quando possibile) o in accordo con l'Amministrazione presso una zona destinata a Standard del territorio Comunale o in altro impianto individuato come oliveto dalla tavola delle Componenti del Paesaggio del PUC.

#### ***46.2.4.3.1.2 Disciplina Vigneti***

Fatto salvo quanto previsto dalla disciplina generale delle colture specializzate arboree, e vista la peculiarità paesaggistica dei vigneti che, come gli olivi, connota fortemente la storia e l'identità dei luoghi costituendo una risorsa fondamentale del territorio comunale, i vigneti del territorio comunale, in particolar modo quelli con età superiore ai 50 (cinquanta), sono dal Comune di Sorso tutelati. Nei casi eccezionali in cui per l'edificazione non si potrà far a meno all'esecuzione dell'espianto di alcune piante di vite, questo dovrà riguardare il minor numero di piante, e solo esclusivamente le aree di sedime dei corpi di fabbrica.

In ogni modo dovrà essere presentata una planimetria generale del Piano, di qualsiasi tipo esso sia, con rilievo delle piante presenti e puntuale individuazione degli esemplari da espiantare, specificando, con l'ausilio di apposita legenda o tabella esplicativa, l'età e le dimensioni.

#### ***46.2.4.3.2 Disciplina Impianti boschivi artificiali***

Nelle aree costituite da Impianti Boschivi artificiali si applica la seguente disciplina:

- a) sono vietate le trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola;
- b) è promosso il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle frame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree periurbane e nei terrazzamenti storici;

#### ***46.2.4.3.3 Disciplina Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte***

Nelle aree costituite da Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte si applica la seguente disciplina:

- a) sono vietate le trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio, o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o

necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola;

b) è promosso il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle frame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree periurbane e nei terrazzamenti storici;

### **46.3 Aree Tutelate**

#### **46.3.1 Definizione**

Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite, ai sensi dell'art. 33 delle NTA del PPR, da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della LR n. 31/1989, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste.

#### **46.3.2 Descrizione**

Il P.U.C. individua nel territorio:

- SIC "Stagno e ginepreto di Platamona";
- Oasi permanente di protezione faunistica "Platamona";
- Area di gestione speciale dell'Ente Foreste, "Marina di Sorso";
- Sistema Regionale dei parchi, riserve e monumenti naturali L.R. 31/89.

#### **46.3.3 Cartografia**

Le aree di interesse naturalistico, definite e descritte nel presente articolo, sono individuate nella Tavola 2.14 "Aree vincolate da leggi comunitarie, nazionali, regionali".

#### **46.3.4 Disciplina**

Per il SIC si applicano le norme del Piano di gestione del SIC a cui si rimanda.

Per le ulteriori aree tutelate si applicano le norme particolari di settore a cui si rimanda.

### **46.6 Aree di Tutela Morfologica**

#### **46.6.1 Definizione**

Sono aree a forte acclività quelle aventi pendenza naturale superiore o uguale al 40% e sono suscettibili, a priori, di evoluzione repentina del versante.

Sono sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli artt. 7, 8 e 9 del RD n.3267/1923, possono, con danno pubblico, subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque

#### **46.6.2 Descrizione**

Sono poche aree che all'interno del territorio comunale sono per lo più presenti verso la parte orientale nelle adiacenze dei confini di Castelsardo e Sennori.

#### **46.6.3 Cartografia**

Tali aree sono identificate nella Tavola Tav. 2.14 "Aree vincolate".



#### *46.6.4 Disciplina*

##### **46.6.4.1 Prescrizioni Aree a forte attività**

Nelle aree a forte attività, qualora non contigue ai centri abitati, sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

In terreni con pendenze superiori al 40% è sempre consentita la realizzazione di terrazzamenti, utilizzando esclusivamente muretti con pietrame locale posizionato a secco, o ciglionamenti.

##### **46.6.4.2 Prescrizioni per terreni sottoposti a vincolo idrogeologico**

Per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, così come individuate ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126 si rimanda alle prescrizioni di polizia forestale ivi previste

#### **46.7 – Norme Generali Assetto Ambientale**

Salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal P.U.C. in adeguamento al P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:

- a) gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;
- b) gli interventi di cui all'art. 15 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii;
- c) gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;
- d) le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;
- e) le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.

#### **Art. 47 – VALORIZZAZIONE DEL RAPPORTO SITO-EDIFICIO**

Al fine di promuovere la progettazione bio-climatica in grado di risparmiare in forma “passiva” parte dell'energia richiesta per il riscaldamento, raffrescamento e illuminazione dell'edificio, si dovrà partire dall'analisi del sito e, sulla base delle caratteristiche del luogo, si progetterà la posizione, l'orientamento, la forma, l'involucro esterno dell'edificio e l'integrazione tra questo e le sistemazioni esterne in modo da sfruttare al meglio i fattori climatici.

Solo successivamente si potranno compiere le scelte di carattere tecnologico-impiantistiche per la climatizzazione invernale ed estiva nonché per l'illuminazione artificiale, in funzione degli apporti energetici gratuiti dovuti al sole e alla ventilazione naturale.

Le soluzioni tecniche e tecnologiche per la progettazione bioclimatica dell'edificio sono contenute nelle Linee Guida per la Bioarchitettura, a cui si rimanda.

A tale scopo, negli interventi di nuova costruzione, prima della fase di definizione della disposizione degli edifici e delle interconnessioni interne, va redatta una relazione descrittiva contenente:

### **1. Analisi del sito**

Si dovrà fare riferimento a:

- caratteristiche fisiche del sito: orientamento, orografia, idrografia, ecc.;
- regime locale dei venti e soleggiamento nelle diverse stagioni;
- contesto costruito: edifici e strutture in prossimità dell'area di intervento e loro interazione con il soleggiamento e la ventilazione naturale del sito, collegamento con le strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti quali la panoramicità, ecc.;
- presenza di alberature sul lotto o nei siti adiacenti, nel caso abbiamo influenza sui fattori climatici locali, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni.

### **2. Progettazione del sito**

La pianificazione urbanistica e la progettazione dei lotti da edificare, della viabilità e dei singoli edifici secondo i criteri della bioclimatica dovrà tendere a:

- garantire, per tutti gli edifici, un accesso ottimale alla radiazione solare in modo da assicurare un corretto illuminamento naturale nei vari ambienti;
- consentire che le coperture, le facciate a sud e a ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti, per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- garantire l'irraggiamento solare diurno tutto l'anno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o per le superfici predisposte per la loro installazione (tetti di piscine o impianti sportivi, strutture sanitarie ecc. con elevati consumi di acqua calda sanitaria);
- trarre vantaggio dei venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, S3, ecc.);
- predisporre adeguate schermature, preferibilmente alberature, per proteggere gli edifici e le aree di soggiorno esterne dai venti invernali prevalenti.

Al fine del perseguimento degli obiettivi suddetti, la progettazione del sito dovrà seguire le indicazioni contenute nelle Linee Guida per la Bioarchitettura.

### **3. Progettazione del verde**

Il verde dovrà avere non soltanto una funzione ornamentale e di completamento del progetto architettonico, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima del sito.

Le piante, infatti, mitigano i picchi di temperatura estivi grazie alla capacità di regolare la temperatura e l'umidità dell'aria per mezzo dell'evapotraspirazione, nonché grazie all'ombreggiamento prodotto dalla loro chioma che, evitando l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti, riducono l'accumulo termico.

Nella stagione fredda, al contrario, il verde può essere utile come barriera antivento per proteggere gli edifici e gli spazi esterni dai freddi venti invernali.

Inoltre, grazie ai processi metabolici naturali della fotosintesi clorofilliana, il verde svolge l'importante funzione di ridurre gli inquinanti presenti in atmosfera, contribuendo a migliorare la qualità dell'aria.

Per quanto riguarda gli edifici, sarà opportuno disporre la vegetazione (o altri schermi) in modo da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle seguenti superfici, in ordine di priorità:

- le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest;
- le pareti esterne esposte sud e a ovest;
- le pareti esterne esposte a est;
- le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio.

Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o di altre zone stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli, risultati significativi vengono ottenuti attenendosi

alle seguenti prescrizioni:

- gli alberi messi a dimora devono garantire una superficie coperta dalla loro chioma pari almeno al 50% dell'area lorda;
- il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a un metro e di opacità superiore al 75%.

Tutte le aree oggetto di intervento non occupate dagli edifici devono essere progettate e realizzate con soluzioni tecniche tali da limitare l'apporto idrico in fognatura, garantendo un livello di permeabilità del suolo tale da consentire la percolazione in ambito locale delle acque meteoriche, contribuendo così al ripristino delle falde acquifere.

Per la progettazione del verde secondo i criteri suesposti si rimanda alle indicazioni contenute nelle Linee Guida per la Bioarchitettura.

#### **ART. 48 - CONVERSIONE DELLE VOLUMETRIE DESTINATE A SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA REALIZZATE O DA REALIZZARE IN VOLUMETRIE RESIDENZIALI**

Come da L.R. 30 giugno 2011, n. 12 e ss.mm.ii, nei Piani di Lottizzazione e nei piani di zona già convenzionati è consentito in tutto o in parte convertire le volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza realizzate o da realizzare, di cui all'articolo 4 del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, in volumetrie residenziali, a condizione che le unità abitative così realizzate siano cedute a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla L.R. 30 dicembre 1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa), o dalla L.R. n. 3 del 2008 in materia di edilizia agevolata. Tale disposizione si applica a condizione che siano state effettuate le cessioni di legge ovvero che esse avvengano siano state fatte entro sessanta giorni all'entrata in vigore della L.R. n.12/2011.

Lo strumento attuativo si considera automaticamente variato all'atto del rilascio del relativo Permesso di Costruire da parte degli aventi diritto.

#### **Art. 49 - PREVISIONI DEL PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI (P.U.L.)**

Tutte le previsioni urbanistiche individuate nel P.U.L., sia nella fascia demaniale che oltre tale fascia, anche se non specificatamente individuate nella cartografia del presente P.U.C., vengono totalmente recepite sia nella loro individuazione e definizione che nel loro dimensionamento.

Tutti gli interventi sia di iniziativa pubblica che privata dovranno essere realizzati in conformità alle indicazioni e prescrizioni previste nel Piano di Utilizzo dei Litorali (P.U.L.).

#### **Art. 50 - DISPOSIZIONI FINALI**

L'entrata in vigore delle presenti norme abroga tutte le eventuali disposizioni precedenti che dovessero risultare in contrasto.

Sono fatti salvi i progetti presentati da oltre 60 gg. e/o approvati in data antecedente all'adozione delle presenti norme.

Per detti progetti varrà la precedente normativa, sino al completo espletamento dell'iter procedurale (ivi comprese le sole, eventuali, varianti richieste dagli organi tecnici regionali competenti e/o dall'amministrazione comunale).

In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate precedentemente al presente P.U.C., prevalgono le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme e nel Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni contenute nelle leggi statali e regionali e ai regolamenti vigenti in

materia urbanistica e edilizia.

Nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione di riferimenti riportati nelle presenti norme, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente, senza necessità di recepimento o ulteriore variante.