

1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Comune Assemini

P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Commissario Straordinario
Dott. Gerolamo Solina

Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Roberto Latti

Dirigente Area Tecnica
Ing. Alessandra Salvato

Progettista
fase adozione
Dott. Ing. Pierpaolo Portoghese

Il Piano Urbanistico Comunale è stato sviluppato su studi e ricerche specialistiche condotte da:
Geopedologia: Dott. Prof. Angelo Aru, Dott.ssa Geol. Rita Puddu,
Dott.ssa Geol. Francesca Fantola, Dott. Geol. Stefano Loddo
Aspetti geologici-ambientali: Dott. Prof. Felice Di Gregorio
Aspetti storico-archeologici: Dott. Riccardo Cicilloni
Economia e società: Dott. Giuseppe Fara
Viabilità e trasporti: Dott. Ing. Fabio Lilliu
Informatizzazione: Dott. Ing. Maurizio Mulas

Dicembre 2012

*Testo coordinato con le modifiche introdotte dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 12/04/2012
e dalla Delibera del Commissario Straordinario n.32 del 5/12/2012*

Sommario

PARTE I	1
DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I	1
VALIDITÀ, CONTENUTI E STRUTTURAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	1
1. <i>Obiettivi del piano</i>	1
2. <i>Riferimenti normativi</i>	1
3. <i>Validità ed efficacia del PUC</i>	1
4. <i>Strutturazione e componenti del piano</i>	1
5. <i>Elaborati del piano</i>	2
CAPO II	5
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	5
6. <i>Classificazione in zone del territorio comunale</i>	5
7. <i>Classificazione del territorio di pianura</i>	5
8. <i>Classificazione del territorio dell'isola amministrativa montana</i>	5
CAPO III	7
USO DEGLI EDIFICI E DEL SUOLO	7
9. <i>Destinazione degli immobili nelle zone residenziali</i>	7
10. <i>Attività commerciali</i>	7
11. <i>Aree destinate a deposito merci o esposizione</i>	7
CAPO IV	8
INTERVENTI EDILIZI, URBANISTICI ED AMBIENTALI	8
12. <i>Categorie di intervento edilizio</i>	8
13. <i>Categorie di intervento urbanistico</i>	8
14. <i>Categorie di intervento ambientale</i>	8
CAPO V	10
ATTUAZIONE DEL PUC	10
15. <i>Modalità di attuazione del PUC</i>	10
16. <i>Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica attuativa</i>	10
17. <i>Progetti guida preliminari ai piani attuativi</i>	10
18. <i>Piani attuativi</i>	12
19. <i>Misure di mitigazione del rischio idraulico, di tutela paesaggistica del verde agrario e della trama del paesaggio</i>	12
CAPO VI	13
PEREQUAZIONE URBANISTICA	13
20. <i>Criteri di perequazione</i>	13
21. <i>Ambiti di compensazione</i>	13
22. <i>Cessione compensativa</i>	13
23. <i>Trasferimento di volumetria</i>	14
CAPO VII	15
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	15
24. <i>Definizione dei principali parametri urbanistici ed edilizi</i>	15
PARTE II	18
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO	18
TITOLO I	18
TERRITORIO DI PIANURA	18

CAPO I	18
ZONA A	18
25. Zona omogenea A - Centro storico-artistico e di particolare pregio ambientale	18
26. Modalità degli interventi	18
27. Verifica dell'interesse storico-urbanistico-architettonico	19
28. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona A	19
29. Installazione di impianti fotovoltaici	21
ZONA B	22
SEZIONE I	22
DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA B	22
30. Zone omogenee B - Completamento residenziale	22
31. Sottozone	22
32. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone B	22
SEZIONE II	24
B VIA CAGLIARI	24
33. Zona "B- P.P. via Cagliari"	24
34. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona " B via Cagliari"	24
SEZIONE III	26
ZONE B*	26
35. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona B*1	26
36. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona B*2	26
SEZIONE IV	27
ZONE B RIDEFINITE	27
37. Zone B ridefinite	27
CAPO III	28
CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE	28
38. Centro di antica e prima formazione (centro matrice)	28
39. Restrizioni alla disciplina urbanistica e modalità degli interventi	28
40. Verifica dell'interesse storico-urbanistico-architettonico	29
41. Edifici in cui permangono elementi con caratteristiche tipologiche storiche	29
42. Installazione di impianti fotovoltaici	29
CAPO IV	30
ZONA C	30
SEZIONE I	30
DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA C	30
43. Zona C - Espansione residenziale	30
44. Sottozone	30
45. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone C	30
46. Servizi strettamente connessi con la residenza	32
47. Riserva di volumetria per edilizia economico popolare	32
SEZIONE II	33
SOTTOZONA CP	33
48. Zona omogenea CP	33
SEZIONE III	34
PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO	34
49. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona PRU Piri Piri	34
50. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona P.R.U. Truncu Is Follas	34
SEZIONE IV	35
AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE	35

51. Piano di zona “Su Zaffaranu”	35
52. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona P.E.E.P.	35
SEZIONE V	36
LOTTE COMPROMESSI ED INTERCLUSI	36
53. Lotti compromessi	36
54. Lotti interclusi	36
CAPO V	38
SPAZI PUBBLICI RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI	38
SEZIONE I	38
AREE S PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO	38
55. Aree per servizi pubblici	38
56. Parametri urbanistici ed edilizi per le aree S	38
57. Aree di verde pubblico	39
58. Aree per parcheggi pubblici	39
SEZIONE II	40
ZONE BS	40
ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE RIDEFINITE E DI NUOVA IDENTIFICAZIONE	40
59. Aree Bs1 di completamento residenziale – funzionali all’accordo pubblico privato	40
59bis. Aree Bs2 di completamento residenziale ad attuazione coordinata	41
60. Aree Bs3 di completamento residenziale a volumetria definita	41
CAPO VI	42
ZONA D	42
SEZIONE I	42
DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA D	42
61. Zona D - Aree industriali, artigianali, commerciali e di deposito	42
62. Sottozona e ambiti di pianificazione integrata	42
63. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone D	42
64. Riqualificazione urbanistica delle zone D5 e D6	43
SEZIONE II	44
SOTTOZONA D1	44
65. Sottozona urbanistica D1	44
66. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona D1	44
67. Riqualificazione urbanistica della zona D1	45
SEZIONE III	46
AMBITO DI PIANIFICAZIONE INTEGRATA D2	46
68. Ambito di pianificazione integrata D2	46
69. Criteri di perequazione e compensazione urbanistica	46
70. Prescrizioni urbanistiche	46
71. Modalità d’intervento	47
72. Attuazione degli interventi pubblici	47
73. Parametri urbanistici ed edilizi per l’ambito urbanistico D2	48
SEZIONE IV	49
SOTTOZONA D3	49
74. Sottozona D3- Attività industriali, artigianali, commerciali, di deposito coerenti con il settore agroalimentare.	49
75. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona D3	49
SEZIONE V	51
SOTTOZONA D4	51
76. Sottozona D4: CaCIP	51

SEZIONE VI	52
SOTTOZONA D5	52
77. Sottozona D5	52
78. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona D5	52
SEZIONE VII	53
SOTTOZONA D6	53
79. Sottozona D6	53
80. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona D6	53
CAPO VII	54
ZONA G	54
SEZIONE I	54
INDICAZIONI GENERALI PER LA ZONA G	54
81. Zona G - Servizi generali, pubblici e privati	54
82. Sottozona	54
SEZIONE II	55
DISPOSIZIONI GENERALI RAGGRUPPAMENTO A	55
83. Parametri urbanistici ed edilizi per le sottozona del raggruppamento A	55
SEZIONE III	56
DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL RAGGRUPPAMENTO A	56
84. G4 Via Raffaello (ex casa per l'anziano)	56
85. G2 Loc. Terramaini (ex impianto pretrattamento reflui)	56
86. G3 Via Bacaredda (istituto tecnico Giua)	56
87. G2 Loc. Terrasili	56
88. G Loc. Sa Ruina (ex discarica)	56
89. G2 Via Coghe (impianto di sollevamento)	56
90. G Loc. Piscina Matzeu s.c. Elmas - Sestu	56
SEZIONE IV	57
DISPOSIZIONI GENERALI RAGGRUPPAMENTO B	57
91. Parametri urbanistici ed edilizi per le sottozona del raggruppamento B	57
92. Riqualificazione urbanistica delle zone G8 e G10	57
SEZIONE V	59
SOTTOZONA G6	59
93. Sottozona G6	59
94. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona G6	59
SEZIONE VI	60
SOTTOZONA G7	60
95. Sottozona G7	60
96. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona G7	60
SEZIONE VII	62
SOTTOZONA G8	62
97. Sottozona G8	62
98. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona G8	62
SEZIONE VIII	64
SOTTOZONA G9	64
99. Villa Asquer - Sottozona G9	64
100. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona G9	64
SEZIONE IX	66
SOTTOZONA G10	66
101. Sottozona G10	66

102.	<i>Parametri urbanistici ed edilizi per la zona G10</i>	66
<i>SEZIONE X</i>		67
<i>SOTTOZONA G*</i>		67
103.	<i>Sottozona G*</i>	67
104.	<i>Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona G*</i>	67
<i>SEZIONE XI</i>		68
<i>SOTTOZONA G**</i>		68
105.	<i>Sottozona G**</i>	68
106.	<i>Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona G**</i>	68
CAPO VIII		70
AMBITI DI PIANIFICAZIONE INTEGRATA (P.IN.) PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE		
RESIDENZIALI		70
SEZIONE I		70
<i>DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI DI PIANIFICAZIONE INTEGRATA PER INSEDIAMENTI</i>		
<i>PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</i>		70
107.	<i>Ambiti di pianificazione integrata per insediamenti residenziali</i>	70
108.	<i>Criteri di perequazione e compensazione urbanistica</i>	71
109.	<i>Prescrizioni urbanistiche</i>	72
110.	<i>Modalità d'intervento</i>	72
111.	<i>Attuazione degli interventi pubblici</i>	72
112.	<i>Parametri urbanistici ed edilizi per gli ambiti P.In.</i>	73
SEZIONE II		76
<i>CUCCURU MACCIORRI</i>		76
113.	<i>Ambito di pianificazione integrata "Cuccuru Macciorri"</i>	76
114.	<i>Parametri urbanistici ed edilizi per i programmi integrati "Cuccuru Macciorri"</i>	76
SEZIONE III		77
<i>SA COSTERA</i>		77
115.	<i>Ambito di pianificazione integrata "Sa Costera"</i>	77
116.	<i>Parametri urbanistici ed edilizi per i programmi integrati "Sa Costera"</i>	77
117.	<i>Piazzale e parcheggio stazione metropolitana via Carmine e relativa viabilità di accesso (invariante di piano)</i>	78
SEZIONE IV		79
<i>SANTA LUCIA</i>		79
118.	<i>Ambito di pianificazione integrata "Santa Lucia"</i>	79
119.	<i>Parametri urbanistici ed edilizi per i programma integrati "Santa Lucia"</i>	79
120.	<i>Invariante di piano ecocentro</i>	80
SEZIONE V		81
<i>VIA ASPRONI</i>		81
121.	<i>Ambito di pianificazione integrata "Via Asproni"</i>	81
122.	<i>Parametri urbanistici ed edilizi per il programma integrato "Via Asproni"</i>	81
SEZIONE VI		82
<i>CITTÀ GIARDINO</i>		82
123.	<i>Ambito di pianificazione integrata Città Giardino</i>	82
124.	<i>Parametri urbanistici ed edilizi per il programma integrato "Città Giardino"</i>	82
SEZIONE VII		83
<i>LOTTE COMPROMESSI E INTERCLUSI RICOMPRESI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI P.IN.</i>		
125.	<i>Lotti compromessi</i>	83
126.	<i>Lotti interclusi</i>	83

CAPO IX	85
ZONE "G PARCO"	85
SEZIONE I	85
DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE G PARCO	85
127. Zona "G PARCO"	85
128. Sottozone	85
129. Valutazione di incidenza	85
130. Bonifica, recupero e riqualificazione ambientale	85
131. Interventi ammessi in assenza di pianificazione urbanistica attuativa	85
132. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle zone "G Parco"	86
SEZIONE II	88
ZONA "G PARCO 1"	88
133. Zona "G PARCO 1": Fornaci Scanu	88
SEZIONE III	89
SOTTOZONA "G PARCO 2"	89
134. Zona "G PARCO 2": Mineraria Silius	89
SEZIONE IV	90
SOTTOZONA "G PARCO 3"	90
135. Zona "G PARCO 3": Sa Matta - Fluorsid	90
136. Parco dei Due Fiumi	90
CAPO X	91
ZONA E	91
137. Zone omogenee E: agricole	91
138. Sottozone	91
139. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona E	92
140. Piano aziendale	94
141. Agriturismo	95
142. Punti di ristoro	96
143. Norme speciali di intervento per la zona E	96
144. Insediamenti sparsi in zona E non funzionali all'uso agricolo	96
145. Interventi di bonifica e sistemazione idraulica dei suoli	96
TITOLO II	97
ISOLA AMMINISTRATIVA MONTANA	97
CAPO I	97
DISPOSIZIONI GENERALI	97
146. Territorio dell'isola amministrativa montana	97
147. Zone urbanistiche	97
CAPO II	98
ZONA H	98
SEZIONE I	98
INDICAZIONI GENERALI PER LE ZONE H	98
148. Zona H - Ambiti di conservazione dei valori naturali, paesaggistici ed ecologici	98
149. Sottozone	98
150. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone H	98
SEZIONE II	99
ZONA H1	99
151. Zone H1 di pregio archeologico e storico-culturale	99
SEZIONE III	100
SOTTOZONA H2A – BENI PAESAGGISTICI DI INTERESSE BOSCHIVO-FORESTALE	100

152.	<i>Sottozona H2a - Beni paesaggistici di interesse boschivo-forestale</i>	100
153.	<i>Interventi ed usi consentiti</i>	100
SEZIONE IV		102
SOTTOZONA H2B – BENI PAESAGGISTICI DI INTERESSE GEOLOGICO-MORFOLOGICO		102
154.	<i>Sottozona H2b - Beni paesaggistici di interesse geologico-morfologico</i>	102
155.	<i>Interventi consentiti</i>	102
CAPO III		103
ZONA E5		103
SEZIONE I		103
ZONA E5 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE AGRICOLA		103
156.	<i>Zona E5 - Ambiti di riqualificazione agricola</i>	103
157.	<i>Sottozona</i>	103
SEZIONE II		104
SOTTOZONA E5A – AREE AGRICOLE CON MARGINALITÀ MODERATA		104
158.	<i>Sottozona E5a – Aree agricole con marginalità moderata</i>	104
159.	<i>Interventi ed usi consentiti</i>	104
160.	<i>Parametri urbanistici ed edilizi della sottozona E5a</i>	105
SEZIONE III		107
SOTTOZONA E5C – AREE AGRICOLE CON MARGINALITÀ ELEVATA		107
161.	<i>Sottozona E5c – Aree agricole con marginalità elevata</i>	107
CAPO IV		108
ZONA GM – S. LEONE		108
162.	<i>Zona GM - Area mineraria di S. Leone</i>	108
163.	<i>Usi consentiti</i>	108
164.	<i>Recupero ambientale e funzionale</i>	108
165.	<i>Interventi edilizi</i>	109
PARTE III		110
USI CIVICI		110
166.	<i>Usi Civici</i>	110
PARTE IV		111
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'		111
CAPO I		111
RETE STRADALE E FERROVIARIA		111
167.	<i>Rete stradale e ferroviaria</i>	111
168.	<i>Aree di rispetto stradale</i>	111
169.	<i>Ponti</i>	111
170.	<i>Aree di rispetto dalla ferrovia</i>	111
171.	<i>Viabilità di Piano</i>	112
172.	<i>Interventi di messa in sicurezza della SS 130</i>	112
173.	<i>Invarianti di piano</i>	112
174.	<i>Strade di servizio e di quartiere in ambito urbano prevalentemente residenziale</i>	112
175.	<i>Strade di servizio delle zone D e G</i>	113
176.	<i>Valorizzazione e sviluppo della mobilità sostenibile</i>	113
CAPO II		114
DISTRIBUTORI DI CARBURANTE		114
177.	<i>Distributori di carburante</i>	114
PARTE V		115
AREE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA		115
178.	<i>Aree di rispetto e salvaguardia</i>	115

179.	<i>Aree di rispetto dei beni paesaggistici ed identitari con valenza storico culturale</i>	115
180.	<i>Cimitero</i>	115
PARTE VI		116
SISTEMA IDROGEOLOGICO		116
CAPO I		116
RETICOLO IDROGRAFICO		116
181.	<i>Fasce di tutela dei corpi idrici</i>	116
CAPO II		117
DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA		117
182.	<i>Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)</i>	117
183.	<i>Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)</i>	119
184.	<i>Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)</i>	121
CAPO III		122
DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA		122
185.	<i>Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)</i>	122
186.	<i>Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)</i>	124
187.	<i>Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)</i>	125
PARTE VII		127
NORMA FINALE		127
188.	<i>Norma finale</i>	127

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

VALIDITÀ, CONTENUTI E STRUTTURAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Obiettivi del piano

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

2. Riferimenti normativi

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

3. Validità ed efficacia del PUC

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

Sulle disposizioni del Piano Urbanistico prevalgono le prescrizioni del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico), del PPR (Piano Paesaggistico Regionale), delle convenzioni internazionali, del SIC (Sito di Interesse Comunitario), delle ZPS (Zona di Protezione Speciale) e dei Piani di Settore (Piano Area Sviluppo Industriale).

Il PUC costituisce indirizzo vincolante per la programmazione dei lavori pubblici di cui all'art. 128 del D.Lgs. n. 163/2006.

4. Strutturazione e componenti del piano

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

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

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

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

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

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

5. Elaborati del piano

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

Ogni successiva modifica agli elaborati prescrittivi comporta variante al PUC, salvo quanto esplicitamente previsto nel prosieguo delle presenti NTA.

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

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

ELABORATI PRESCRITTIVI

1. Norme tecniche di attuazione
2. Regolamento edilizio
3. Registro dei Beni Paesaggistici ed Identitari
4. Disciplina urbanistica dell'ambito urbano 1:4.000
- 5.I/IV Disciplina urbanistica del territorio comunale 1:10.000
- 5.II/IV Disciplina urbanistica del territorio comunale 1:10.000
- 5.III/IV Disciplina urbanistica del territorio comunale 1:10.000
- 5.IV/IV Disciplina urbanistica del territorio comunale 1:10.000
- 6.I/IV Abaco delle tipologie edilizie per il centro storico vol. 1
- 6.II/IV Abaco delle tipologie edilizie per il centro storico vol. 2
- 6.III/IV Abaco dei caratteri costruttivi del centro storico
- 6.IV/IV Gamma dei campioni di colore per le opere esterne del centro storico

ELABORATI DESCRITTIVI

- D1 Relazione generale
- D2 Relazione storica
- D3 Dimensionamento abitativo
- D4 Andamento demografico
- D5 Servizi di quartiere
- D6 Attività produttive e servizi generali
- D7 Relazione generale beni paesaggistici ed identitari

ELABORATI DI RIORDINO DELLE CONOSCENZE
ASSETTO AMBIENTALE

AA1.I/IV	Beni paesaggistici ambientali – territorio di pianura
AA1.II/IV	Beni paesaggistici ambientali – zona industriale
AA1.III/IV	Beni paesaggistici ambientali – isola amministrativa montana
AA1.IV/IV	Beni paesaggistici ambientali – isola amministrativa montana
AA2	Uso del suolo
AA3.I/II	Carta geolitologica
AA3.II/II	Carta geolitologica dell'isola amministrativa montana
AA4.I/II	Carta delle unità di paesaggio
AA4.II/II	Carta delle unità di paesaggio e delle aree con caratteristiche geologico- tecniche omogenee isola amministrativa montana
AA5	Carta della permeabilità dei suoli

ASSETTO INSEDIATIVO

AI1.I/III	Programma di Fabbricazione vigente – territorio urbano
AI1.II/III	Programma di Fabbricazione vigente – territorio extraurbano
AI1.III/III	Programma di Fabbricazione vigente – isola amministrativa e zona industriale
AI2.I/III	Variante n° 1 al Programma di Fabbricazione vigente – territorio urbano
AI2.II/III	Variante n° 1 al Programma di Fabbricazione vigente – territorio extraurbano
AI2.III/III	Variante n° 1 al Programma di Fabbricazione vigente – isola amministrativa e zona industriale
AI4.I/IV	Inquadramento rete provinciale dei trasporti
AI4.II/IV	Infrastrutture di trasporto
AI4.III/IV	Infrastrutture di trasporto in ambito urbano
AI4.IV/IV	Rete ciclo-pedonale e standard di piano
AI5.I/V	Infrastrutture tecnologiche – illuminazione pubblica
AI5.II/V	Infrastrutture tecnologiche – rete idrica
AI5.III/V	Infrastrutture tecnologiche – acque bianche
AI5.IV/V	Infrastrutture tecnologiche – acque nere
AI5.V/V	Infrastrutture tecnologiche – reti irrigue Consorzio di Bonifica Sardegna Meridionale
AI6.I/II	Demanio comunale gravato da usi civici
AI6.II/II	Usi civici

ASSETTO STORICO CULTURALE

AS1.I/II	Immobili di interesse storico-urbanistico-architettonico zona A
AS1.II/II	Immobili di interesse storico-urbanistico-architettonico zona B
AS2.I/V	Beni paesaggistici identitari
AS2.II/V	Beni paesaggistici identitari – territorio di pianura
AS2.III/V	Beni paesaggistici identitari – zona industriale
AS2.IV/V	Beni paesaggistici identitari – isola amministrativa montana
AS2.V/V	Beni paesaggistici identitari – isola amministrativa montana

STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA E GEOTECNICA:

Relazione tecnico illustrativa
Relazione idrologica
Relazione idraulica e risultati elaborazioni numeriche
Sezioni idrauliche e profili

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

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGIA

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

CAPO II

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

6. Classificazione in zone del territorio comunale

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

Il PUC individua gli ambiti urbanistici in cui ricadono più zone omogenee.

7. Classificazione del territorio di pianura

- | | |
|------------------|--|
| A | Aree di interesse storico, artistico o di pregio paesaggistico o tradizionale; |
| B | Aree di completamento residenziale. Dette aree sono suddivise nelle seguenti sottozone: B, B1*, B2*, "B – P.P. via Cagliari"; |
| C | Aree di espansione residenziale; Suddivise in sottozone: C, CP, PRU Piri Piri, PRU Truncu is Follas, PEEP, R; |
| S | Aree destinate a servizi pubblici e/o di interesse pubblico relative alle zone urbanistiche omogenee A, B e C suddivise in: S1, S2, S3, S4, S* Sbpr¹ ; |
| D | Aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali e deposito. Suddivise in sottozone e ambiti di pianificazione integrata D1, D2, D-PIP, RD, D3, D4 CaCIP, D5, D6; |
| G | Aree destinate ad edifici, attrezzature e impianti di interesse generale. Suddivise in sottozone: G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G*, G**, G Parco1, G Parco2, G Parco3; |
| P.In. | Aree interessate da interventi di pianificazione integrata in ambito urbano comprendenti zone C, D, G ed S; |
| E | Aree destinate ad attività agricole. Suddivise in sottozone: E1, E2; |
| Aree di rispetto | Aree di particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico, storico-architettonico, fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e dei corsi d'acqua; |

8. Classificazione del territorio dell'isola amministrativa montana

- | | |
|---|---|
| H | Aree di conservazione dei valori naturali e paesaggistici. Suddivise in sottozone: H1a, H2a e H2b |
|---|---|

¹ Nomenclatura modificata con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012

- E5 Zone agricole in ambiti di riqualificazione ambientale. Suddivise in sottozone: E5a ed E5c
- GM Aree di conservazione con interventi di messa in sicurezza, recupero e riqualificazione ambientale.

CAPO III **USO DEGLI EDIFICI E DEL SUOLO**

9. Destinazione degli immobili nelle zone residenziali

Nelle zone territoriali omogenee A, B e C sono consentite costruzioni con destinazioni classificate A (residenziali), B (connesse alla residenza), C (per attrezzature civili e sociali), F (turistiche), H (sanitarie) ed I (impianti ed infrastrutture) come definite nel Regolamento Edilizio Comunale.

10. Attività commerciali

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

11. Aree destinate a deposito merci o esposizione

Le esposizioni a mero scopo pubblicitario e/o i depositi di merci (non accompagnati da attività di vendita e che non comportino opere edilizie né la trasformazione del suolo inedificato) sono ammessi in qualsiasi zona urbanistica omogenea ad eccezione della zona E, previa richiesta di autorizzazione diretta e pagamento di un contributo all'Amministrazione Comunale stabilito dal competente organo comunale.

CAPO IV

INTERVENTI EDILIZI, URBANISTICI ED AMBIENTALI

12. Categorie di intervento edilizio

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

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

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

13. Categorie di intervento urbanistico

Gli interventi di trasformazione urbanistica comprendono:

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

14. Categorie di intervento ambientale

Gli interventi di riqualificazione ambientale si articolano in sei categorie:

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

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

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

naturali rettificati o resi artificiali, riqualificazione delle sponde, ricreazione ad uso naturalistico di zone umide connesse.

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

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

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

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

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

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

Le infrastrutture leggere devono essere costruite con materiali di pregio (legno, ferro, pietre naturali, ...) con esclusione del conglomerato cementizio armato per le strutture fuori terra e fissate a terra con ancoraggio non invasivo.

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

CAPO V **ATTUAZIONE DEL PUC**

15. Modalità di attuazione del PUC

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

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

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

16. Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica attuativa

Salvo i casi specificatamente disciplinati:

- a) nelle zone omogenee ovvero ambiti urbanistici C, P.R.U., P.E.E.P., D, G, G Parco, Aree di Rispetto, P.In., H, E5c e GM non sono consentiti interventi di nuova costruzione in regime di edificazione diretta in assenza di strumenti urbanistici attuativi.
- b) nelle suddette aree, in assenza di pianificazione urbanistica attuativa, sugli immobili esistenti sono consentiti interventi di:
 1. manutenzione ordinaria;
 2. manutenzione straordinaria;
 3. restauro;
 4. restauro e risanamento conservativo;
 5. ristrutturazione edilizia;
 6. interventi pertinenziali che comportino incrementi non superiori al 20% del volume dell'edificio principale nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di zona (lettera e.6 art. 3 T.U. Edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380);
 7. nelle sole zone D e G e nell'ambito urbanistico D2: ampliamenti e/o sopraelevazioni in misura non superiore al 20% dei volumi o superfici degli edifici legittimi esistenti alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di zona;
 8. modifiche al numero delle unità immobiliari;
 9. modifiche di destinazione d'uso compatibili con le destinazioni di zona (art. 9 T.U. Edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380);
 10. campi ed impianti sportivi all'aperto ed interventi di valorizzazione ambientale nei limiti stabiliti dalle norme per ogni zona urbanistica omogenea ovvero ambito urbanistico.

17. Progetti guida preliminari ai piani attuativi

Nelle zone omogenee ovvero negli ambiti urbanistici D2, D3, D6, G6, G7, G8, G10 e P.In., preliminarmente o contestualmente alla predisposizione dei piani attuativi dovrà essere approvato

dal Consiglio Comunale, con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. 45/1989 e dall'art. 3 della L.R. 20/91, un progetto guida (al quale i piani attuativi dovranno conformarsi) di iniziativa pubblica o su proposta di privati, esteso ad un intero ambito di intervento come definito all'art. 24 delle presenti norme.

E' consentito derogare alla preliminare predisposizione del progetto guida per porzioni di territorio di superficie non superiore a 5.000 mq circoscritte interamente da aree ricadenti in zona omogenea o ambito urbanistico diverso, aree a qualsiasi titolo edificate, aree comprese in lottizzazioni già convenzionate, lotti compromessi, aree pubbliche o aree per le quali il PUC prescrive l'uso pubblico, infrastrutture pubbliche per la mobilità, aree di rispetto e salvaguardia.

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

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

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

Il progetto guida dovrà indicare (contenuti minimi):

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

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

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

~~Non costituisce variante dello strumento urbanistico generale la nuova perimetrazione di ambiti urbanistici che comporti aumento o diminuzione della superficie territoriale nel limite massimo del 15% in funzione di particolari situazioni proprietarie (confini) o di tutela di diritti preesistenti, per motivate esigenze di qualità progettuale al fine di preservare il paesaggio agrario o urbano ovvero di~~

~~fattibilità degli interventi (ritrovamenti archeologici, imposizione di nuovi vincoli, impedimenti idro-geologici, inerzia di una quota dei proprietari).²~~

18. Piani attuativi

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

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

In particolare non potranno essere escluse dal piano attuativo superfici che diventerebbero in tal modo lotti interclusi ai sensi degli articoli 54 e 126 delle presenti norme o per le quali verrebbe preclusa una compiuta edificabilità.

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

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

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

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

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

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

² Comma abrogato con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012.

CAPO VI

PEREQUAZIONE URBANISTICA

20. Criteri di perequazione

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

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

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

21. Ambiti di compensazione

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

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

- a) edilizia residenziale pubblica;
- b) trasferimento di volumetrie edificate in contrasto con le esigenze di tutela e riqualificazione urbanistica o ambientale;
- c) servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico non riconducibili agli standard locali ed alle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) cessione compensativa;
- e) standard pregressi relativi alle zone A e B.

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

22. Cessione compensativa

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

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

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

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

23. Trasferimento di volumetria

Al fine di garantire i diritti edificatori a tutti i proprietari ed al contempo assicurare la riqualificazione urbana della città, anche attraverso il diradamento delle volumetrie edilizie, il PUC promuove il trasferimento di volumetria edificabile con intervento diretto a condizione che il titolare dell'area cedente si obblighi per sé e per i suoi successori ed aventi causa a non edificare sul suo fondo (o parte di esso) da rendersi definitivo mediante la stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto

Il trasferimento di volumetria edificabile è sempre ammesso:

- tra aree contigue o separate da infrastrutture per la viabilità;
- tra aree anche non contigue aventi la stessa destinazione urbanistica;
- tra zone agricole se interessate da opere di miglioramento fondiario;

Salvo quanto più specificatamente disciplinato nelle presenti NTA, il trasferimento di cubatura nei casi diversi dal comma precedente è ammesso previa deliberazione del Consiglio Comunale.

In ogni caso il trasferimento di cubatura non potrà comportare il superamento dell'indice fondiario massimo ammissibile per la zona omogenea.

CAPO VII

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

24. Definizione dei principali parametri urbanistici ed edilizi

Nel seguito sono definiti i principali parametri urbanistici ed edilizi.

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

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

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

Capacità insediativa: esprime il numero di abitanti convenzionalmente insediabili al fine del dimensionamento degli standard urbanistici (ab);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Standards urbanistici (o standards di piano): comprendono i limiti minimi inderogabili relativi a densità edilizia, altezze, distanze, dimensioni e caratteristiche della viabilità pubblica, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi ovvero limiti inderogabili di aree da riservare a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ... da osservare nella formazione dei piani urbanistici generali o attuativi;

Superficie fondiaria: porzione della superficie territoriale utile destinata agli interventi edilizi, corrisponde alla somma delle aree dei lotti edificabili (mq);

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

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

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

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

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

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

1. superficie coperta e indice di copertura (art. 21);
2. distanze e arretramenti (art. 22);
3. altezza massima di un edificio (art. 31);
4. volume edilizio (art. 32);
5. superficie di base (art. 32);

6. unità immobiliare (art. 37);
7. destinazione d'uso edilizio (art. 37);
8. parcheggi e posti auto (art. 38);
9. aree a verde (art. 41);
10. indice di permeabilità del suolo (art. 43);
11. indice di sfruttamento edilizio o di utilizzazione (art. 74).

PARTE II CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

TITOLO I TERRITORIO DI PIANURA

CAPO I ZONA A

25. Zona omogenea A - Centro storico-artistico e di particolare pregio ambientale

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

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

26. Modalità degli interventi

Fino alla definizione del nuovo Piano di Riqualficazione del Centro Storico, gli interventi edilizi sono regolati dal Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 12 aprile 1995 e n. 56 del 13 giugno 1995 secondo le procedure indicate nella determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale della Regione Autonoma della Sardegna n. 882 del 24 aprile 2009 e ss.mm.ii per quanto non in contrasto con la seguente disciplina che è comunque prevalente:

- a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, restauro e risanamento conservativo;
- b) sugli edifici di interesse storico-urbanistico-architettonico sono consentiti interventi finalizzati alla preservazione, ripristino e valorizzazione, anche mediante adeguamento funzionale, dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-urbanistico-architettonico dell'edificio;
- c) sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico (sin dall'origine o a seguito di sostituzione e completamenti che hanno alterato le regole tipo morfologiche e compositive del tessuto storico) sono consentiti:
 1. interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento di superficie e volumetria, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto e/o all'adeguamento funzionale;
 2. interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di superficie e volumetria fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e /o all'adeguamento funzionale;
- d) nei lotti in cui siano presenti edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto (anche se di interesse storico/architettonico) sono consentiti interventi di nuova costruzione e di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante;
- e) nei lotti liberi, anche a seguito di demolizione, sono consentiti interventi di nuova costruzione fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona.

27. Verifica dell'interesse storico-urbanistico-architettonico

Gli elementi degli spazi aperti e gli edifici che presentano particolare valore storico-urbanistico-architettonico da conservare e valorizzare sono individuati nella tavola degli immobili di interesse storico-urbanistico-architettonico secondo i seguenti procedimenti:

- a) di iniziativa pubblica mediante la preindividuazione d'ufficio in sede di aggiornamento della carta degli immobili di interesse storico-urbanistico-architettonico ovvero in fase di strumento urbanistico attuativo;
- b) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati o di chi abbia titolo per richiederlo, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica.

La modifica della carta degli immobili di interesse storico-urbanistico-architettonico non sostanzia variante al PUC, su di essa si esprime il Consiglio Comunale.

28. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona A

Parametro	Valore
<i>Lotto minimo</i>	Nessuna prescrizione
<i>Tipologie edilizie</i>	E' prescritto: <ul style="list-style-type: none"> - il rispetto dell'abaco delle tipologie edilizie e dei caratteri costruttivi per il centro storico; - l'uso della gamma dei campioni di colore per le finiture esterne.
<i>Indice fondiario</i>	3,00 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,75 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	7,50 ml
<i>Distanze</i>	Come da Codice Civile
<i>Distanza dal filo stradale</i>	Nessuna prescrizione
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	La dotazione minima di superfici da destinare a parcheggio è stabilita in 0,10 mq/mc per ogni destinazione d'uso. Gli interventi di cambio di destinazione d'uso e di divisione in più unità immobiliari degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale non implicano il reperimento di superfici da destinare a parcheggio. Nel caso di ampliamenti da realizzarsi in edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ove il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere del reperimento delle superfici di parcheggio è trasformato in un corrispettivo monetario determinato con deliberazione dell'organo competente.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Nessuna prescrizione.
<i>Aree a verde privato</i>	Non è prevista alcuna dotazione minima. La superficie del lotto non occupata da fabbricati deve essere sistemata a verde e/o pavimentata secondo le tipologie tradizionali del Centro Storico (è da preferire il sistema ad acciottolato ad esclusione dei percorsi

Indice di permeabilità

pedonali in cui deve essere comunque garantita la mobilità sicura da parte di persone con ridotta o impedita capacità motorie).
Nessuna prescrizione.

29. Installazione di impianti fotovoltaici

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

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

CAPO II
ZONA B
SEZIONE I

DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA B

30. Zone omogenee B - Completamento residenziale

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

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 20 % di quella complessivamente realizzabile con indice fondiario di 3 mc/mq.

31. Sottozone

Le sottozone urbanistiche individuate dalle tavole del Piano Urbanistico sono:

B - P.P. via Cagliari	Aree localizzate lungo l'asse della via Cagliari a vocazione prevalentemente commerciale e direzionale
B*1	Aree prospicienti la zona A e la Matrice di Sviluppo di Antica e Prima Formazione
B*2	Aree prospicienti la zona B*1
B	Ulteriori aree.

32. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone B

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

Parametro	Valore
<i>Lotto minimo</i>	200 mq per i lotti frazionati successivamente alla data di approvazione del Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione (26 agosto 1970). Sono consentiti frazionamenti di aree inferiori al lotto minimo a condizione che nell'edificazione siano rispettati tutti i parametri edilizi e non si faccia ricorso alla deroga per le distanze in lotto compromesso.
<i>Tipologie edilizie</i>	Il fronte minimo (su strada) non dovrà risultare inferiore a 6,50 ml ovvero il prospetto dovrà uniformarsi ad un edificio confinante.
<i>Indice fondiario</i>	3,00 mc/mq Non potranno essere realizzati edifici in concessione edilizia diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq (fanno eccezione i bonus volumetrici per interventi di bioedilizia) anche conseguente al trasferimento al patrimonio comunale (con trascrizione nei pubblici registri immobiliari) di aree destinate a viabilità pubblica, se non previa cessione all'Amministrazione Comunale di ulteriori aree in zona B nella misura minima di 18 mq/ab da destinare per intero a verde e/o parcheggi pubblici. Tali cessioni devono essere reperite per la sola parte eccedente i 3,00 mc/mq. Nei lotti interclusi, qualora le cessioni di aree gratuite effettuate al Comune nella

misura minima predetta comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili le cessioni stesse possono essere compensate da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti dall'organo comunale competente.

Ai fini del presente articolo, costituisce lotto intercluso una superficie non superiore a 1.500 mq circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, destinate a viabilità o infrastrutture per la mobilità, aree pubbliche o di uso pubblico, aree di rispetto e salvaguardia, purché non contigua con altra area ineditata appartenente alla stessa sottozona omogenea.

<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml
<i>Distanze</i>	Come da Regolamento Edilizio
<i>Distanza dal filo stradale</i>	Nessuna prescrizione
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Indice di permeabilità</i>	15% della superficie fondiaria.

SEZIONE II
B VIA CAGLIARI

33. Zona “B- P.P. via Cagliari”

Comprende le aree prospicienti la via Cagliari a vocazione prevalentemente commerciale e direzionale.

34. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona” B via Cagliari”

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Destinazioni d’uso consentite</i>	Al piano terra: B. connesse alla residenza; C. per attrezzature civili e sociali; F. turistiche; H. sanitarie; I. impianti e infrastrutture. Ai piani superiori: A. residenziali; B. connesse alla residenza; C. per attrezzature civili e sociali; F. turistiche; H. sanitarie; I. impianti e infrastrutture.
<i>Indice fondiario</i>	3,00 mc/mq al piano terra; 3,00 mc/mq ai piani superiori.
<i>Rapporto di copertura</i>	1,00 mq/mq al piano terra; 0,50 mq/mq ai piani superiori.
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml
<i>Distanze</i>	Al piano terra come da Codice Civile. Ai piani superiori come da Regolamento Edilizio. In ogni caso deve essere assicurata la continuità dei prospetti lungo la via Cagliari da ottenersi con l’aderenza dei fabbricati ai confini laterali.
<i>Distanza e arretramento dal filo stradale</i>	Nessuna prescrizione.
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Nessuna prescrizione.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Nessuna prescrizione.
<i>Aree a verde privato</i>	Nessuna prescrizione.
<i>Indice di permeabilità</i>	Nessuna prescrizione.

Nei lotti compresi solo in parte all’interno della zona “B - P.P. via Cagliari” e che non ricadano nella fascia dei 15 m calcolati dal limite pubblico della via Cagliari può applicarsi la disciplina prevista per la zona B attigua.
Ove il piano urbanistico non detti prescrizioni specifiche le stesse sono regolamentate dal piano attuativo.

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

SEZIONE III
ZONE B*

35. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona B*1

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Altezza massima</i>	7,50 ml

36. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona B*2

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml

SEZIONE IV
ZONE B RIDEFINITE

37. Zone B ridefinite

Le norme per le zone B ridefinite si applicano a particolari situazioni che, sebbene all'interno della classificazione generale siano ricomprese in altre zone omogenee, richiedono specifiche modalità di intervento in relazione alla riqualificazione perseguita dal Piano Urbanistico Comunale.

Pertanto nelle aree sulle quali sia stato rilasciato titolo abilitativo edilizio legittimo, in regime diretto, con le modalità proprie della zone B, potranno applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici della zona B ed è ammessa l'edificazione in regime di concessione edilizia diretta (pertanto è escluso l'obbligo del piano attuativo).

I lotti urbanistici di pertinenza sono definiti dai relativi titoli abilitativi edilizi.

CAPO III

CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

38. Centro di antica e prima formazione (centro matrice)

Il centro di antica e prima formazione comprende zone urbanistiche A e B (con relative sottozone). Le misure, le azioni, gli interventi nel centro di antica e prima formazione sono volti a preservare, valorizzare, ripristinare in modo coordinato l'aspetto ambientale e del paesaggio urbano mediante l'eliminazione delle superfetazioni, il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici.

39. Restrizioni alla disciplina urbanistica e modalità degli interventi

Per le parti del centro di antica e prima formazione ricomprese all'interno della zona urbanistica A si rinvia alla disciplina specifica indicata alla Parte II, Titolo I, Capo I delle presenti norme tecniche di attuazione.

Per le parti del centro di antica e prima formazione ricomprese all'interno della zona urbanistica B, fino alla definizione del nuovo Piano di Riqualificazione della Matrice di Sviluppo di Antica e Prima Formazione, gli interventi edilizi sono soggetti alle procedure indicate nella determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale della Regione Autonoma della Sardegna n. 882 del 24 aprile 2009 e ss.mm.ii per quanto non in contrasto con la seguente disciplina che è comunque prevalente:

- a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, restauro e risanamento conservativo;
- b) sugli edifici in cui permangono caratteristiche tipologiche ed architettoniche storiche sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo morfologico (con esclusione delle demolizioni e ricostruzione dei corpi di fabbrica di interesse storico) finalizzata al recupero delle tipologie e morfologie architettoniche storiche come riportate negli abachi tipologici e nel piano del colore del Centro Storico. Ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona e/o ricomposizione delle volumetrie derivanti dalla eliminazione di superfetazioni.
- c) sugli edifici nei quali permangono elementi architettonici storici nel corpo principale o nei corpi accessori sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione degli elementi da tutelare) e di demolizione con ricostruzione (con esclusione della demolizione e ricostruzione degli elementi da tutelare). Gli interventi relativi agli elementi con caratteri storici da tutelare saranno realizzati con riferimento agli abachi tipologici e dei materiali nonché al piano del colore del Centro Storico.
- d) sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico (sin dall'origine o a seguito di sostituzione e completamenti che hanno alterato le regole tipo morfologiche e compositive del tessuto storico) sono consentiti: interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento di superficie e volumetria fino al raggiungimento della 'indice fondiario di zona, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto e/o all'adeguamento funzionale e interventi di demolizione e ricostruzione, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e /o all'adeguamento funzionale ed a una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante;
- e) nei lotti in cui siano presenti edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto (anche se di interesse storico/architettonico) sono consentiti interventi di nuova costruzione e di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona finalizzati

- ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante;
- f) nei lotti liberi, anche a seguito di demolizione, sono consentiti interventi di nuova costruzione fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona.

40. Verifica dell'interesse storico-urbanistico-architettonico

Gli elementi degli spazi aperti e gli edifici che presentano particolare valore storico-urbanistico-architettonico da conservare e valorizzare sono individuati con le modalità di cui all'art 27. La modifica della carta degli immobili di interesse storico-urbanistico-architettonico non sostanzia variante al PUC, su di essa si esprime il Consiglio Comunale.

41. Edifici in cui permangono elementi con caratteristiche tipologiche storiche

Negli edifici in cui permangono caratteristiche tipologiche ed architettoniche storiche e negli edifici nei quali permangono elementi architettonici storici nel corpo principale o nei corpi accessori la dotazione minima di spazi per parcheggio e di posti auto, le aree a verde e l'indice di permeabilità sono regolati dall'art. 28 per il centro storico.

42. Installazione di impianti fotovoltaici

L'installazione di impianti fotovoltaici negli edifici di interesse storico e nelle parti di edifici nelle quali permangono elementi architettonici storici è subordinata al rispetto delle condizioni previste all'art. 29 relative al centro storico.

CAPO IV
ZONA C

SEZIONE I

DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA C

43. Zona C - Espansione residenziale

Sono classificate zone C le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di volumetria utilizzata richiesti per la zona B.

44. Sottozone

C	Aree comunemente definite di espansione residenziale già previste dal Programma di Fabbricazione e distinte in cartografia in: C1 aree di espansione attuate; C2 aree di espansione con edificazione spontanea; C3 e C* aree di espansione non ancora attuate.
CP	Aree edificabili riservate al Comune ricomprese fra agli ambiti di compensazione di cui all'art. 21 delle presenti norme;
PRU Piri Piri	Aree interessate da interventi di edilizia spontanea soggetta a piani di risanamento urbanistico ai sensi dell'art. 32 Legge Regionale 11 ottobre 1985 n. 23
PRU Truncu Is Follas	Aree interessate da interventi di edilizia spontanea soggetta a piani di risanamento urbanistico ai sensi dell'art. 32 Legge Regionale 11 ottobre 1985 n. 23
PEEP	Piano di zona per l'edilizia economico popolare.

45. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone C

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

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	1,50 mc/mq; 1,00 mc/mq per la sola zona C*;
<i>Dotazione volumetrica</i>	100 mc/ab ripartiti in: 70 mc/ab residenza; 20 mc/ab servizi strettamente connessi con la residenza; 10 mc/ab servizi pubblici;
<i>Standards di piano attuativo</i>	La dotazione minima di aree da cedere all'Amministrazione Comunale per spazi pubblici, riservati alla attività collettive, al verde pubblico ed ai parcheggi, in rapporto agli insediamenti residenziali, deve esser pari a 18 mq/ab con esclusione della zone destinate a sedi viarie: il piano attuativo dovrà prevedere la suddivisione di tali superfici in modo da soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 6 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83.

	Le aree cedute devono essere accorpate e garantire la realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti alla quota parte (10 mc/ab) dell'intera cubatura.
<i>Superf. minima intervento</i>	1,50 Ha
<i>Indice fondiario massimo</i>	4,50 mc/mq Nei lotti in cui non è raggiunto l'indice fondiario massimo, è consentito l'incremento dell'indice fino al limite di 4,50 mc/mq tramite trasferimento di volumetria dalle zone omogenee A, B e C (e relative sottozone) nel rispetto dell'indice territoriale massimo di 1,5 mc/mq.
<i>Lotto minimo</i>	200 mq
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Per le volumetrie residenziali: A. residenziali; B. connesse alla residenza; C. per attrezzature civili e sociali; F. turistiche; H. sanitarie; I. impianti e infrastrutture. Per le volumetrie dei servizi strettamente connessi alla residenza: A2. residenze collettive; B. connesse alla residenza; C. per attrezzature civili e sociali; F. turistiche; H. sanitarie; I. impianti e infrastrutture.
<i>Tipologie edilizie</i>	I tipi edilizi potranno essere del tipo: <ul style="list-style-type: none"> - in linea; - a schiera (con sviluppo del fronte principale dell'edificio non inferiore a 6,50 ml); - isolato e/o binato.
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml
<i>Distanze</i>	Come da Regolamento Edilizio
<i>Distanza dal filo stradale</i>	2,00 ml
<i>Spazi ad uso pubblico</i>	Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale (destinazioni d'uso classificate rispettivamente B5 e B3 dal Regolamento Edilizio) in fase di realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita una dotazione minima di aree ad uso pubblico (da trascrivere nei pubblici registri immobiliari finché permane la destinazione B5 o B3) pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinate a parcheggi. Tali superfici, aggiuntive alla dotazione minima di spazi per parcheggi prevista dal Regolamento Edilizio, sono utili al fine della dimostrazione della disponibilità delle aree a verde e di posti auto prevista dal Regolamento Edilizio stesso. Sono in ogni caso fatte salve le lottizzazioni convenzionate alla data di adozione delle presenti norme di attuazione.

<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio (zone C1). Le previsioni del Regolamento Edilizio sono incrementate del 15% nelle aree prive di pianificazione attuativa (zone C3 e C*) alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche.
<i>Indice di permeabilità</i>	15% della superficie fondiaria (zone C1). Nelle aree prive di pianificazione attuativa (zone C3 e C*) alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche, in ogni lotto è previsto un indice di permeabilità pari al 25% della superficie fondiaria.

46. Servizi strettamente connessi con la residenza

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

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

47. Riserva di volumetria per edilizia economico popolare

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

SEZIONE II
SOTTOZONA CP

48. Zona omogenea CP

Le zone CP (non cartografate) comprendono aree subordinate alla cessione gratuita da parte dei proprietari (in aggiunta agli standard), localizzate all'interno degli ambiti urbanistici P.In. e destinate ad accogliere volumetrie di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Le zone CP fanno parte degli ambiti di compensazione.

SEZIONE III
PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO

49. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona PRU Piri Piri

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	1,00 mc/mq
<i>Dotazione volumetrica</i>	100 mc/ab ripartiti in 70 mc/ab residenza; 20 mc/ab servizi strettamente connessi con la residenza; 10 mc/ab servizi pubblici.
<i>Indice fondiario massimo</i>	E' consentito l'incremento dell'indice fondiario massimo fino al limite di 2,20 mc/mq anche con trasferimento di volumetria dalle zone omogenee A, B e C (e relative sottozone) nel rispetto dell'indice territoriale massimo di 1,5 mc/mq.

Per i restanti parametri urbanistici ed edilizi si rinvia a quanto disciplinato per la zona C.

50. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona P.R.U. Truncu Is Follas

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	1,30 mc/mq
<i>Dotazione volumetrica</i>	100 mc/ab ripartiti in 70 mc/ab residenza; 20 mc/ab servizi strettamente connessi con la residenza; 10 mc/ab servizi pubblici.
<i>Indice fondiario massimo</i>	E' consentito l'incremento dell'indice fondiario massimo fino al limite di 2,20 mc/mq anche con trasferimento di volumetria dalle zone omogenee A, B e C (e relative sottozone) nel rispetto dell'indice territoriale massimo di 1,5 mc/mq.

Per i restanti parametri urbanistici ed edilizi si rinvia a quanto disciplinato per la zona C.

SEZIONE IV
AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE

51. Piano di zona “Su Zaffaranu”

Il Piano Urbanistico non reitera i vincoli di esproprio decaduti per decorrenza dei termini.
Le aree che siano state comprese all'interno del P.E.E.P. non ancora acquisite dall'Amministrazione (anche non cartografate) sono oggetto di accordo pubblico-privato alle condizioni previste dall'art. 59 delle presenti norme di attuazione.

52. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona P.E.E.P.

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

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

SEZIONE V

LOTTE COMPROMESSI ED INTERCLUSI

53. ~~Lotti compromessi~~³

~~Nelle aree ricadenti in zona omogenea C (e relative sottozone ad eccezione dei PRU) sulle quali insistono edifici autorizzati con concessione edilizia in sanatoria è ammessa l'edificazione in regime di concessione edilizia diretta per cui non è obbligatorio il piano attuativo.~~

~~Nei lotti di pertinenza, come definiti nei relativi titoli abilitativi edilizi, compresi all'interno delle suddette aree, potranno applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici della zona C ad eccezione dell'indice fondiario residenziale prefissato in 0,80 mc/mq. In ogni caso, le opere di urbanizzazione primaria sono poste a carico dei privati in fase di esecuzione del piano attuativo la cui partecipazione è determinata proporzionalmente alla volumetria autorizzata in sanatoria ed a quella residua da realizzare.~~

~~Nei casi in cui le opere di urbanizzazione primaria risultino complete, l'indice fondiario residenziale è elevato a 1,20 mc/mq ovvero, se la volumetria realizzata è superiore, è confermata la volumetria assentita dalla concessione edilizia in sanatoria.~~

~~Ai fini dell'applicazione della presente norma dovrà essere effettuata una cessione pubblica minima per standard destinati esclusivamente a verde e/o parcheggi di 18 mq/ab ovvero in caso di impossibilità, qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali ovvero non convenientemente fruibili dalla collettività dovrà essere versato un importo monetario stabilito con apposito atto dell'Organo competente dell'Amministrazione Comunale.~~

~~Il numero degli abitanti insediabili ai fini della quantificazione delle aree di cessione è determinato con riferimento alla dotazione volumetrica della zona omogenea C.~~

54. ~~Lotti interclusi~~⁴

~~Nei lotti compresi all'interno delle aree sotto indicate è ammessa l'edificazione in regime di concessione edilizia diretta per cui non è obbligatorio il piano attuativo e potranno applicarsi gli ulteriori parametri urbanistici ed edilizi della zona C.~~

- ~~1. Aree in cui alla data di entrata in vigore del PUC si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - a) ricadano in parte in zona B ed in parte in zona C;
 - b) di superficie inferiore a 1.000 mq per la parte in zona C;
 - c) frazionate in data antecedente all'adozione delle presenti norme di attuazione;
 - d) le opere di urbanizzazione siano state realizzate da un soggetto pubblico;è riconosciuto un indice fondiario residenziale pari a 3,00 mc/mq per la parte ricadente in zona B e di 1,50 mc/mq per la parte ricadente in zona C.~~
- ~~2. Aree in cui alla data di entrata in vigore del PUC si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - a) ricadano in zona C contigua alla zona B ovvero il lotto sia prospiciente infrastrutture pubbliche per la mobilità di zona B realizzate da un soggetto pubblico;
 - b) di superficie inferiore a 1.000 mq;
 - c) frazionate in data antecedente l'adozione delle presenti norme di attuazione;
 - d) le opere di urbanizzazione siano state realizzate da un soggetto pubblico;è riconosciuto un indice fondiario residenziale pari a 1,50 mc/mq.~~
- ~~3. Aree in cui alla data di entrata in vigore del PUC si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - a) ricadano in zona C;
 - b) di superficie inferiore a 1.500 mq;~~

³ Articolo abrogato con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012

⁴ Articolo abrogato con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012

- e) ~~circoscritte interamente da zone B, zone PEEP, aree comunque ricadenti in zona omogenea o ambito urbanistico diverso, aree a qualsiasi titolo edificate, aree comprese in lottizzazioni già convenzionate, lotti compromessi, aree pubbliche o aree per le quali il PUC prescrive l'uso pubblico, infrastrutture pubbliche per la mobilità, aree di rispetto e salvaguardia;~~
- d) ~~le opere di urbanizzazione primaria siano state realizzate da un soggetto pubblico; è riconosciuto un indice fondiario residenziale pari a 1,50 mc/mq.~~

Sarà onere dei proprietari dimostrare la casistica di appartenenza.

~~In tutti i casi precedenti (nel primo caso solo per la sola parte ricadente in zona C), ai fini dell'applicazione della presente norma, dovrà essere effettuata una cessione pubblica minima per standard destinati esclusivamente a verde e/o parcheggi di 18 mq/ab ovvero in caso di impossibilità, qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o razionali ovvero non convenientemente fruibili dalla collettività dovrà essere versato un importo monetario stabilito con apposito atto dell'Organo competente dell'Amministrazione Comunale.~~

~~Qualora il soggetto privato abbia già effettuato cessioni di superficie per la realizzazione di opere pubbliche a seguito delle quali non sia stata corrisposta alcuna indennità di esproprio, le stesse potranno essere decurtate dagli standard dovuti ai sensi del comma precedente a condizione che le cessioni stesse avvengano mediante atto pubblico registrato e trascritto.~~

~~Il numero degli abitanti insediabili ai fini della quantificazione delle aree di cessione è determinato con riferimento alla dotazione volumetrica della zona omogenea C.~~

CAPO V**SPAZI PUBBLICI RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI****SEZIONE I****AREE S PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO****55. Aree per servizi pubblici**

I rapporti massimi di cui all'art. 41 quinquies comma 2 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 per gli insediamenti residenziali sono fissati in misura da assicurare la dotazione minima e inderogabile di 18 mq/ab per spazi pubblici per ogni abitante insediato o da insediare. Tali zone comprendono le aree pubbliche destinate ad accogliere edifici, attrezzature ed impianti a servizio delle zone residenziali A, B, C.

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

Le aree S si articolano in:

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

Nelle aree S non sono consentite abitazioni salvo quelle di coloro che, per esigenze di sicurezza e/o di esercizio, debbano necessariamente risiedere nell'ambito delle aree stesse.

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

56. Parametri urbanistici ed edilizi per le aree S

Parametro	Valore
<i>Lotto minimo</i>	Nessuna prescrizione.
<i>Indice fondiario</i>	Per le sole aree relative alle zone A e B: 0,65 mc/mq per le zone S1 ed S2; 0.05 mc/mq per il verde pubblico; 0,25 mc/mq per il verde sportivo.
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq riferito esclusivamente a campi ed impianti sportivi all'aperto.
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml
<i>Distanze</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Distanza dal confine stradale</i>	Nessuna prescrizione.

<i>Dotazione minima di parcheggi</i>	Come da Regolamento Edilizio(esclusivamente per le zone S1 ed S2).
<i>Aree a verde</i>	Come da Regolamento Edilizio (esclusivamente per le zone S1 ed S2).
<i>Indice di permeabilità</i>	15% della superficie fondiaria (esclusivamente per le zone S1 ed S2).

57. Aree di verde pubblico

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

Il piano del verde dovrà contenere:

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

Il Comune può consentire la realizzazione e gestione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive e per il tempo libero a soggetti terzi ovvero ai proprietari che ne facciano richiesta in fase di piano attuativo, sulla base di un piano di gestione da recepire in apposita convenzione urbanistica; in questo caso l'area e le attrezzature sono cedute al comune al termine della convenzione ove non rinnovata.

58. Aree per parcheggi pubblici

Al fine di assicurare l'abbattimento dei livelli di inquinamento atmosferico ed acustico, la riduzione dei consumi energetici, l'aumento dei livelli di sicurezza del trasporto e della circolazione stradale, la minimizzazione dell'uso individuale dell'automobile privata, la moderazione del traffico e la riduzione dei fenomeni di congestione delle aree urbane: gli spazi per parcheggi S4 attrezzati come centri di interscambio modale tra biciclette e mezzi di trasporto pubblico devono essere localizzati preferibilmente in prossimità delle aree destinate ad accogliere immobili a destinazione I2 e B4 e delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico.

SEZIONE II
AREE S* ZONE Bs

ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE RIDEFINITE E DI NUOVA IDENTIFICAZIONE⁵
(GIÀ AREE A VINCOLO DI ESPROPRIO DECADUTO PER DECORRENZA DEI TERMINI)

59. Aree S* Aree Bs1 di completamento residenziale funzionali all'accordo pubblico privato (aree con utilizzo misto pubblico-privato)

Le norme del presente articolo si applicano ai lotti ricompresi nelle aree interne al perimetro urbano ricadenti in ~~zona S*~~ **zona Bs1 di completamento residenziale, precedentemente classificate zona S** a vincolo decaduto per decorrenza dei termini.

E' ammesso l'intervento privato per l'edificazione in regime di concessione edilizia diretta per cui non è obbligatorio il piano attuativo con i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle presenti norme per la zona omogenea B ad eccezione dell'indice di edificabilità che sarà attribuito nel rispetto delle seguenti opzioni alternative:

opzione 1

cessione onnicomprensiva (anche della quota parte di viabilità e degli standard di legge), diretta e immediata pari al 40% dell'area già vincolata con facoltà di trasformazione in numerario (anche parziale) stabilito dal competente organo comunale
indice territoriale residenziale pari a 1,00 mc/mq

opzione 2

cessione onnicomprensiva (anche della quota parte di viabilità e degli standard di legge), diretta e immediata pari al 45% dell'area già vincolata con facoltà di trasformazione in numerario (anche parziale) stabilito dal competente organo comunale
indice territoriale residenziale pari a 1,15 mc/mq

opzione 3

cessione onnicomprensiva (anche della quota parte di viabilità e degli standard di legge), diretta e immediata pari al 50% dell'area già vincolata con facoltà di trasformazione in numerario (anche parziale) stabilito dal competente organo comunale
indice territoriale residenziale pari a 1,30 mc/mq

Sono computate fra le superfici di cessione onnicomprensive anche le aree a qualsiasi titolo già cedute all'Amministrazione Comunale senza indennizzo a condizione che le cessioni stesse avvengano mediante atto pubblico registrato e trascritto.

Nel caso in cui le cessioni onnicomprensive comportino soluzioni non razionali ovvero non fruibili dalla collettività dovrà essere versato un importo monetario sostitutivo delle cessioni e stabilito con apposito atto del competente organo comunale.

In ogni areale S* Bs1, l'attuazione con intervento diretto è condizionata alla predisposizione di un progetto unitario che definisca le aree da cedere all'Amministrazione Comunale e delle eventuali opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dal privato.

Il frazionamento con lo schema di convenzione dell'accordo pubblico-privato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale dovrà essere registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

⁵ Sezione modificata con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012

Il progetto unitario relativo all'area ubicata tra la via Ogliastro, via La Nurra, via Mandrolisai, dovrà prevedere le aree da cedere all'Amministrazione Comunale e gli interventi di assetto viario complessivo, volti al collegamento con la viabilità limitrofa esistente.⁶

59bis. Aree Bs2 di completamento residenziale ad attuazione coordinata⁷

Per le zone Bs2, ubicate in aree prossime al perimetro del Piano di Zona *Su Zaffaranu*, vale la medesima disciplina riportata all'art. 59, con l'obbligo di procedere ad attuazione coordinata mediante "comparto edificatorio" disgiunto.

60. Aree S* compromesse Aree Bs3 di completamento residenziale a volumetria definita⁸

Nelle aree S* Bs3 interne al perimetro urbano sulle quali esistano edifici realizzati in data antecedente il 1° settembre 1967 ovvero legittime sulla base di titolo abilitativo edilizio, è ammessa l'edificazione in regime di concessione edilizia diretta per cui non è obbligatorio il piano attuativo. Le volumetrie consentite sono quelle legittimamente assentite, ovvero quelle realizzabili attraverso l'applicazione di un indice di edificabilità fondiaria pari a 0,75 mc/mq; non sono previste cessioni; sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione senza aumenti di volumetria e del carico urbanistico complessivo.⁹

~~Ove il lotto non sia individuato dal titolo abilitativo edilizio, lo stesso sarà riconfigurato stralciando dall'area complessiva una superficie di pertinenza dell'edificio già realizzato coerente con i parametri urbanistici ed edilizi appresso indicati:~~

Parametro	Valore
<i>Lotto minimo</i>	200 mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml
<i>Distanze</i>	Dai confini: massimo 10,00 ml misurati con le modalità previste nel Regolamento Edilizio. Tra fabbricati: come da Regolamento Edilizio.
<i>Distanza dal confine stradale</i>	Nessuna prescrizione.
<i>Dotazione minima di parcheggi</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Indice di permeabilità</i>	15% della superficie fondiaria.

~~Nel caso in cui l'area individuata non coincida con il lotto catastale si dovrà introdurre corrispondente frazionamento.~~

~~Nei lotti ripermetrati di pertinenza dei fabbricati ovvero individuati dal titolo abilitativo edilizio si applica un indice fondiario residenziale di 3,00 mc/mq ed i parametri edilizi ed urbanistici della zona urbanistica alla quale si riferiscono (A o B); qualora il volume edificato sia superiore ai 3,00 mc/mq sul lotto saranno confermate le volumetrie precedentemente autorizzate.~~

⁶ Nota inserita con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012

⁷ Articolo inserito con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012

⁸ Zone ridefinite con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012

⁹ Nota inserita con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012

CAPO VI

ZONA D

SEZIONE I

DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA D

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

Sono classificate D le parti del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

Tali zone sono state suddivise in sei sottozone.

62. Sottozone e ambiti di pianificazione integrata

- D1 zone artigianali consolidate comprese all'interno del perimetro urbano;
- D2 zone artigianali per insediamenti non compatibili con la residenza;
- D3 zone artigianali per attività coerenti con il settore agroalimentare;
- D4 zone industriali comprese nel piano regolatore ASI;
- D5 zone artigianali interessate da attività produttive esistenti;
- D6 zone artigianali e commerciali.

63. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone D

I valori ed i parametri che seguono sono comuni a tutte le sottozone D ad eccezione della D4.

Parametro

Valore

Standards di piano attuativo

- 1) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
Tali aree potranno ricadere negli ambiti naturali sensibili, laddove la presenza dei rii e le aree di salvaguardia individuate dal PAI inducono a ipotizzare spazi a verde attrezzato da rinaturare e da gestire in funzione di un uso pubblico continuativo. Gli spazi destinati a verde di uso pubblico potranno essere attrezzati con infrastrutture leggere ai fini di una organizzazione e rifunzionalizzazione anche in termini paesaggistici.
- 2) La dotazione minima di spazi da destinare ad uso pubblico, in rapporto agli insediamenti di carattere commerciale (B5 e G1 come classificati nel Regolamento Edilizio) e direzionale (categoria B3), deve essere pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti di cui almeno la metà destinata a parcheggi e con esclusione della zona destinata a sedi viarie.

Successivamente all'approvazione del piano attuativo:

- è sempre possibile la conversione di insediamenti di

- carattere commerciale e direzionali in insediamenti di carattere industriale/artigianale;
- la conversione di insediamenti di carattere industriale/artigianale in insediamenti di carattere commerciale e direzionale presuppone il reperimento degli standard di cui al punto 2) all'interno del singolo lotto che sono da considerarsi incrementali alle necessità di spazi per parcheggio previsti dal Regolamento Edilizio e dalla disciplina urbanistica di settore.

Dotazione minima di spazi per parcheggio Come da Regolamento Edilizio.

Dotazione minima di posti auto Come da Regolamento Edilizio.

Aree a verde privato Come da Regolamento Edilizio

Indice di permeabilità 25% della superficie fondiaria.

64. Riqualificazione urbanistica delle zone D5 e D6¹⁰

~~Al fine di pervenire alla riqualificazione degli ambiti extraurbani interessati da fenomeni di degrado ovvero da processi di dismissione delle attività produttive preesistenti, si potrà procedere alla riqualificazione urbanistica ed edilizia delle aree D5 e D6 mediante strumenti di pianificazione e/o di concertazione (accordi di programma, programmi integrati, programmi di riqualificazione urbanistica, intese, ...) anche in variante al piano urbanistico ed ai piani attuativi.~~

~~A tal fine, i progetti di iniziativa pubblica o le proposte dei privati dovranno essere tesi a soddisfare il fabbisogno abitativo e di servizi complementare determinato dall'appartenenza all'area vasta del eagliaritano.~~

¹⁰ Articolo abrogato con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012.

SEZIONE II
SOTTOZONA D1

65. Sottozona urbanistica D1

Comprende zone artigianali all'interno della città consolidata.

In tali aree non sono consentiti interventi di edificazione diretta prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi ad eccezione delle aree comprese nella zona D1 della via Carmine in cui le opere di urbanizzazione risultano complete.

66. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona D1

Parametro	Valore
<i>Superf. minima intervento</i>	1,50 Ha
<i>Lotto minimo</i>	300 mq
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<p>Previa predisposizione di piano attuativo:</p> <p>B4. servizi pubblici e di interesse generale; B5. commerciale; B6. artigianato di servizio; B7. autorimesse; B8. depositi; D1. artigianali; D2. industriali; G2. deposito; I1. impianti tecnici di scala urbana; I2. attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani; I4. distributori di carburante.</p> <p>Nella zona D1 della via Carmine è consentita la riconversione degli edifici esistenti ovvero la nuova costruzione di edifici con destinazione:</p> <p>B1. uffici privati; B2. ambulatori privati; B3. terziario-direzionale; B4. servizi pubblici; C5. intrattenimento; C6. attrezzature sportive; F1. turistico-ricettive; F2. ricettiva di servizio; F3. turistico-ricreativa; H2. attrezzature sanitarie private;</p> <p>Nei lotti urbanistici di superficie non inferiore a 1000 mq è sempre consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00.</p>
<i>Indice fondiario</i>	3,00 mc/mq per la sola zona D1 della via Carmine
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq (ad esclusione della zona D1 di via Carmine)
<i>Rapporto di copertura</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml
	Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare

	collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte e simili)
<i>Distanze</i>	6,00 ml dai confini 10,00 ml tra fabbricati
<i>Distanza dal filo stradale</i>	misurati con le modalità previste nel Regolamento Edilizio 2,00 ml
<i>Spazi ad uso pubblico</i>	Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale (destinazioni d'uso classificate rispettivamente B5 e B3 dal Regolamento Edilizio) in fase di realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita una dotazione minima di aree ad uso pubblico (con esclusione della zone destinate a sedi viarie) pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinate a parcheggi. Tali superfici, aggiuntive alla dotazione minima di spazi per parcheggi prevista dal Regolamento Edilizio, sono invece utili al fine della dimostrazione della disponibilità delle aree a verde e di posti auto.

67. Riqualificazione urbanistica della zona D1

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

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

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

- 1,00 mc/mq per destinazioni classificate A, B, C, F, H ed I;
- 1,00 mc/mq per destinazioni classificate B, C5, C6, D, F1, F2, F3, H2, I;
- 1,00 mc/mq per destinazioni classificate A2, B1, B2, B3, B4, B5, C, F, G, H, I.

SEZIONE III

AMBITO DI PIANIFICAZIONE INTEGRATA D2

68. Ambito di pianificazione integrata D2

L'ambito di Pianificazione Integrata D2 è rivolto alla riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale del contesto compreso tra la S.S. 130, la pedemontana e la s.c. Assemini-Sestu. In queste aree sono previsti insediamenti produttivi non compatibili con la residenza ma allocabili in posizione attigua ad essa.

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

All'interno dell'ambito di pianificazione integrata sono previste le seguenti componenti:

aree "D":

aree destinate agli insediamenti industriali, artigianali e commerciali di cui all'art. 3 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U;

aree "D-P.I.P.":

aree destinate al piano per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971 ovvero utili a costituire ambiti di compensazione;

aree "RD":

aree edificate in condizioni spontanee o comunque non pianificate (dal punto di vista di zona omogenea corrispondono a zone D). In particolare per alcune di esse ricorre il modello di produzione edilizia riferito all'abuso successivamente regolarizzato con sanatoria edilizia ovvero trattasi di fondi sui quali sono stati edificati fabbricati funzionali all'attività agricola secondo i parametri urbanistici della zona E.

viabilità di interesse generale:

viabilità principale di Piano Urbanistico eventualmente da realizzarsi come opera pubblica.

69. Criteri di perequazione e compensazione urbanistica

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

All'interno dell'ambito di pianificazione integrata l'edificabilità potenziale delle singole aree è indipendente dalle specifiche destinazioni di zona (D, D-PIP, RD, viabilità principale).

Pertanto ogni singolo lotto, nel rispetto del principio perequativo, avrà gli stessi diritti edificatori. Attraverso il conferimento delle aree si diventa proprietari di una sorta di diritto di edificare in un'altra parte di un determinato comparto o sub comparto in ragione e proporzione della dimensione della proprietà iniziale.

70. Prescrizioni urbanistiche

Nell'ambito della predisposizione degli strumenti attuativi:

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

71. Modalità d’intervento

L’attuazione delle previsioni degli ambiti di pianificazione integrata è subordinata alla approvazione dello strumento attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Le disposizioni di cui al precedente comma potranno essere applicate a porzioni dell’ambito territoriale del programma integrato con le medesime modalità; resta fermo che all’interno di ciascuna porzione dovranno essere rispettate le medesime proporzioni di destinazione d’uso delle aree stabilite per l’intero ambito ed essere preliminarmente approvato un progetto guida (di iniziativa pubblica o privata) relativo all’intero programma integrato.

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

72. Attuazione degli interventi pubblici

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

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

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

Parametro	Valore
<i>Standards di piano attuativo</i>	Secondo i valori minimi previsti all'art. 63 per le aree D, D-PIP, RD. Gli spazi ad uso pubblico e le cessioni minime dovranno essere garantiti anche per le aree "RD" ovvero in caso di impossibilità, qualora detti spazi e cessioni comportino soluzioni non razionali ovvero non convenientemente fruibili dalla collettività, dovrà essere versato un importo monetario stabilito con apposito atto dell'Organo competente dell'Amministrazione Comunale.
<i>Superf. minima intervento</i>	5,00 ha derogabile secondo le indicazioni del progetto guida.
<i>Lotto minimo</i>	1.500 mq 3.500 mq (nella percentuale non inferiore al 20% della superficie fondiaria)
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Previa predisposizione di piano attuativo: B6. artigianato di servizio; B7. autorimesse; D1. artigianali; G1. commerciali G2. deposito; I1. impianti tecnici di scala urbana; I2. attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani; I4. distributori di carburante. E' sempre consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio aziendale per ogni lotto urbanistico.
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq per la zona D, D-PIP ed RD Nelle aree ricadenti in zona RD è ammessa l'edificazione con le modalità indicate all'art. 16 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. In ogni caso, in fase di esecuzione del piano attuativo, le opere di urbanizzazione primaria sono poste a carico dei privati la cui partecipazione è determinata proporzionalmente al massimo sfruttamento fondiario realizzato o realizzabile.
<i>Rapporto di copertura</i>	0,30 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte e simili)
<i>Distanze</i>	6,00 ml dai confini 10,50 ml tra fabbricati
<i>Distanza dal filo stradale</i>	misurati con le modalità prescritte dal Regolamento Edilizio 6,00 ml

SEZIONE IV
SOTTOZONA D3

74. Sottozona D3- Attività industriali, artigianali, commerciali, di deposito coerenti con il settore agroalimentare.

Si tratta di aree destinate alla trasformazione dei prodotti agricoli ed alle attività a questi collegate in senso funzionale diretto, quali il deposito e le attività artigianali e/o commerciali che assumono funzioni di tipo sussidiario.

A titolo esemplificativo e non esaustivo le destinazioni d'uso previste comprendono: deposito e trasformazione di derrate, deposito di mezzi di trasporto, ricovero di mezzi agricoli e prodotti per l'agricoltura, spacci di prodotti agroalimentari, attività artigianali compatibili anche col settore alimentare, spazi per mostre-mercato e vetrine dei prodotti tradizionali, centri promozionali dei prodotti e delle attrezzature per l'agricoltura, centri per la ricerca e l'innovazione nel settore agricolo e agroalimentare, commercio di prodotti per l'agricoltura.

75. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona D3

Parametro	Valore
<i>Superf. minima intervento</i>	5,00 ha ovvero secondo le indicazioni del progetto guida
<i>Lotto minimo</i>	3.500 mq
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Previa predisposizione di piano attuativo: D1. artigianali; G1. commerciali G2. deposito; E' sempre consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio aziendale per ogni lotto urbanistico.
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,30 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte e simili).
<i>Distanze</i>	6,00 ml dai confini 10,50 ml tra fabbricati
<i>Distanza dal filo stradale</i>	misurati con le modalità prescritte dal Regolamento Edilizio 6,00 ml

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

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

SEZIONE V
SOTTOZONA D4

76. Sottozona D4: CaCIP

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

Per essa valgono le norme tecniche del vigente Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari predisposto dallo stesso.

Sono fatte salve le norme di salvaguardia ambientale e paesaggistica.

SEZIONE VI
SOTTOZONA D5

77. Sottozona D5

Comprende ambiti territoriali interessati da attività produttive esistenti.

Nei lotti edificati sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 16 delle presenti norme di attuazione alle seguenti condizioni:

- a) gli interventi di cui ai punti 5) e 6) dell'art. 16 devono essere valutati in riferimento alla situazione assentita al 1° Agosto 1974;
- b) l'indice fondiario non può superare 1,00 mc/mq;
- c) gli interventi non devono modificare la tipologia di insediamento e le sue caratteristiche complessive.

78. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona D5

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

Parametro	Valore
<i>Superf. minima intervento</i>	Nessuna prescrizione
<i>Lotto minimo</i>	Nessuna prescrizione
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Previa predisposizione di piano attuativo D1. artigianali; G1. commerciali G2. deposito; E' sempre consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio aziendale per ogni lotto urbanistico di superficie minima pari a 2000 mq.
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte e simili)
<i>Distanze</i>	6,00 ml dai confini 12,50 ml tra fabbricati
<i>Distanza dal filo stradale</i>	misurati con le modalità prescritte dal Regolamento Edilizio 6,00 ml

SEZIONE VII
SOTTOZONA D6

79. Sottozona D6

Comprende superfici destinate ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali in cui sono localizzate attività produttive esistenti ed aree libere destinate a nuovi insediamenti.

80. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona D6

Parametro	Valore
<i>Superf. minima intervento</i>	3,00 Ha
<i>Lotto minimo</i>	1.500 mq
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Con piano attuativo previa predisposizione di progetto guida D1. artigianali; G1. commerciali G2. deposito; E' sempre consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio aziendale per ogni lotto urbanistico.
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte e simili)
<i>Distanze</i>	6,00 ml dai confini 10,50 ml tra fabbricati
<i>Distanza dal filo stradale</i>	misurati con le modalità prescritte nel Regolamento Edilizio 6,00 ml

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

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

CAPO VII
ZONA G

SEZIONE I

INDICAZIONI GENERALI PER LA ZONA G

81. Zona G - Servizi generali, pubblici e privati

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

82. Sottozone

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

- A. aree sulle quali insistono manufatti edilizi assentiti o assentibili in regime di concessione/autorizzazione diretta, situate per lo più all'interno del tessuto urbano consolidato;
- B. zone G da attuare previo studio e approvazione di piano attuativo.

Appartengono al raggruppamento A) le sottozone:

- G1 Parco ferroviario;
- G2 Attrezzature tecnologiche (depuratore, ecocentro, potabilizzatore e cimitero);
- G3 Attrezzature scolastiche di secondo livello;
- G4 Attrezzature assistenziali e sportive;
- G5 Attrezzature direzionali di iniziativa pubblica e privata: Municipio, sede ENEL, sede e centrale TELECOM, centro polifunzionale, ufficio postale, poliambulatorio.

Appartengono al raggruppamento B) le sottozone:

- G6 Servizi generali di interesse per l'area vasta;
- G7 Servizi generali di interesse comunale per attrezzature di carattere prevalentemente sportivo;
- G8 Aree per attrezzature e servizi di interesse generale;
- G9 Villa Asquer - Servizi generali di carattere sportivo, culturale e sanitario;
- G10 Servizi generali;
- G* Servizi generali per l'assistenza agli automobilisti;
- G** Servizi generali per lo sport, la cura ed il benessere della persona;

SEZIONE II
DISPOSIZIONI GENERALI RAGGRUPPAMENTO A

83. Parametri urbanistici ed edilizi per le sottozone del raggruppamento A

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

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

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Lotto minimo</i>	Nessuna prescrizione
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	In tutte le sottozone: B4. servizi pubblici ed impianti di interesse generale; C2. scuole di ogni ordine e grado; C3. funzioni culturali; C4. attrezzature religiose; C5. intrattenimento e svago; C6. sport e benessere; H1. ambulatori pubblici; H3. attrezzature sanitarie pubbliche; I1. impianti relativi alle reti ed ai servizi tecnologici; I2. attrezzature e servizi tecnici per la mobilità; I3. cimitero; I4. distributori di carburante.
<i>Indice fondiario</i>	3,00 mc/mq
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml
<i>Distanze</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Distanza dal filo stradale</i>	Nessuna prescrizione.
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Indice di permeabilità</i>	20% della superficie fondiaria.

SEZIONE III
DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL RAGGRUPPAMENTO A

84. G4 Via Raffaello (ex casa per l'anziano)

Indice fondiario 4,00 mc/mq

85. G2 Loc. Terramaini (ex impianto pretrattamento reflui)

Indice fondiario 1,00 mc/mq

86. G3 Via Bacaredda (istituto tecnico Giua)

Indice fondiario 1,00 mc/mq

87. G2 Loc. Terrasili

Indice fondiario 0,65 mc/mq

88. G Loc. Sa Ruina (ex discarica)

Indice fondiario 0,50 mc/mq

89. G2 Via Coghe (impianto di sollevamento)

Indice fondiario 0,65 mc/mq

90. G Loc. Piscina Matzeu s.c. Elmas - Sestu

Indice fondiario 0,50 mc/mq

SEZIONE IV
DISPOSIZIONI GENERALI RAGGRUPPAMENTO B

91. Parametri urbanistici ed edilizi per le sottozone del raggruppamento B

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

Parametro	Valore
<i>Standards di piano attuativo</i>	Ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovranno corrispondere 80 mq di spazi ad uso pubblico per sistemazioni a verde o parcheggio con esclusione delle sedi viarie. Almeno la metà degli spazi ad uso pubblico dovrà essere adibita a parcheggi. Le aree da destinare a verde potranno ricadere negli ambiti naturali sensibili, laddove la presenza dei rii e le aree di salvaguardia individuate dal PAI inducono a ipotizzare spazi a verde attrezzato da rinaturare e da gestire in funzione di un uso pubblico continuativo. Gli spazi destinati a verde di uso pubblico potranno essere attrezzati con infrastrutture leggere ai fini di una organizzazione e rifunzionalizzazione anche in termini paesaggistici.
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,30 mq/mq riferito esclusivamente a campi ed impianti sportivi all'aperto
<i>Rapporto di copertura</i>	0,30 mq/mq riferito esclusivamente ai fabbricati
<i>Altezza massima</i>	10,50 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno di fabbricati (per esempio torri faro, antenne, ...)
<i>Distanze</i>	10,00 ml dai confini 10,50 ml tra fabbricati
<i>Distanza dal filo stradale</i>	5,00 ml
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Indice di permeabilità</i>	30% della superficie fondiaria.

~~92. Riqualificazione urbanistica delle zone G8 e G10¹¹~~

~~Al fine di pervenire alla riqualificazione degli ambiti extraurbani interessati da fenomeni di degrado ovvero da processi di dismissione delle attività produttive preesistenti, si potrà procedere alla riqualificazione urbanistica ed edilizia delle aree G8 e G10 mediante strumenti di pianificazione e/o di concertazione (accordi di programma, programmi integrati, programmi di riqualificazione urbanistica, intese, ...) anche in variante al piano urbanistico ed ai piani attuativi.~~

¹¹ Articolo abrogato con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012.

~~A tal fine, i progetti di iniziativa pubblica o le proposte dei privati dovranno essere tesi a soddisfare il fabbisogno abitativo e di servizi complementare determinato dall'appartenenza all'area vasta del eagliaritano.~~

SEZIONE V
SOTTOZONA G6

93. Sottozona G6

E' destinata ad accogliere servizi generali di interesse per l'area vasta.

L'area è compresa tra la Pedemontana, la s.p. Assemini/Sestu e il confine di Sestu.

Per la tipologia delle trasformazioni e per la localizzazione strategica, si presta ad essere destinata ad offrire servizi per l'area vasta nei settori sportivo, espositivo, culturale, ricettivo.

94. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona G6

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	1,00 mc/mq riferito esclusivamente ai fabbricati
<i>Standards</i>	Valgono le prescrizioni del raggruppamento B, in ogni caso le aree ad uso pubblico destinate a verde e parcheggi (con esclusione delle sedi viarie) non potranno essere inferiori al 30% della superficie territoriale.
<i>Superf. minima intervento</i>	15 ha
<i>Destinazioni d'uso consentite</i> ¹²	<p>Con piano attuativo previa predisposizione di progetto guida:</p> <p>A2. residenze collettive; B1. uffici privati; B2. ambulatori privati; B3. terziario-direzionale; B4. servizi pubblici di interesse generale; C1. asili; C2. scuole di ogni ordine e grado; C3. unità immobiliari con funzioni culturali; C4. attrezzature religiose; C5. intrattenimento e svago; C6. Sport F. destinazioni turistiche; G attività commerciali e di deposito; H. destinazioni sanitarie; I impianti e infrastrutture</p> <p>E' sempre consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio ogni 10.000 mq interi di superficie fondiaria.</p>
<i>Indice fondiario massimo</i>	4,00 mc/mq
<i>Lotto minimo</i>	10.000 mq

¹² Destinazioni d'uso modificate con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012

SEZIONE VI
SOTTOZONA G7

95. Sottozona G7

Servizi generali di interesse comunale a carattere prevalentemente sportivo.
L'ambito territoriale è inserito all'interno della zona agricola nel quale si propongono attività correlate che rappresentano opzioni di servizio alla fruizione delle attrezzature sportive.

96. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona G7

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	0,25 mc/mq riferito esclusivamente ai fabbricati
<i>Standards di piano attuativo</i>	Valgono le prescrizioni del raggruppamento B, in ogni caso le aree ad uso pubblico destinate a verde e parcheggi (con esclusione delle sedi viarie) non potranno essere inferiori al 20% della superficie territoriale.
<i>Superf. minima intervento</i>	5,00 ha
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq riferito esclusivamente a campi ed impianti sportivi all'aperto. Nelle more dell'approvazione del piano attuativo è consentito un indice di utilizzazione pari a 0,20 mq/mq per campi ed impianti sportivi all'aperto.
<i>Indice fondiario massimo</i>	1,50 mc/mq
<i>Altezza massima</i>	8,00 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno di fabbricati (per esempio torri faro, antenne, ...)
<i>Lotto minimo</i>	5.000 mq; 10.000 mq per una superficie totale non inferiore al 50% della superficie fondiaria;
<i>Destinazioni d'uso consentite</i> ¹³	Previa predisposizione di piano attuativo: A2. residenze collettive; B1. uffici privati; B2. ambulatori privati; B3. terziario direzionale; B4. servizi pubblici di interesse generale; C1. asili; C2. scuole di ogni ordine e grado; C3. unità immobiliari con funzioni culturali; C4. attrezzature religiose; C5. intrattenimento e svago; C6. sport F. destinazioni turistiche: limitatamente alle tipologie funzionali F2, F3, F4;

¹³ Destinazioni d'uso modificate con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012

- ~~G1. attività commerciali;~~
- ~~H destinazioni sanitarie;~~
- ~~I1. impianti tecnici di scala urbana;~~
- ~~I2. servizi tecnici urbani;~~
- ~~I4. distributori di carburante;~~

Le destinazioni d'uso ammesse nei singoli lotti dovranno essere indicate dal progetto guida.

E' sempre consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio ogni 10.000 mq interi di superficie fondiaria.

SEZIONE VII
SOTTOZONA G8

97. Sottozona G8

Aree per attrezzature e servizi di interesse generale.

Comprende l'ambito territoriale intercluso tra il Rio Sestu, la sottozona G9 e il confine amministrativo.

Vasto circa 28 ettari vi sono presenti attività artigianali, di deposito ed un distributore di carburante. La destinazione di zona ricalca le prescrizioni del P.R.T.C.

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

98. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona G8

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	1,00 mc/mq
<i>Standards di piano attuativo</i>	Valgono le prescrizioni del raggruppamento B, in ogni caso le aree ad uso pubblico destinate a verde e parcheggi (con esclusione delle sedi viarie) non potranno essere inferiori al 50% della superficie territoriale.
<i>Superf. minima intervento</i>	5,00 ha
<i>Indice fondiario massimo</i>	4,00 mc/mq
<i>Lotto minimo</i>	5.000 mq
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<p>Con piano attuativo previa predisposizione di progetto guida:</p> <p>A2. residenze collettive; B1. uffici privati; B2. ambulatori privati; B3. terziario-direzionale; B4. servizi pubblici di interesse generale; C1. asili; C2. scuole di ogni ordine e grado; C3. unità immobiliari con funzioni culturali; C4. attrezzature religiose; C5. intrattenimento e svago; C6. sport; F destinazioni turistiche; G1 attività commerciali; H destinazioni sanitarie; I1. impianti tecnici di scala urbana; I2. servizi tecnici urbani; I4. distributori di carburante.</p> <p>E' sempre consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio aziendale.</p> <p>Nelle aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale alla</p>

data di adozione delle presenti NTA, è consentito l'intervento edilizio diretto per gli usi e finalità di cui sopra.

Indice di permeabilità

60% del lotto

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

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

SEZIONE VIII
SOTTOZONA G9

99. Villa Asquer - Sottozona G9

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

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

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

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

Gli interventi edificatori diretti sono consentiti alla condizioni stabilite dalla disciplina indicata nel registro dei beni paesaggistici ed identitari.

100. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona G9

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

Parametro	Valore
<i>Indice fondiario</i>	0,05 mc/mq al netto delle volumetrie esistenti
<i>Lotto minimo</i>	Intero ambito
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	B1. uffici privati; B2. ambulatori privati; B3. terziario-direzionale; B4. servizi pubblici di interesse generale; C1. asili; C2. scuole di ogni ordine e grado; C3. unità immobiliari con funzioni culturali; C4. attrezzature religiose; C5. intrattenimento e svago; C6. sport F. destinazioni turistiche; H. destinazioni sanitarie; Possono essere previste attività ludico-ricreative stagionali che non richiedono attrezzature fisse. E' consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio.
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,10 mq/mq riferito esclusivamente a campi ed impianti sportivi
<i>Rapporto di copertura</i>	0,10 mq/mq riferito esclusivamente ai fabbricati
<i>Altezza massima</i>	7,50 ml
<i>Spazi ad uso pubblico</i>	Nei nuovi insediamenti di carattere direzionale (destinazione d'uso classificata B3 dal Regolamento Edilizio) in fase di realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita una dotazione minima di aree ad uso pubblico (con esclusione della zone destinate a sedi

Indice di permeabilità

viarie) pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinate a parcheggi.
80% del lotto

SEZIONE IX
SOTTOZONA G10

101. Sottozona G10

Tale ambito territoriale è compreso tra il Comune di Elmas e la strada detta dei “Canadesi”, si sviluppa alle spalle del quartiere di Truncu Is Follas penetrandovi in senso longitudinale sino alla strada camionabile.

L’area è destinata ad attività commerciali e ricettive.

102. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona G10

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	1,50 mc/mq
<i>Standards di piano attuativo</i>	Valgono le prescrizioni del raggruppamento B, in ogni caso le aree ad uso pubblico destinate a verde e parcheggi (con esclusione delle sedi viarie) non potranno essere inferiori al 20% della superficie territoriale.
<i>Superf. minima intervento</i>	5,00 Ha
<i>Indice fondiario massimo</i>	4,50 mc/mq
<i>Lotto minimo</i>	1.800 mq
<i>Destinazioni d’uso consentite</i>	<p>Con piano attuativo previa predisposizione di progetto guida:</p> <ul style="list-style-type: none"> A2. residenze collettive; B1. uffici privati; B2. ambulatori privati; B3. terziario-direzionale; B4. servizi pubblici di interesse generale; C1. asili; C2. scuole di ogni ordine e grado; C3. unità immobiliari con funzioni culturali; C4. attrezzature religiose; C5. intrattenimento e svago; C6. sport F. destinazioni turistiche; G. attività commerciali e di deposito; H. destinazioni sanitarie; I. impianti e infrastrutture <p>E’ sempre consentita la costruzione dell’abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio ogni 1.800 mq interi di superficie fondiaria.</p>

SEZIONE X
*SOTTOZONA G**

103. Sottozona G*

Trattasi di area nella quale è prevista la realizzazione di servizi di assistenza per gli automobilisti. In assenza di pianificazione urbanistica attuativa sugli immobili esistenti sono consentiti interventi di:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia;
5. demolizione;

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

104. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona G*

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	0,25 mc/mq
<i>Standards di piano attuativo e spazi ad uso pubblico</i>	Ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovranno corrispondere 80 mq di spazi ad uso pubblico per sistemazioni a verde o parcheggio con esclusione delle sedi viarie. Almeno la metà degli spazi ad uso pubblico dovrà essere adibita a parcheggi.
<i>Superf. minima intervento</i>	Intera zona omogenea.
<i>Lotto minimo</i>	E' prevista la costituzione di un solo lotto urbanistico.
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Previa predisposizione di piano attuativo: B4. servizi pubblici di interesse generale; C5. intrattenimento e svago; F destinazioni turistiche; I impianti e infrastrutture; E' consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio.
<i>Rapporto di copertura</i>	0,10 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	6,50 ml
<i>Distanze</i>	10,00 ml dai confini; 10,50 ml dai fabbricati.
<i>Dotazione minima di parcheggi</i>	Come da regolamento edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da regolamento edilizio.
<i>Indice di permeabilità</i>	20% della superficie fondiaria.

SEZIONE XI
SOTTOZONA G**

105. Sottozona G**

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

106. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona G**

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	1,00 mc/mq per i fabbricati e riferito esclusivamente alle aree private
<i>Standards di piano attuativo e spazi ad uso pubblico</i>	Ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovranno corrispondere 80 mq di spazi ad uso pubblico per sistemazioni a verde o parcheggio con esclusione delle sedi viarie. Almeno la metà degli spazi ad uso pubblico dovrà essere adibita a parcheggi. In ogni caso il verde ed i parcheggi ad uso pubblico dovranno corrispondere ad almeno il 40% della superficie privata. Tali superfici, aggiuntive alla dotazione minima di spazi per parcheggi prevista dal Regolamento Edilizio, sono utili al fine della dimostrazione della disponibilità delle aree a verde e di posti auto prevista dal Regolamento Edilizio stesso.
<i>Superf. minima intervento</i>	Intero ambito urbanistico.
<i>Indice fondiario massimo</i>	3,00 mc/mq
<i>Lotto minimo</i>	E' prevista la formazione di un solo lotto urbanistico.
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<p>Previa predisposizione di piano attuativo:</p> <p>A2. residenze collettive; B1. uffici privati; B2. ambulatori privati; B3. terziario-direzionale; B4. servizi pubblici di interesse generale; C1. asili; C2. scuole di ogni ordine e grado; C3. unità immobiliari con funzioni culturali; C5. intrattenimento e svago; C6. sport F destinazioni turistiche; G1 attività commerciali; H destinazioni sanitarie; I1. impianti tecnici di scala urbana; I2. servizi tecnici urbani;</p> <p>E' consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio.</p>
<i>Distanza</i>	5,00 ml dai confini;

<i>Distanza dal filo stradale</i>	10,00 ml dai fabbricati. 2,00 ml.
<i>Indice di permeabilità</i>	20% della superficie fondiaria.

CAPO VIII
AMBITI DI PIANIFICAZIONE INTEGRATA (P.IN.) PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE
RESIDENZIALI

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

107. *Ambiti di pianificazione integrata per insediamenti residenziali*

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

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

Dal punto di vista formale ed urbanistico classificatorio tali aree si presentano quali zone C ai sensi del D.A.R.A.S. n. 2266/U del 20.12.1983 che includono anche zone D, G, R, CP ed Spr.

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

Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la “sostenibilità” delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi e a facilitare l’attuazione perequativa.

All’interno degli ambiti di pianificazione integrata sono previste le seguenti componenti:

aree “C”:

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

aree “D”:

aree destinate agli insediamenti artigianali di pregio e commerciali di cui all’art. 3 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U limitatamente alle destinazioni d’uso B6 e B8 indicate dal R.E.

aree “G”:

aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e/o privati riservati ai servizi generali: attività commerciali terziarie, ricettive, direzionali e sportive di cui all’art. 3 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U, nonché le attività identificate dal Regolamento Edilizio con destinazioni d’uso B1, B2, B3, B4, B5, B7, B8, C1, C2, C3, C4, C5, C6, F1, F2, F3, H1, H2, H3 ed H4;

aree “R”:

aree da assoggettare a piani di recupero o di risanamento urbanistico ex art. 32 L.R. n. 23/85 e del comma 3 dell’art. 22 della L.R. 45/89 (dal punto di vista di zona omogenea corrispondono a zone C). Si tratta di aree edificate in condizioni spontanee o comunque non

pianificate. In particolare per alcune di esse ricorre il modello di produzione edilizia riferito all'abuso successivamente regolarizzato con sanatoria edilizia oppure di edifici sorti con concessione diretta in zone agricole, per altri casi, non marginali, si tratta di edificazione su aree precedentemente sottoposte a vincolo di inedificabilità (zone S) decaduto per decorrenza dei termini di legge. In base ad una, peraltro incerta, normativa di riferimento si è di fatto interpretato l'art. 41 quinquies della L. 1150/42 per cui le attività edificatorie sono riconosciute legittime e pur tuttavia restano decontestualizzate rispetto ad una organizzazione pianificata del territorio e inevitabilmente scollegate dal sistema delle urbanizzazioni ed infrastrutture. La localizzazione specifica di tali aree è rinviata al progetto guida.

aree "~~Spr~~" "**Sbpr**":¹⁴

costituiscono gli standard progressivi delle zone omogenee A e B.

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

aree "CP":

aree, localizzate all'interno delle aree di cessione dei PIN, destinate ad accogliere le volumetrie residenziali da cedere all'Amministrazione Comunale, da utilizzare anche nelle permutate tra pubblico e privato del territorio urbano.

viabilità di interesse generale:

la viabilità principale di Piano Urbanistico eventualmente da realizzarsi come opera pubblica.

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

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

108. Criteri di perequazione e compensazione urbanistica

La volumetria massima realizzabile è quella consentita dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale riferito all'intero ambito di perequazione, suddiviso in un indice territoriale per volumetrie residenziali C ed un indice territoriale per volumetrie G e D.

All'interno dell'ambito di perequazione l'edificabilità potenziale delle singole aree è indipendente dalle specifiche destinazioni di zona (~~"Spr"~~ "**Sbpr**"¹⁵, "C", "CP", "D", "G", "R", viabilità principale), pertanto ogni singolo lotto, nel rispetto del principio perequativo, avrà gli stessi diritti edificatori.

Attraverso il conferimento delle aree si diventa proprietari di una sorta di diritto di edificare in un'altra parte di un determinato ambito di intervento in ragione e proporzione della dimensione della proprietà iniziale.

¹⁴ Nomenclatura modificata con DCC n° 1 del 12/04/2012

¹⁵ Nomenclatura modificata con DCC n° 1 del 12/04/2012

109. Prescrizioni urbanistiche

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

- le aree per standard di zona C;
- le aree di pertinenza dei volumi residenziali di proprietà dell'Amministrazione "CP" (fondiario);
- le aree per standard relative alle volumetrie "CP";
- le aree ~~Sp~~ **Sbpr**¹⁶;
- le aree per standard delle zone "R";
- le strade di Piano e le aree destinate ad opere pubbliche (invarianti determinate dal progetto guida);
- le aree per standard della zona D;
- le aree per standard della zona G;
- le aree per la viabilità;
- eventuali ulteriori aree e/o ambiti di compensazione;
- le aree necessarie alla realizzazione di opere pubbliche finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.

per un totale non inferiore al 45%, onnicomprensivo, della superficie ~~territoriale ridotti al 30% nell'ambito del programma integrato della "Città Giardino".~~

110. Modalità d'intervento

L'attuazione delle previsioni degli ambiti di pianificazione integrata è subordinata alla approvazione dello strumento attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Le disposizioni di cui al precedente comma potranno essere applicate a porzioni dell'ambito territoriale di un programma integrato con le medesime modalità; resta fermo che all'interno di ciascuna porzione dovranno essere rispettate le medesime proporzioni di destinazione d'uso delle aree stabilite per l'intero ambito ed essere preliminarmente approvato un progetto guida (di iniziativa pubblica o privata) relativo ad un intero ambito di intervento.

Le porzioni dell'ambito territoriale suscettibili di piano attuativo dovranno avere superficie minima secondo le indicazioni del progetto guida e comunque non inferiore a 5.000 mq.

111. Attuazione degli interventi pubblici

Qualora l'Amministrazione Comunale avvii, in tutto o in parte, l'attuazione di interventi di interesse pubblico (viabilità principale, servizi pubblici, opere di mitigazione idraulica, ecc.) previsti all'interno degli ambiti di pianificazione integrata, potrà intervenire avviando l'acquisizione delle aree mediante procedura espropriativa.

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

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

¹⁶ Nomenclatura modificata con DCC n° 1 del 12/04/2012

112. Parametri urbanistici ed edilizi per gli ambiti P.In.

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

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	0,05 mc/mq per la zona Cp; 0,05 mc/mq per le zone Sbr Sbpr¹⁷ ;
<i>Dotazione volumetrica</i>	100 mc/ab ripartiti in: 70 mc/ab residenza; 20 mc/ab servizi strettamente connessi con la residenza; 10 mc/ab servizi pubblici.
<i>Standard</i>	Per le zone C, CP ed R: 1) La dotazione minima di aree da cedere all'Amministrazione Comunale per spazi pubblici, riservati alla attività collettive, al verde pubblico ed ai parcheggi, in rapporto agli insediamenti residenziali, deve esser pari a 18 mq/ab con esclusione della zone destinate a sedi viarie: il piano attuativo dovrà prevedere la suddivisione di tali superfici in modo da soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 6 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83. 2) La dotazione minima di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale o di spazi da destinare ad uso pubblico, in rapporto agli insediamenti per servizi strettamente connessi alla residenza, deve esser pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti di cui almeno la metà destinata a parcheggi e con esclusione della zone destinate a sedi viarie. Le aree cedute devono essere accorpate e garantire la realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti alla quota parte (10 mc/ab) dell'intera cubatura. Per le aree "R" qualora le cessioni per standards comportino soluzioni non razionali ovvero non convenientemente fruibili dalla collettività, dovrà essere versato un importo monetario stabilito con apposito atto dell'Organo competente dell'Amministrazione Comunale. Per la zona G: La dotazione minima di spazi da destinare ad uso pubblico, in rapporto agli insediamenti di carattere commerciale e direzionale (destinazioni d'uso classificate rispettivamente B5 e B3 dal Regolamento Edilizio), deve esser pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti di cui almeno la metà destinata a parcheggi e con esclusione della zone destinate a sedi viarie. Per la zona D: nei nuovi insediamenti di carattere artigianale o ad essi assimilabili

<i>Ulteriori cessioni di P.In.</i>	<p>la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie fondiaria destinata a tali insediamenti. A tal fine si considera una superficie fondiaria minima per la zona D pari al 3% della superficie territoriale.</p> <p>La superficie fondiaria per le volumetrie CP non potrà essere inferiore al 2,25% della superficie territoriale (ad esclusione della città giardino);</p> <p>Sp Sbpr¹⁸: quanto necessario affinché le cessioni totali non siano inferiori al 45% onnicomprensivo della superficie territoriale (ad esclusione della "Città Giardino").</p>
<i>Superf. minima intervento</i>	5.000 mq
<i>Indice fondiario massimo</i>	4,00 mc/mq
<i>Lotto minimo</i>	Secondo le indicazioni del progetto guida
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<p>Per le volumetrie residenziali relative alle zone C e CP:</p> <p>A. residenziali; B. complementari alla residenza; C. attrezzature civili e sociali; F. turistiche; H. sanitarie; I. impianti e infrastrutture.</p> <p>Per le volumetrie per servizi strettamente connessi con la residenza pertinenti alle C e CP:</p> <p>A2. residenze collettive; B. complementari alla residenza; C. attrezzature civili e sociali; F. turistiche; H. sanitarie; I. impianti e infrastrutture.</p> <p>Per le volumetrie relative alle zone D:</p> <p>B6. artigianato di servizio; B8. deposito;</p> <p>Per le volumetrie relative alle zone G:</p> <p>A2. residenze collettive; B. complementari alla residenza; C. per attrezzature civili e sociali; F. turistiche; G attività commerciali e di deposito; H sanitarie; I impianti e infrastrutture.</p> <p>Nelle zone R sono ammesse tutte le destinazioni relative alle zone C, D e G.</p>
<i>Tipologie edilizie</i>	<p>I tipi edilizi potranno essere del tipo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in linea; - a torre; - a schiera (con sviluppo del fronte principale dell'edificio non inferiore a 6,50 ml);

¹⁸ Nomenclatura modificata con DCC n° 1 del 12/04/2012

	- isolato e/o binato.
<i>Rapporto di copertura</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml Altezze massime inferiori potranno essere prescritte dal progetto guida.
<i>Distanze</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Distanza dal confine stradale</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di parcheggi</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio nelle zone R, per le altre zone le previsioni del regolamento sono incrementate del 25%.
<i>Indice di permeabilità</i>	40%; 20% per le sole zone R.

SEZIONE II
CUCCURU MACCIORRI

113. *Ambito di pianificazione integrata “Cuccuru Macciorri”*

L'ambito di pianificazione integrata “Cuccuru Macciorri” interessa le aree sudorientali di Assemini, comprese tra la Strada Statale “130”, la “Pedemontana del Cixerri” e l'abitato.

L'area interessa due ambiti di pianificazione integrata (Cuccuru Macciorri A e Cuccuru Macciorri B) ciascuno identificato con un ambito di perequazione:

- Ambito di perequazione A: comprende le aree vaste circa 20 ha già interessate dal programma integrato di Cuccuru Macciorri approvato definitivamente con D.C.C. n. 21 del 25 marzo 1998 del quale è confermato il progetto guida fino a nuova definizione.
- Ambito di perequazione B: comprende le restanti aree localizzate nel quadrante sudoccidentale.

114. *Parametri urbanistici ed edilizi per i programmi integrati “Cuccuru Macciorri”*

In aggiunta a quanto previsto all'art. 112 sono attribuiti i seguenti indici territoriali:

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Indice territoriale:</i> <i>Cuccuru Macciorri A</i>	0,80 mc/mq per la zona C; 0,10 mc/mq per la zona D; 0,10 mc/mq per la zona G.
<i>Indice territoriale:</i> <i>Cuccuru Macciorri B</i>	0,75 mc/mq per la zona C; 0,25 mc/mq per la zona G.

SEZIONE III
SA COSTERA

115. Ambito di pianificazione integrata “Sa Costera”

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

- Sa Costera A¹⁹
- Sa Costera B.

Nell’ambito di pianificazione integrata “Sa Costera”:

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

L’ambito di pianificazione integrata Sa Costera B, come ridefinito con DCC n.1 del 12.04.2012, comprende le aree del programma integrato non interessate da aree a pericolosità idraulica perimetrate dallo PSFF e le aree classificate Zona C3. Al fine di garantire il coordinamento attuativo delle diverse zone, il progetto guida deve riguardare l’intero ambito di pianificazione integrata nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi delle diverse zone urbanistiche interessate: per la zona di trasformazione urbana (C/G) i parametri di cui all’art. 116, nel rispetto dei principi di cui all’art. 108 delle presenti norme; per la zona C3 i parametri stabiliti dall’art. 45 delle presenti norme. Il progetto guida potrà tuttavia prevedere un assetto unitario e integrato dell’intero ambito, delle volumetrie e delle aree a diversa destinazione funzionale, a prescindere dall’ambito di pertinenza delle distinte zone di riferimento.

116. Parametri urbanistici ed edilizi per i programmi integrati “Sa Costera”

In aggiunta a quanto previsto all’art. 112 sono attribuiti i seguenti parametri urbanistici:

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	0,74 mc/mq per la zona C; 0,26 mc/mq per la zona G; Parametri di cui all’art. 45 per la Zona C3.
<i>Indice di permeabilità</i>	50%; 30% per le sole zone R.

¹⁹ Ambito P.In ridefinito con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012

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

Nel caso in cui i proprietari delle aree sulle quali dovrà essere realizzata la porzione di opera pubblica ricadente all'interno dell'ambito di pianificazione integrata Sa Costera cedano volontariamente e gratuitamente le corrispondenti aree, conserveranno quale corrispettivo la quota di edificabilità e di superficie fondiaria spettante alle medesime e la superficie ceduta verrà computata nelle cessioni totali previste per l'ambito di pianificazione integrata Sa Costera. In tal caso le superfici fondiarie spettanti potranno essere attribuite alternativamente anche all'interno di altri programmi integrati, di zone C ovvero delle aree S*.

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

SEZIONE IV
SANTA LUCIA

118. Ambito di pianificazione integrata “Santa Lucia”

L’ambito di pianificazione integrata Santa Lucia interessa le aree nordoccidentali comprese fra la S.S. 130 e la linea ferroviaria Cagliari-Decimo ed è suddiviso in due ambiti di intervento unitario:

- Santa Lucia A;
- Santa Lucia B.

In particolare il programma integrato Santa Lucia B è suddiviso in tre ambiti di perequazione:

- Santa Lucia B.1: comprende le aree a più immediata vocazione urbana già parzialmente urbanizzate localizzate a ridosso dell’ambito urbano consolidato;
- Santa Lucia B.2: comprende le aree nordorientali più esterne verso il confine con Decimomannu;
- Santa Lucia B.3²⁰: comprende le aree **prospicienti la via Gobetti** ~~comprese tra la ex strada provinciale e la ferrovia~~

~~Nell’~~ L’ambito di pianificazione integrata “Santa Lucia B3” **comprende sia le zone di espansione residenziale esterne alle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata sia la zona G** per Servizi generali. L’ambito trova attuazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:**

- **Il progetto guida deve garantire il coordinamento attuativo dell’intero ambito di pianificazione integrata nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi delle distinte zone in esso comprese: per la zona di trasformazione urbana i principi e i parametri agli artt. 108 e 116 delle presenti norme. Il progetto guida potrà tuttavia prevedere un assetto unitario e integrato dell’intero ambito, delle volumetrie e delle aree a diversa destinazione funzionale, a prescindere dall’ambito di pertinenza delle distinte zone di riferimento.**
- Lo studio del progetto guida dovrà essere accompagnato da una relazione di compatibilità idraulica e idrogeologica anche in relazione a quanto previsto alla parte VI capo II delle presenti norme; in particolare dovranno essere studiate le caratteristiche idrogeologiche e la profondità della falda, l’escursione di quest’ultima, il sistema delle reti di drenaggio di attraversamento e quello interno; comunque dovranno essere adottate tutte le precauzioni per assicurare la corretta funzionalità della rete drenante e per affrancare gli edifici dal rischio di inondazione.
- E’ vietata l’edificazione al di sotto dell’isoipsa di ml 3,50.
- Al di sotto della isoipsa di ml 3,50 sono consentite solo sistemazioni a verde e parcheggio e quelle destinazioni che non comportino l’installazione di strutture fisse.
- Sono vietati gli scantinati.
- In ogni caso gli interventi non dovranno creare ostacoli al normale deflusso delle acque e dovranno essere tesi a migliorare o comunque a non alterare le condizioni di funzionalità del regime idraulico delle reti drenanti.

119. Parametri urbanistici ed edilizi per i programma integrati “Santa Lucia”

In aggiunta a quanto previsto all’art. 112 sono attribuiti i seguenti parametri urbanistici:

²⁰ L’ambito di pianificazione integrata Santa Lucia B3 è stato modificato con Delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 12/04/2012

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale:</i> <i>Santa Lucia A</i>	0,85 mc/mq per la zona C; 0,15 mc/mq per la zona G.
<i>Indice territoriale:</i> <i>Ambito di perequazione</i> <i>Santa Lucia B.1</i>	0,85 mc/mq per la zona C; 0,15 mc/mq per la zona G.
<i>Indice territoriale:</i> <i>Ambito di perequazione</i> <i>Santa Lucia B.2</i>	0,66 mc/mq per la zona C; 0,34 mc/mq per la zona G.
<i>Indice territoriale:</i> <i>Ambito di perequazione</i> <i>Santa Lucia B.3</i>	0,75 mc/mq per la zona C; 0,25 mc/mq per la zona G Parametri di cui agli artt. 105 e 106 per la zona G**
<i>Indice di permeabilità</i>	50% per il solo ambito "Santa Lucia B.3": zona C 30% per le sole zone R.

120. Invariante di piano ecocentro

Indice fondiario 0,65 mc/mq

L'acquisizione delle aree potrà avvenire mediante procedura espropriativa.

In tal caso l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di utilizzare le quantità edificatoria e fondiaria spettante al terreno acquisito con le modalità previste per il P.In. Santa Lucia B Ambito di perequazione 2.

Qualora i proprietari delle aree sulle quali dovrà essere realizzata l'opera pubblica cedano volontariamente e gratuitamente le corrispondenti aree, conserveranno quale corrispettivo la quota di edificabilità e di superficie fondiaria spettante alle medesime e la superficie ceduta verrà computata nelle cessioni totali previste per l'ambito di pianificazione integrata Santa Lucia B.2. In tal caso le superfici fondiarie spettanti con le relative volumetrie potranno essere attribuite alternativamente anche all'interno di altri programmi integrati, delle zone C ovvero delle aree S*.

SEZIONE V ²¹
VIA ASPRONI

121. — Ambito di pianificazione integrata “Via Asproni”

L'ambito di pianificazione integrata di via Asproni si articola in tre comparti non contigui, il primo a ridosso della ferrovia e prospettante la via Asproni, il secondo prospettante via Bacaredda e confinante con la zona agricola, il terzo si estende parallelamente alla via Coghe ed è compreso tra la via Santa Maria e la zona agricola.

Nell'ambito di pianificazione integrata “Via Asproni”:

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

122. — Parametri urbanistici ed edilizi per il programma integrato “Via Asproni”

In aggiunta a quanto previsto all'art. 112 sono attribuiti i seguenti parametri urbanistici:

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	0,74 mc/mq per la zona C; 0,26 mc/mq per la zona G.
<i>Indice di permeabilità</i>	50%; 30% per le sole zone R.

²¹ Sezione abrogata con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012

SEZIONE VI ²²
CITTÀ GIARDINO

123. — Ambito di pianificazione integrata Città Giardino

Comprende la fascia a ridosso della S.S. 130 già compromessa dalla presenza di attività a carattere produttivo; rappresenta la direzione della futura prossima espansione dell'abitato. Include zone C, R e G, queste ultime volte al recupero ed all'adeguamento delle attività esistenti allo scopo di pervenire ad una riqualificazione e riconversione in servizi generali (non comprende aree Cp). Il progetto guida dovrà assicurare la cessione gratuita dell'area di rispetto stradale lungo la S.S. 130 e prevedere la realizzazione della contro strada e di una fascia di verde ad uso pubblico parallelamente a tale asse viario.

Il progetto guida dovrà altresì prevedere una barriera che impedisca l'attraversamento della S.S. 130 nei punti non autorizzati ed i collegamenti funzionali con l'abitato sia veicolari che pedonali. Inoltre il progetto guida dovrà indicare la tipologia dei materiali di finitura delle facciate e delle recinzioni, gli essenziali principi di bioedilizia da utilizzare nell'edificazione.

I piani attuativi prevedere interventi di mitigazione di impatto ambientale e di valorizzazione ambientale finalizzata alla creazione, lungo la S.S. 130 o della relativa controstrada, di una cortina verde continua costituita da siepi e da alberi di alto fusto tale da garantire una adeguata barriera verso la strada statale.

124. — Parametri urbanistici ed edilizi per il programma integrato "Città Giardino"

In aggiunta a quanto previsto all'art. 112 sono attribuiti i seguenti parametri urbanistici:

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	0,28 mc/mq per la zona C; 0,17 mc/mq per la zona G.
<i>Superficie minima intervento</i>	10.000 mq
<i>Indice fondiario massimo</i>	1,20 mc/mq
<i>Lotto minimo</i>	1.000 mq per le tipologie monofamiliare e bifamiliari; 1.000 mq per gli edifici destinati a contenere volumetrie per servizi connessi con la residenza o servizi generali. Le suddette superfici sono riducibili dal progetto guida esclusivamente nelle zone R.
<i>Tipologie edilizie</i>	Isolata e binata.
<i>Rapporto di copertura</i>	0,25 mq/mq.
<i>Altezza massima</i>	7,50 ml.
<i>Distanza dal confine stradale</i>	5,00 ml.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio nelle zone R, per le altre zone le previsioni del regolamento sono incrementate del 100%
<i>Indice di permeabilità</i>	70%; 40% per le sole zone R.

²² Sezione abrogata con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 12/04/2012

SEZIONE VII

*LOTTE COMPROMESSI E INTERCLUSI RICOMPRESI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI P.IN.***125. Lotti compromessi**

Le aree ricadenti in ambito P.In. sulle quali insistono edifici legittimi (cosiddette aree R) possono essere stralciate dagli strumenti attuativi. Nei lotti ricompresi nelle suddette aree è ammessa l'edificazione in regime di concessione edilizia diretta per cui non è obbligatorio il piano attuativo limitatamente ai casi previsti dall'art. 16 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (con esclusione di frazionamenti e cambi di destinazione d'uso).

In ogni caso, le opere di urbanizzazione primaria sono poste a carico dei privati in fase di esecuzione del piano attuativo.

Nei suddetti lotti qualora compresi all'interno del piano attuativo potranno essere confermate le volumetrie precedentemente autorizzate ovvero incrementate fino a concorrere al raggiungimento dell'indice territoriale previsto dal relativo P.In.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma dovrà essere effettuata una cessione pubblica minima secondo i parametri previsti dal relativo P.In. Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali ovvero non convenientemente fruibili dalla collettività dovrà essere versato un importo monetario stabilito con apposito atto dell'organo competente della Amministrazione Comunale.

Al fine di favorire una più organica progettazione, può essere attribuita una premialità volumetrica del 20% qualora si prevedano interventi di integrale demolizione e ricostruzione secondo le previsioni del progetto guida e del piano attuativo.

126. Lotti interclusi

Nei lotti compresi all'interno delle aree sottoindicate è ammessa l'edificazione in regime di concessione edilizia diretta per cui non è obbligatorio il piano attuativo e potranno applicarsi gli ulteriori parametri urbanistici ed edilizi del P.In.

1. Aree in cui alla data di entrata in vigore del PUC si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - a) ricadano in ambito P.In. contiguo alla zona B ovvero il lotto sia prospiciente infrastrutture pubbliche per la mobilità di zona B realizzate da un soggetto pubblico;
 - b) di superficie inferiore a 1.000 mq;
 - c) frazionate in data antecedente l'adozione delle presenti norme di attuazione;
 - d) le opere di urbanizzazione siano state realizzate da un soggetto pubblico;è riconosciuto un indice fondiario residenziale pari all'indice territoriale residenziale specifico del P.In. in cui ricadono.
2. Aree in cui alla data di entrata in vigore del PUC si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - a) ricadano in ambito P.In.;
 - b) adiacenti la zona B ovvero prospicienti infrastrutture pubbliche per la mobilità di zona B realizzate da un soggetto pubblico;
 - c) di superficie inferiore a 4.000 mq;
 - d) circoscritte interamente da zone B, aree comunque ricadenti in zona omogenea diversa, aree a qualsiasi titolo edificate con titolo abilitativo legittimo, aree comprese in

lottizzazioni già convenzionate, lotti compromessi, aree pubbliche o aree per le quali il PUC prescrive l'uso pubblico;

e) servite da viabilità pubblica;

f) le opere di urbanizzazione siano state realizzate da un soggetto pubblico;

è ammessa l'edificazione in regime di concessione edilizia diretta per cui non è obbligatorio il piano attuativo ed è riconosciuto un indice fondiario residenziale pari all'indice territoriale residenziale specifico del P.In. in cui ricadono.

Sarà onere dei proprietari dimostrare la casistica di appartenenza.

In tutti i casi precedenti, ai fini dell'applicazione della presente norma, dovrà essere effettuata una cessione pubblica minima per standard destinati esclusivamente a verde e/o parcheggi di 18 mq/ab ovvero in caso di impossibilità, qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o razionali ovvero non convenientemente fruibili dalla collettività dovrà essere versato un importo monetario stabilito con apposito atto dell'Organo competente dell'Amministrazione Comunale.

Qualora il soggetto privato abbia già effettuato cessioni di superficie per la realizzazione di opere pubbliche a seguito delle quali non sia stata corrisposta alcuna indennità di esproprio, le stesse potranno essere decurtate dagli standard dovuti ai sensi del comma precedente a condizione che le cessioni stesse avvengano mediante atto pubblico registrato e trascritto.

Il numero degli abitanti insediabili ai fini della quantificazione delle aree di cessione è determinato con riferimento alla dotazione volumetrica della zona omogenea C.

CAPO IX
ZONE “G PARCO”

SEZIONE I
DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE G PARCO

127. Zone “G PARCO”

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

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

128. Sottozone

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

“G parco 1”: Fornaci Scanu;

“G parco 2”: Mineraria Silius;

“G parco 3”: Sa Matta – Fluorsid.

129. Valutazione di incidenza

Le aree comprese nelle sottozone “G Parco 2” e “G Parco 3” ricadono all’interno del S.I.C. promosso dalla direttiva “habitat” 92/43/CEE e “uccelli” 79/409/CEE: ogni intervento di pianificazione deve essere sottoposto a valutazione di incidenza ai sensi dei D.P.R. 8 settembre 1997 e D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120.

130. Bonifica, recupero e riqualificazione ambientale

Nelle sottozone “G Parco 2” e “G Parco 3”:

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

131. Interventi ammessi in assenza di pianificazione urbanistica attuativa

In assenza di pianificazione urbanistica attuativa sono consentiti:

- sugli immobili esistenti interventi di:
 1. manutenzione ordinaria;
 2. manutenzione straordinaria;
 3. restauro e risanamento conservativo;
 4. ristrutturazione e modifiche di destinazione d’uso a fini culturali e ricreativi (categorie C3 e C5 definite dal Regolamento Edilizio);

- interventi di valorizzazione ambientale.

132. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle zone “G Parco”

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

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Indice territoriale</i>	Previa approvazione di piano attuativo: <ul style="list-style-type: none"> - 0,005 mc/mq per sole “infrastrutture leggere” come definite all’art. 14 delle presenti norme (al netto dei volumi esistenti alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale); - incremento del 10% delle volumetrie esistenti per ampliamenti ed adeguamenti funzionali.
<i>Standard di piano attuativo</i>	Ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici esistenti e previsti (compresi gli ampliamenti delle volumetrie esistenti ammissibili nella misura massima del 10%) dovranno corrispondere 80 mq di spazi ad uso pubblico per sistemazioni a verde o parcheggio con esclusione delle sedi viarie. Almeno la metà degli spazi ad uso pubblico dovranno essere adibiti a parcheggi.
<i>Superf. minima intervento</i>	Intero ambito
<i>Lotto minimo</i>	Intero ambito
<i>Destinazioni d’uso consentite</i>	Previa approvazione di piano attuativo, negli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Urbanistico, è consentita la riconversione in: <ul style="list-style-type: none"> B3. terziario-direzionale; B4. servizi pubblici di interesse generale; B5. commerciale (per una quota non superiore al 25% della superficie lorda di pavimento massima prevista) C1. asili; C2. scuole di ogni ordine e grado; C3. unità immobiliari con funzioni culturali C5. intrattenimento e svago; C3 e C5 (per una quota complessiva preferibilmente non inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento massima prevista) F. destinazioni turistiche; G. destinazioni sanitarie; E’ consentita la costruzione dell’abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio per ogni Parco.
<i>Altezza massima</i>	4,50 ml limitatamente ad infrastrutture leggere ed ampliamenti
<i>Distanze</i>	10,00 ml dai confini
	10,50 ml tra fabbricati
<i>Distanza dal confine stradale</i>	10,00 ml
<i>Dotazione minima di</i>	Come da Regolamento Edilizio.

parcheggi

Aree a verde privato

Indice di permeabilità

Come da Regolamento Edilizio.

Nessuna prescrizione.

SEZIONE II
ZONA “G PARCO I”

133. Zona “G PARCO I”: Fornaci Scanu

Successivamente alla dismissione delle attività industriali, oltre a quanto previsto all’articolo 131, in assenza di piano attuativo, previa acquisizione del titolo abilitativo prescritto sono consentiti:

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

Il piano attuativo dovrà assicurare:

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

SEZIONE III
SOTTOZONA "G PARCO 2"

134. Zona "G PARCO 2": Mineraria Silius

Previa approvazione di piano attuativo:

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

Il piano attuativo dovrà assicurare:

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

SEZIONE IV
SOTTOZONA "G PARCO 3"

135. Zona "G PARCO 3": Sa Matta - Fluorsid

Successivamente alla dismissione delle attività industriali, oltre a quanto previsto all'articolo 131, in assenza di piano attuativo, previa acquisizione del titolo abilitativo prescritto sono consentiti:

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

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

Previa approvazione di piano attuativo:

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

Il piano attuativo dovrà assicurare preferibilmente:

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

136. Parco dei Due Fiumi

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

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

CAPO X

ZONA E

137. Zone omogenee E: agricole

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

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

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

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

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

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

Al fine di assicurare la conservazione dei valori del paesaggio rurale quale elemento fondamentale di interconnessione fra l'attività umana e il sistema ambientale, nonché i rapporti città-campagna, l'Amministrazione Comunale predisporrà apposito piano particolareggiato per le zone E che dovrà indicare i modelli di intervento per le aree agricole e forestali nonché fornire indicazioni per l'uso del "ladiri" e altri materiali della tradizione nei piccoli fabbricati residenziali e tecnici.

Nelle more dell'approvazione del piano particolareggiato della zona E valgono le disposizioni previste dal presente piano urbanistico e dalla normativa sovraordinata vigente.

138. Sottozone

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

- E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

La zonizzazione è stata effettuata in coerenza alla Carta delle Unità di Paesaggio che indica:

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

139. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona E

Parametro	Valore
Lotto minimo	<p>3,00 ha;</p> <p>1,00 ha per le imprese agricole singole o associate in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 del Codice Civile iscritti al registro degli imprenditori agricoli della camera di commercio;</p> <p>3,00 ha per agriturismo (uso E3) e punti di ristoro (uso F4).</p> <p>Per consentire l'attività agricola non professionale in fondi singoli di superficie minima 1,00 ha è consentita la realizzazione di un volume tecnico a supporto dell'attività agricola con superficie di base non superiore a 30,00 mq ed altezza utile massima interna non superiore a 3,50 ml.</p> <p>Nei lotti di superficie superiore a 3000 mq è consentita la realizzazione di una cabina per impianti tecnologici di dimensione massima interna 3,00*3,00 e altezza utile massima interna non superiore a 2,60 ml.</p> <p>Nei fondi di superficie inferiore al lotto minimo in cui, alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, siano presenti costruzioni legittime a servizio dell'attività agricola ovvero sia stata presentata istanza per ottenere il titolo abilitativo edilizio, sono ammessi tutti gli interventi indicati all'art. 12 delle presenti norme purché funzionali all'attività agricola.</p> <p>E' vietato il frazionamento catastale di terreni che comportino la creazione di lotti di superficie inferiore ad 1,00 ha. Tale disposizione non si applica alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.</p> <p>Sono consentiti frazionamenti catastali in particelle di superficie inferiore ad 1,00 ha finalizzati alla rettifica di confini e/o all'accorpamento fondiario per la razionalizzazione delle operazioni colturali.</p>
Destinazioni d'uso consentite	<ul style="list-style-type: none"> - A1. residenziale (esclusivamente connesse con la conduzione del fondo agricolo); - E1. agricola; - E2. forestazione produttiva; - E3. agriturismo e attività multifunzionali; - F4. punti di ristoro;

- H4. recupero disagio sociale;
- I1. impianti tecnici (limitatamente ad impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, previo studio di compatibilità ambientale e paesaggistica.
- Attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

Indice fondiario

0,03 mc/mq per gli usi A1, F4, I1 ed attrezzature ed impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. Tale indice può essere elevato con deliberazione del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq per gli usi F4 e I1 e fino a 1,00 mc/mq per le attrezzature e gli impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

0,10 mc/mq per gli usi E1, E3, ed attività multifunzionali dell'azienda agricola in genere come definite dal D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 e ss.mm.ii. In tali casi l'indice può essere elevato fino a 0,20 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale su motivata istanza dell'imprenditore agricolo singolo o associato in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 del Codice Civile iscritti al registro degli imprenditori agricoli della camera di commercio;

0,01 mc/mq per l'uso E2.

0,10 mc/mq per l'uso H4.

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

Rapporto di copertura

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

Altezza massima

7,50 ml

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

Distanze

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

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

<i>Distanza dal filo stradale</i>	10,00 ml
<i>Distanze dal perimetro urbano</i>	La realizzazione di punti di ristoro (F4), stalle, concimaie annesse e similari (fanno eccezione gli interventi di adeguamento, ampliamento funzionale, ristrutturazione e risanamento delle strutture esistenti) è ammessa esclusivamente ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 1,00 km.
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Nessuna prescrizione
<i>Indice di permeabilità</i>	Nessuna prescrizione

140. Piano aziendale

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

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

Situazione in atto

Il piano aziendale dovrà indicare:

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

Indicazione delle misure e degli investimenti previsti

Il piano aziendale dovrà indicare:

- obiettivi, motivazione ed opportunità del progetto, il mercato di riferimento, la descrizione del processo di produzione a regime con indicazione delle innovazioni apportate rispetto alla situazione iniziale (innovazioni di processo e di prodotto), descrizione della nuova attività gestionale, l'impiego del lavoro, rischi e vincoli connessi al progetto;
- giustificazione tecnico-analitica di ciascuna opera proposta, corredata dagli opportuni calcoli di dimensionamento con riferimenti particolari ai seguenti aspetti:

- i. per i fabbricati dovrà essere opportunamente dimostrata la connessione funzionale e dimensionale con l'ordinamento aziendale, privilegiando il recupero di quelli esistenti. Tali edifici, da realizzare in armonia con il paesaggio, verranno sempre accompagnati da impianto di alberature e siepi con funzione di schermo;
- ii. i fabbisogni alimentari del bestiame e la valutazione delle capacità nutritive degli alimenti zootecnici si avvarranno di modalità di calcolo basate su parametri moderni;
- iii. analisi del costo del progetto per gli investimenti in beni immobili e per gli altri tipi di investimento, per spese generali e di progettazione, per la direzione dei lavori;
- iv. analisi del costo del progetto per capitale circolante.

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

Il piano aziendale dovrà indicare:

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

141. Agriturismo

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

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

Negli agriturismo possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti in numero non superiore a 1.800 coperti mensili.

Sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc.

Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

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

Il concessionario deve impegnarsi con atto d'obbligo a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie inferiore ai 3,00 ha individuata nel progetto ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

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

142. Puntini di ristoro

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

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

Nel caso di punti di ristoro preesistenti alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, sarà mantenuto valido il lotto urbanistico concessionato e saranno anche consentiti ampliamenti nei limiti e con le procedure previste all'art. 139 per i punti di ristoro.

143. Norme speciali di intervento per la zona E

Ferma restando la superficie prevista per il lotto minimo ai fini edificatori, nella verifica degli ulteriori parametri urbanistici ed edilizi si considerano tutti gli appezzamenti di pertinenza dell'azienda agricola anche non contigui.

L'accorpamento deve essere valutato in senso strettamente funzionale pertanto i singoli appezzamenti costituenti il lotto urbanistico devono essere collegati tra loro con breve tragitto da viabilità pubblica e/o privata di tipo interpoderale.

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

144. Insediamenti sparsi in zona E non funzionali all'uso agricolo

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

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

145. Interventi di bonifica e sistemazione idraulica dei suoli

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

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

TITOLO II ISOLA AMMINISTRATIVA MONTANA

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

146. *Territorio dell'isola amministrativa montana*

Il territorio montano costituisce un patrimonio paesaggistico di notevole rilevanza per le condizioni di elevata naturalità e per le testimonianze archeologiche e archeologico-industriali ivi presenti. Gli interventi edilizi, infrastrutturali, di conservazione, recupero, riuso e riqualificazione degli insediamenti esistenti e della copertura vegetale ed ogni iniziativa di trasformazione in genere nel territorio dell'Isola Amministrativa devono essere tesi a conservare e rafforzarne i valori naturalistici, ambientali, storici e tipologici.

147. *Zone urbanistiche*

Nell'ambito dell'isola amministrativa montana sono individuate le seguenti zone urbanistiche:

- H aree di conservazione dei valori archeologici, naturali e paesaggistici;
- E ambiti di riqualificazione agricola;
- GM aree di conservazione con interventi di messa in sicurezza, recupero e riqualificazione ambientale (miniera di S. Leone).

CAPO II
ZONA H

SEZIONE I
INDICAZIONI GENERALI PER LE ZONE H

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

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

149. Sottozone

Le sottozone urbanistiche individuate dalle tavole del Piano Urbanistico sono:

H1	Zona archeologica
H2	Beni paesaggistici a loro volta suddivisi in:
	H2a beni di interesse boschivo-forestale;
	H2b beni di interesse geologico-morfologico.

150. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone H

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

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	È prescritto l'indice territoriale di salvaguardia pari a 0,0001 mc/mq per "infrastrutture leggere" come definite all'art. 14 delle presenti norme (al netto dei volumi esistenti alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale); Potranno realizzarsi altri tipi di intervento edilizio con lo stesso indice previa approvazione di piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata.
<i>Superf. minima intervento</i>	500 Ha
<i>Lotto minimo</i>	500 Ha

SEZIONE II
ZONE H1

151. *Zone H1 di pregio archeologico e storico-culturale*

Le Zona H1 identificano le aree interessate dalla presenza di beni di interesse archeologico e storico-culturale.

In tali ambiti è prescritta l'inedificabilità totale.

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

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

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

SEZIONE III

SOTTOZONE H2A – BENI PAESAGGISTICI DI INTERESSE BOSCHIVO-FORESTALE

152. Sottozone H2a - Beni paesaggistici di interesse boschivo-forestale

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

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

153. Interventi ed usi consentiti

Sono consentiti gli interventi ed usi di seguito indicati:

a) Attività e interventi compatibili con la conservazione delle risorse ambientali:

- attività scientifiche comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- attività naturalistiche comprendenti le forme di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere quali segnaletica, sentieri natura, postazioni naturalistiche, aree belvedere, capannoni di osservazione, ecc.
- attività culturali comprendenti le forme di fruizione delle aree archeologiche, dei monumenti e dei beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di accessi e infrastrutture leggere necessarie alla corretta fruizione del bene;
- interventi di difesa e ripristino ambientale nei confronti di situazioni di alterazione naturale o artificiale dell'ambiente (interventi di difesa dell'assetto idrologico nel rispetto della dinamica dei processi ambientali condotti con tecniche di ingegneria naturalistica previo studio di compatibilità ambientale);
- attività di recupero delle tipologie originarie delle strutture esistenti attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e riuso compatibile;
- interventi di apertura e sistemazione delle piste e sentieri forestali strettamente necessarie alla gestione del bene ed alla sua fruizione ai fini naturalistici e turistico-culturale;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, se strettamente indispensabili alla difesa di opere o infrastrutture, da realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica;
- interventi di disinquinamento, messa in sicurezza e recupero ambientale;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico, previo studio di incidenza ambientale e compatibilità ambientale.

b) Attività e interventi di carattere ricreativo:

- infrastrutture leggere di supporto alla fruizione di beni e risorse e ad attività connesse alla ricreazione fisica e psichica, posti di pronto soccorso e servizi igienici, centri visita, guardiania, ecc.

c) Attività e interventi di carattere silvo-pastorale:

- interventi volti alla gestione, miglioramento e ricostituzione boschiva a fini ambientali, ivi compresi quelli tendenti ad assicurare una migliore resistenza agli incendi.

-
- interventi di ricostituzione boschiva, sempreché effettuati col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
 - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi.
- d) *Attività e interventi di carattere agricolo:*
- nel caso di fabbricati esistenti regolarmente edificati ed utilizzati ad uso agricolo è ammessa la variazione di destinazione d'uso degli ambienti rientranti nell'ambito delle attività agricole possibili (agricole, pastorali, agriturismo) tramite interventi di manutenzione senza incremento di volumi salvo quelli tecnici strettamente indispensabili a rendere meglio funzionale l'esistente.
- e) *Attività e interventi di carattere pascolativo e zootecnico:*
- pascolo controllato e non, nei limiti della capacità di carico.
 - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere.
- f) *Recupero e riqualificazione funzionale del tracciato della ferrovia dismessa S.Leone-Maddalena Spiaggia:* percorso ciclopedonale per la fruizione naturalistica turistico-culturale.

SEZIONE IV

SOTTOZONE H2B – BENI PAESAGGISTICI DI INTERESSE GEOLOGICO-MORFOLOGICO

154. Sottozona H2b - Beni paesaggistici di interesse geologico-morfologico

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

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

- Aree rocciose di cresta;
- Geositi.

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

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

155. Interventi consentiti

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

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

CAPO III**ZONA E5****SEZIONE I****ZONA E5 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE AGRICOLA****156. Zona E5 - Ambiti di riqualificazione agricola**

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

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

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

Per esse valgono le prescrizioni indicate gli artt. 139, 140, 141, 142, 143 e 144 delle presente norme di attuazione.

157. Sottozone

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

- E5a aree agricole con marginalità moderata;
- E5c aree agricola con marginalità elevata.

SEZIONE II
SOTTOZONA E5A – AREE AGRICOLE CON MARGINALITÀ MODERATA

158. *Sottozona E5a – Aree agricole con marginalità moderata*

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

159. *Interventi ed usi consentiti*

Sono consentiti gli interventi ed usi di seguito indicati:

a) Attività e interventi compatibili con la conservazione della risorsa

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

b) Attività e interventi di carattere ricreativo e culturale

- infrastrutture leggere di supporto alla fruizione di beni e risorse e ad attività connesse alla ricreazione fisica e psichica, posti di pronto soccorso e servizi igienici, centri visita, guardiania, ecc.

c) Attività e interventi di carattere silvo-pastorale

- interventi volti alla gestione, miglioramento e ricostituzione boschiva a fini ambientali, ivi compresi quelli tendenti ad assicurare una migliore protezione nei riguardi degli incendi;
- interventi di ricostituzione boschiva e rimboschimento, sempreché effettuati col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari, funzionali alla gestione del soprassuolo;
- opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità di piccola superficie e punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi;
- realizzazione di infrastrutture ed attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione compatibile del bosco.

d) Attività e interventi di carattere agricolo

- interventi di adeguamento tecnologico ed economico delle strutture agricole esistenti finalizzati al mantenimento delle attività agricole preesistenti previo studio di compatibilità ambientale;
- miglioramenti fondiari atti a rendere maggiormente funzionale la destinazione d'uso agricola compatibile con la risorsa suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di coltivazioni arboree di essenze autoctone, elettrificazioni locali, reti di dreno, ecc.);
- nel caso di fabbricati esistenti regolarmente edificati ed utilizzati ad uso agricolo è ammessa la variazione di destinazione d'uso degli ambienti rientranti nell'ambito delle attività agricole possibili (agricole, pastorali, agriturismo) con recupero delle forme e delle architetture tradizionali.

e) Attività e interventi di carattere pascolativo e zootecnico

- pascolo controllato e non;
- mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- miglioramento di pascoli attraverso opere di spietramento superficiale e decespugliamento compatibili con la salvaguardia della risorsa suolo;
- ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili e relativi impianti di mungitura, elettrificazione e refrigerazione strettamente funzionali alle esigenze dell'azienda con recupero delle forme e delle architetture tradizionali;
- interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale, previo studio di compatibilità ambientale.

f) Attività e interventi legati alla fruizione naturalistica e turistico-culturale

- infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero;
- recupero del patrimonio edilizio esistente;
- strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;
- punti di ristoro nel rispetto del D.A. n° 2266/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitata volumetria.

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

160. Parametri urbanistici ed edilizi della sottozona E5a

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Lotto minimo</i>	10,00 ha; 6,00 ha per interventi di carattere agricolo o zootecnico.
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Come indicate all'art. 139.
<i>Indice fondiario</i>	0,001 mc/mq L'indice può essere incrementale fino a 0,01 mc/mq previa predisposizione di apposito piano di riqualificazione e valorizzazione del paesaggio agrario e forestale di iniziativa pubblica o anche su proposta dei privati estesa ad un'area di almeno 10,00 ha senza soluzioni di continuità. 0,02 mc/mq per opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.
<i>Rapporto di copertura</i>	Nessuna prescrizione
<i>Altezza massima</i>	4,50 ml
<i>Distanze</i>	20,00 ml dai confini 10,00 ml tra fabbricati
<i>Distanza dal confine stradale</i>	20,00 ml
<i>Dotazione minima di parcheggi</i>	Come da Regolamento edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Nessuna prescrizione.
<i>Indice di permeabilità</i>	Nessuna prescrizione.

SEZIONE III
SOTTOZONA E5C – AREE AGRICOLE CON MARGINALITÀ ELEVATA

161. *Sottozona E5c – Aree agricole con marginalità elevata*

Sono le aree in cui è prioritaria l'esigenza di garantire condizioni di stabilità ambientale e con funzioni di protezione del suolo ed esigenza di conservazione, poste a margine dell'area boscata classificata come Zona H2a. Sono aree in cui permane una copertura vegetale a bosco e nelle quali è attiva la pratica di attività di pascolo.

Per essa valgono le prescrizioni indicate agli artt. 152 e 153.

CAPO IV
ZONA GM – S. LEONE

162. Zona GM - Area mineraria di S. Leone

La zona GM comprende ambiti di conservazione che necessitano di interventi di messa in sicurezza, bonifica, recupero ambientale e valorizzazione.

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

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

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

163. Usi consentiti

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

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

Le destinazioni d'uso consentite per i fabbricati ed il villaggio della Miniera di San Leone sono:

- a) recupero e riuso in chiave turistico-culturale, ricettiva, terapeutica, di ricerca scientifica, ecc.
- b) attività culturali;
- c) attività ricettive;
- d) attività ricreative;
- e) attività direzionali;
- f) attività di valorizzazione, conservazione e trasformazione dei prodotti del bosco o locali e prodotti tipici regionali;
- g) attività scientifiche e di studio

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

164. Recupero ambientale e funzionale

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

165. *Interventi edilizi*

Sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti:

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

PARTE III USI CIVICI

166. Usi Civici

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

Le aree sulle quali si esercitano gli usi civici interessano in modo più o meno intenso le zone "G Parco 3", D4 oltre che, in misura residuale, le zone A e B.

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

Tali superfici corrispondono per lo più:

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

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

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

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

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

PARTE IV INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

CAPO I RETE STRADALE E FERROVIARIA

167. Rete stradale e ferroviaria

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

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

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

168. Aree di rispetto stradale

Gli obblighi di distanza dal ciglio stradale da osservare nell'edificazione sono regolati dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e ss.mm.ii. (regolamento di esecuzione ed attuazione del codice della strada) pertanto le fasce di rispetto indicate nelle tavole del Piano Urbanistico hanno valore esclusivamente dichiarativo e ricognitivo (non prescrittivo).

Nelle fasce di rispetto stradale sono indicativamente consentiti:

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

169. Ponti

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

E' prescritta una fascia di rispetto di 5,00 ml in prossimità dei ponti, calcolata dal piede del manufatto o della scarpata e per l'intero sviluppo del manufatto. In tale area è vietata l'edificazione e la stessa deve essere destinata ad uso pubblico ai fini dell'ispezionabilità dell'opera d'arte.

170. Aree di rispetto dalla ferrovia

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

171. Viabilità di Piano

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

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

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

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

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

172. Interventi di messa in sicurezza della SS 130

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

173. Invarianti di piano

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

1. rotonda via Cabras;
2. rotonda all'intersezione fra via Piave e corso Africa;
3. apertura via Carloforte in corrispondenza della via Firenze;
4. viabilità via Asproni – via Baccaredda di cui al progetto preliminare approvato con D.C.C. n. 43 del 21 marzo 2006;
5. boulevard e rotonda via Olimpia;
6. area a piazzale e parcheggio presso stazione metropolitana della via Carmine e relativa viabilità di accesso.
7. viabilità di quartiere "Piri Piri" finanziata con determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale ai LL.PP. n. 75/2 del 4 marzo 1999;
8. apertura via Tramontana in corrispondenza della via Coghe;
9. completamento via Serpentara;
10. pista ciclabile via Spano ed aree adiacenti;
11. cavalcavia ciclo-pedonale;

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

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

174. Strade di servizio e di quartiere in ambito urbano prevalentemente residenziale

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

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

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

175. Strade di servizio delle zone D e G

Le strade di servizio interne alle zone omogenee ed agli ambiti urbanistici D e G dovranno avere:

- sede veicolare di transito di ml 7,00 oltre a due marciapiedi di ml 1,50 ciascuno;
- cunette per lo smaltimento delle acque meteoriche, su entrambi i lati;
- preferibilmente parcheggi in linea o a spina di pesce lungo strada, in tal caso la sezione carrabile dovrà essere ampliata di almeno 2,00 ml per ciascun lato in cui è prevista la sosta e tali superfici potranno essere computate ai fini delle cessioni per standard.

Oltre a quanto previsto ai punti precedenti, le strade di quartiere all'intero della zona G7 dovranno avere larghezza totale non inferiore a 15,00 ml (comprensiva di fascia alberata e pista ciclabile).

176. Valorizzazione e sviluppo della mobilità sostenibile

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

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

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

CAPO II

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

177. Distributori di carburante

I distributori di carburante sono disciplinati dalla L.R. 19.12.1988 n. 45 (Disciplina della distribuzione dei carburanti in Sardegna). Nelle more dell'approvazione del Piano Regionale di razionalizzazione della rete distributiva di carburanti in Sardegna trovano attuazione le "linee guida di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti" di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 45/7 del 5 dicembre 2003 che definiscono:

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

PARTE V AREE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA

178. *Aree di rispetto e salvaguardia*

Le aree di rispetto e salvaguardia sono destinate a “proteggere” determinati impianti, manufatti ed attrezzature (pubblici o di pubblico interesse) nonché le componenti ambientali-paesaggistiche e storico-culturali del territorio individuate nelle tavole di piano relative al riordino delle conoscenze. Le aree di rispetto e salvaguardia sono soggette a particolari prescrizioni e vincoli discendenti direttamente dal piano, dalla legge e dalla pianificazione sovraordinata alle quali si rinvia. Le aree ricadenti nelle zone di rispetto e salvaguardia possono essere soggette a vincolo di inedificabilità, ma le medesime possono essere computate ai fini della quantificazione della superficie e della volumetria edificabili. La possibilità di permettere la riduzione delle distanze delle fasce di rispetto e le aree di rispetto è rimessa alla specifica autorità preposta alla tutela del vincolo.

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

I perimetri di tutela integrale e di tutela condizionata dei beni paesaggistici ed identitari con valenza storico culturale nonché la relativa disciplina di tutela e valorizzazione sono indicati nelle tavole di piano e nell’omonimo database allegato al PUC ed al quale si rinvia.

180. *Cimitero*

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

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

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

PARTE VI SISTEMA IDROGEOLOGICO

CAPO I RETICOLO IDROGRAFICO

181. Fasce di tutela dei corpi idrici

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

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

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

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

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

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

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

CAPO II

DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA

182. Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

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

- a) le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b) gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c) le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14 aprile 1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d) le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e) le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
- f) nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 del PAI sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica-geotecnica.

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a) la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- b) la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e) gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
- f) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g) le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli

- incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h) i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
 - i) la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
 - l) le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
 - m) la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c) gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d) gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
- f) la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3 ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
- g) le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
- h) allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- i) i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- l) nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:

- a) strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
- b) protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
- c) cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;

- d) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- e) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- f) nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
- g) nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d), e), f), g), autorizzati alla data di adozione delle presenti norme, sono ammessi:

- a) l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b) la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c) l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 del PAI;
- d) gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 del PAI.

Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24 del PAI:

- a) è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c) ed e);
- b) è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), e), i), l);
- c) è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e), f), g), h), i), l);
- d) è richiesto per gli interventi di cui al comma 6;

Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c), al comma 2 lettere d) ed h), al comma 3 lettera b), l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

183. *Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)*

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo precedente.

Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo precedente, comma 4.

In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a) demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b) ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo precedente, comma 2, lettere e), f), a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- d) nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- e) la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma precedente, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dal presente strumento urbanistico ed annesso regolamento edilizio. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiaria previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici autorizzati alla data di adozione delle presenti norme tecniche di attuazione e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 del PAI è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a), b), c), d), e per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.

184. *Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)*

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 181 e 182.

Sono altresì consentiti esclusivamente:

- a) le nuove costruzioni nei centri edificati;
- b) i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- c) i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b) con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiore al 30% a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
- d) gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- e) la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- f) le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, G.
- g) gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- h) la realizzazione di parcheggi a raso ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122;
- i) l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- n) gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- o) la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 del PAI è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a), c), d), e), f), g), h), i), l), m).

Le modifiche e gli ampliamenti relative agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. 17 agosto 1999 n. 334 "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose" eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al D.M.LL.PP. 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

CAPO III **DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA**

185. Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)

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

- a) le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
- b) le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- c) le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d) le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e) il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- f) le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b) la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e) gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
- f) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g) le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h) i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29 settembre 1998;
- i) la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;

- l) la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
- m) le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
- p) la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c) c) gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d) gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e) allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- f) le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;
- g) nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- h) nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;
- i) gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque sempre vietato realizzare:

- a) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- b) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- c) nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334;
- d) bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;
- e) scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a), b), c), d), esistenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche di attuazione, sono ammessi:

- a) l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b) la manutenzione ordinaria o straordinaria;

- c) l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 del PAI;
- d) gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 del PAI.

Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25 delle Norme di Attuazione del PAI è richiesto:

- a) per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione di quelli di cui alla lettera f);
- b) per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), e), i), l), m);
- c) per gli interventi di cui al comma 3, lettere e), f), g), h) i) Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c) solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;
- d) per gli interventi di cui al comma 6 e del comma 9.

Per gli interventi di cui al comma 2 lettere d) ed h) e al comma 3 lettera b), l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione, in materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, e in materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Gli stessi interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle Norme di Attuazione del PAI., potranno effettuarsi solo a seguito dell'approvazione, da parte del Comitato istituzionale su proposta dell'autorità idraulica dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio.

186. *Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)*

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle Norme di Attuazione del PAI, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo precedente.

Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo precedente comma 4.

In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a) demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b) ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo precedente, comma 2, lettere e), f) a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;
- c) nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- d) realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta degli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;
- e) la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle Norme di Attuazione del PAI è richiesto per gli interventi di cui al comma 3 lettere a), b), c) d).

187. *Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)*

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle Norme di Attuazione del PAI, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 184 e 185.

In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- b) gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;
- c) gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;
- d) i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- e) i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;
- f) in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici autorizzati alla data di adozione delle presenti norme di attuazione e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;
- g) la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- h) l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- i) gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a) gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;
- b) l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
- c) gli interventi di edilizia cimiteriale.

Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle Norme di Attuazione del PAI è richiesto:

- a) per gli interventi di cui al comma 2 lettere a), b), c), e), g), h), i). Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d), l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;
- b) per gli interventi di cui al comma 3, lettere a), b), c).

Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

PARTE VII NORMA FINALE

188. *Norma finale*

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

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

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