

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO  
COMUNALE**

**RIASSETTO PIANO URBANISTICO COMUNALE 2009 conforme alla delibera C.C. n° 2 del 09.02.2009 e alla verifica di coerenza della R.A.S. Assessorato Enti Locali Finanze ed Urbanistica det. N° 1821/D.G. del 11.08.2009. Pubblicazione BURAS in data 12.09.2009 n° 27 parte terza**

## **PARTE PRIMA - GENERALE**

### **ART.1 - Oggetto delle norme di Attuazione**

Le disposizioni che seguono costituiscono la parte normativa del Piano Urbanistico Comunale del Comune di SANTADI.

In mancanza di specifiche previsioni delle presenti Norme, si applicano quelle contenute in altre disposizioni legislative e regolamentari regionali o, in difetto, statali.

Per le zone di interesse naturalistico perimetrate ai sensi della L.R. 7.6.1989 n.31 le norme del P.U.C. sono state integrate, per quanto riguarda le norme di salvaguardia, dalle disposizioni della L.R. 31/1989.

Anche se contrastanti con le presenti Norme di Attuazione, conservano validità, fino al completamento delle relative previsioni od alla loro modifica per effetto di variazioni dello strumento urbanistico sovraordinato, i Piani Attuativi adottati prima della adozione

In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

In caso di contrasto tra planimetrie in scala differente, prevalgono le previsioni della planimetria in scala più dettagliata.

### **ART.2 - Regime Autorizzatorio ex L.29.6.1939 n.1497**

All'interno delle aree disciplinate dalla normativa vincolante di cui alla L. 29.6.1939 n.1497 e della L.R. 12 agosto 1998, n° 28 sono soggette a nulla-osta. Sono esclusi da tale procedura gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamenti statici e di restauro conservativo che non altera lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché nell'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie e altre opere civili e sempreché si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al D.P.C.M. 27.12.88, l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/39 è rilasciata a condizione che la previa verifica di compatibilità paesistica ambientale abbia avuto esito favorevole. Tale verifica, in particolare, è obbligatoria per:

- opere stradali;
- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- i depuratori consortili.

Sono escluse dalla verifica di compatibilità paesistico ambientale le opere pubbliche o di preminente interesse pubblico che al 6.8.1993 fossero comprese negli atti della programmazione regionale, in quanto eseguibili.

### **ART.3 - Suddivisione del territorio comunale in zone**

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone e sottozone:

Zona A : Centro Storico ed Insediamenti Storici Minori- Sottozone A1-A2

Zona B: Completamento - Sottozone B1-B2

Zona C: Espansione - Sottozone C1-C2-C3

Zona D: Industriale - Artigianale -Sottozone D1-D2

Zona E: Agricola - Sottozone E2-E4-E5-E5h

Zona G: Servizi Generali - Sottozone G1,G2,G3,G4

Zona H: Salvaguardia

Inoltre vengono individuate:

Zona S : Standard Urbanistici- Sottozona S1,S2,S3,S4.

AreeVp: Verde Privato.

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone, le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata dal Piano Urbanistico Comunale P.U.C. mediante differenti retini grafici e solidi colorati.

Il P.U.C. precisa altresì la densità delle zone e delle sottozone indicate nelle planimetrie in scala 1/2000 del centro urbano di Santadi, 1/2000 delle frazioni di Santadi Basso, Terresoli, Is Collus, Is Piroddis, Is Sabas, Barrua de Susu, Is Scattas, Barrancu Mannu, Is Pisanus, Su Benatzu, dei centri agricoli, 1/10000 territorio comunale.

Fino a quando non saranno revisionate le indicazioni di densità previste dal P.U.C. nessuna densità potrà superare quella massima riportata per ciascuna zona e sottozona nelle presenti Norme di Attuazione.

#### **ART. 4 - Comparti, densità territoriale e distribuzione percentuale delle aree**

1) Nella redazione dei piani attuativi di esecuzione del Piano Urbanistico Comunale di cui all'art. 21 della L.R. 45/89 modificata ed integrata ai sensi dell'art. 8 della L.R. 23/93 :

- a) Piano Particolareggiato (P.P.)
- b) Piano di Lottizzazione convenzionato (P.L.C.)
- c) Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
- d) Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)
- e) Concessione Edilizia (C.E.)
- f) Autorizzazione Edilizia (A.E.)

devono essere osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo.

2) Nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni, deve essere riservata per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici una quantità minima espressa in metri quadri per abitante per le zone A/B/C ( vedi art. 37: Standard Urbanistici) ed in percentuale di territorio per le altre zone.

3) Per le zone "D", destinate ad insediamenti Industriali ed Artigianali, nonché nelle zone classate G, Servizi Generali, dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi varie), in ragione percentuale dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. I rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nel D.A. n. 2266/U/1983; attraverso la loro individuazione particolareggiata i rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nello stesso decreto, attraverso la loro individuazione particolareggiata.

4) Nei piani particolareggiati o altri strumenti attuativi, dovranno essere evidenziati, attraverso apposita documentazione da allegare agli elaborati dei piani stessi:

- a) le volumetrie esistenti (residenziali e non residenziali);
- b) le attrezzature, le infrastrutture, le strutture e gli spazi pubblici esistenti anche al contorno, nella loro reale posizione e dimensione;
- c) gli elementi che appaiono suscettibili di essere salvaguardati (tipologie edilizie ed urbane);
- d) i complessi edilizi da mantenere e recuperare;
- e) le aree di particolare pregio ambientale e naturalistico;
- f) la consistenza del territorio e dei suoli con la indicazione delle colture in atto e delle specie arboree esistenti.

5) Per le zone residenziali, nella ripartizione fra le varie destinazioni pubbliche, devono essere rispettate le quantità minime indicate nell'art. 3 del citato D.A. 20 dicembre 1983, n° 2266/U, fermo rimanendo il raggiungimento di 30 mq per abitante per le zone A/B/C, con il conteggio degli abitanti insediabili effettuato con i parametri di cui al successivo quadro. Gli indici relativi alle varie destinazioni saranno maggiorati, ove occorra, per il rispetto di eventuali norme particolari relative ai vari servizi. Gli indici stessi, fermo rimanendo il rispetto del valore globale, potranno essere modificati in sede di pianificazione particolareggiata in relazione all'eventuale esigenza di raggiungere dimensioni ottimali per complessi relativi ai vari tipi di servizi, purchè, al di fuori del piano particolareggiato o altro strumento attuativo vi sia la compensazione e questa sia adeguatamente documentata.

6) Per le nuove zone C, generalmente raggruppate in comparti, la cubatura realizzabile è determinata attraverso l'indice territoriale (It) espresso in metri cubi per metro quadro di superficie territoriale, diversificato per zona e sottozona.

Per le zone indicate nelle tavole di piano, la cubatura massima realizzabile in base all'indice territoriale è determinata secondo quanto indicato negli articoli relativi alle varie zone e sottozone. La dotazione volumetrica per ogni abitante è così diversificata per zona omogenee:

**Dt: Densità Territoriale per zona Omogenea**

Zona	A/B	C
Dotazione	250	250
Uso Abitativo	175	175
Servizi connessi	50	50
Servizi Pubblici	25	25

7)La progettazione urbanistica dei comparti, siano essi delimitati da apposito perimetro tratteggiato o coincidenti con l'intera zona o sub zona individuata da un retino continuo, deve avere carattere unitario e deve rispettare la distribuzione delle aree relative alle diverse destinazioni pubbliche. Le delimitazioni di aree destinate alla edificazione, al verde, ai servizi, ecc. nonchè i tracciati viari, risultanti dalle planimetrie del P.U.C. nell'ambito di ciascun comparto, hanno, pertanto, valore indicativo e sono riportate, essenzialmente, per ottenere una configurazione visiva dei futuri insediamenti e per dare un indirizzo alla previsione di piano attuativo.

Qualora alla realizzazione del singolo comparto si debba provvedere mediante lo strumento della lottizzazione convenzionata prevista dall'art. 28 della vigente legge urbanistica ed interessante solo parte del comparto, è consentito - fermo restando l'obbligo della progettazione urbanistica unitaria -procedere al convenzionamento della sola parte interessata purché essa sia dotata di autonomia funzionale e sia organicamente collegata con la restante porzione di comparto. Nel caso in cui il comparto oggetto della lottizzazione sia inferiore a 10,000 mq. e sia

- O connesso ad un tessuto urbano preesistente ed urbanizzato,
- O sia residuale di un comparto già lottizzato
- O sia stato individuato dal PUC di quelle dimensioni il.

piano potrà essere comunque convenzionato.

Nel caso in cui il comparto oggetto della lottizzazione convenzionata sia compromesso da costruzioni preesistenti in misura tale che ne risulti pregiudicata la possibilità di un piano e di un convenzionamento estesi all'intero comprensorio, si procede come segue:

a)redazione da parte dei proprietari delle aree inedificate di un piano di lottizzazione, esteso alla totalità del comprensorio, nel quale siano riportate anche le costruzioni già realizzate, con o senza titolo, ed i relativi lotti di pertinenza e siano previsti spazi pubblici commisurati al numero degli abitanti già insediati e gli eventuali insediamenti di carattere produttivo o commerciale esistenti, indipendentemente dalla legittimità delle relative costruzioni e da insediare nell'intero comprensorio di piano regolatore generale.

Gli spazi da riservare nel progetto di lottizzazione per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici debbono rispettare la quantità minima prevista negli articoli relativi a ciascuna zona o sottozona (art. 39); ai fini del raggiungimento di detta quantità minima va tenuto conto degli spazi pubblici già eventualmente realizzati.

Per la determinazione dei lotti di terreno di pertinenza delle costruzioni abusive trovano applicazione le disposizioni già in vigore in materia di sanatoria delle costruzioni abusive.

L'inclusione nel progetto di lottizzazione delle costruzioni realizzate senza titolo non costituisce di per sè legittimazione delle costruzioni stesse, alla sanatoria delle quali potrà pervenirsi attraverso l'applicazione delle particolari norme vigenti;

b)ferme restando tutte le altre limitazioni previste dalle presenti norme per i singoli comparti, la cubatura realizzabile nella parte inedita del comparto è determinata attraverso l'applicazione alla stessa dell'indice territoriale previsto dal piano;

c)la convenzione ex art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, potrà prevedere la cessione gratuita al comune degli spazi pubblici previsti nel piano di lottizzazione, ferma restando, ovviamente, l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 35, settimo comma della legge 28 febbraio 1985 n.47.

## -NORME DI ATTUAZIONE-

**ART. 5 - Indici e parametri**

Gli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi nel territorio comunale sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

1)St = SUPERFICIE TERRITORIALE: espressa in mq.

E' la superficie di un'area con destinazione omogenea di zona, nella quale lo strumento urbanistico generale si attua a mezzo di strumento urbanistico attuativo, comprendente la superficie fondiaria, la superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e quella destinata ad eventuali opere di urbanizzazione secondaria

2)Sf = SUPERFICIE FONDIARIA: espressa in mq.

E' la porzione di superficie territoriale destinata agli interventi edilizi da realizzarsi sia direttamente che previo strumento urbanistico attuativo, computata al netto delle aree destinate alla viabilità e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3)Sc = SUPERFICIE COPERTA: espressa in mq.

E' la parte di superficie fondiaria comunque ed a qualunque quota racchiusa dalla costruzione. La misura deve essere effettuata nella proiezione della parte esterna delle strutture perimetrali della costruzione, con esclusione dei soli balconi e pensiline fino ad un massimo di m.1,00 di sporgenza. I balconi e le pensiline aventi una profondità maggiore di 1,00 m. saranno conteggiate per intero.

4)Su = SUPERFICIE UTILE: espressa in mq.

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale e cavedi ecc.)

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati (qualora non superino il 30% della superficie coperta Sc, se esterni alla stessa Sc), le logge rientranti, i balconi, i servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica di condizionamento, cabina elettrica), cantine, soffitte, autorimesse singole e collettive, androni di ingresso.

5)Uc = INDICE DI COPERTURA (Sc/Sf) : espresso in mq/mq. Indica la percentuale della superficie fondiaria che può essere coperta da edifici.

6)Ut = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE : espresso in mq./mq. Indica la superficie utile (Su) costruibile in ogni ettaro di superficie territoriale (St).

7)Uf = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA : espresso in mq./mq. Indica la superficie utile (Su) costruibile per metro quadro di superficie fondiaria (Sf)

8)V= VOLUME: espresso in mc./mq.

E' la somma dei prodotti della superficie coperta dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano a piano dei vari intradossi.

Il computo dei volumi ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità va effettuato secondo le modalità seguenti. Per il computo dei volumi fuori terra si assume il segmento verticale che ha per estremi:

a) il punto medio della linea formata dalla intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purchè la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;

b) il primo punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete. Per il computo dei volumi seminterrati non adibiti a cantina, garage, ecc. si assume come altezza il segmento verticale pari ad un mezzo della differenza di quota tra i piani di campagna o di sistemazione a monte o a valle.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto del volume del sottotetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle; per tetti con falde asimmetriche non si tiene conto del volume del tetto sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica e tetti sfalsati sul colmo, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages, e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

Nel caso i corpi di fabbrica siano sfalsati altimetricamente, i volumi devono essere computati interamente secondo l'ingombro della sagoma reale che li costituiscono.

L'altezza, al solo fine del computo del volume, è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato.

E' consentito, per gli edifici privi di piano interrato o seminterrato, detrarre il volume corrispondente ad una sopraelevazione del pavimento da piano terra non superiore a cm. 30, onde permettere un corretto isolamento dall'umidità con la realizzazione di idoneo vespaio e/o solaio areato.

I volumi destinati a locali commerciali, uffici, studi professionali, locali artigianali compatibili con la residenza, opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, costituiscono i volumi destinati ai servizi connessi con la residenza.

Nelle zone "E" agricole devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli relativi alle parti totalmente o parzialmente interrato per almeno due lati, destinate a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza non superiore a m.2,40, e verande aperte per almeno due lati.

9)H = ALTEZZA : espressa in ml.

E' la differenza fra la quota del piano del marciapiede a filo di fabbricato o del terreno (adiacente al filo stesso) definitivamente sistemato e la più alta delle due quote seguenti:

- punto più alto della linea di gronda o cornicione;
- intersezione del soffitto dell'ultimo piano abitabile con il muro perimetrale.

Nel caso di fabbricato che prospetti su strada in pendenza si assume per la misurazione dell'altezza (H) il punto medio della facciata.

L'altezza massima dei corpi di fabbrica, misurata tra il piano di sistemazione definitiva del cortile intorno al fabbricato (che dovrà essere sistemato in orizzontale per una fascia della larghezza non inferiore a 120 cm.) e l'intradosso del solaio di copertura, non potrà in nessun caso essere superiore a quella prevista per ciascuna zona omogenea, fatti salvi i volumi tecnici (vani scala, vani ascensori, etc.) quando per questi, delle dimensioni strettamente necessarie, sia comprovata tecnicamente l'impossibilità di contenerli all'interno del solaio di copertura, piano od inclinato, del corpo di fabbrica che li contiene.

L'altezza netta interna dei vani di abitazione non potrà essere inferiore a m.2,70; quella dei locali destinati ai servizi connessi alla residenza dovrà essere conforme a quella prescritta per le specifiche destinazioni d'uso e comunque non inferiore a m.2,70.

Nel caso di piano sottotetto e per le destinazioni d'uso per le quali sia consentito e purchè sia garantita una altezza media dei singoli vani non inferiore a m. 2,70, si potrà avere una altezza minima interna non inferiore a m.2,10.

E' ammessa una altezza non inferiore a m. 2,40 per servizi igienici, disimpegni, vani scala, ripostigli e per tutti i locali dei piani seminterrati e/o interrati I locali interrati, L.457/78, devono avere una altezza massima di m.2,40

10)If= INDICE FONDIARIO: è il rapporto in mc/mq tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le strade, i parcheggi e le attrezzature sociali.

11)It= INDICE TERRITORIALE: è il rapporto in mc/mq tra il volume ammesso e l'area di intervento.

12)L.min= LOTTO MINIMO; superficie espressa in mq. del lotto minimo edificabile.

13)DS= DOTAZIONE MINIMA DEGLI STANDARDS URBANISTICI: è la quantità di standards urbanistici da prevedersi in caso di piano attuativo. La DS può essere espressa in percentuale della superficie territoriale di un intervento (%) ovvero in mq/ab.

14)Ds= DOTAZIONE VOLUMETRICA PER ABITANTE INSEDIABILE: viene espresso in mc/ab secondo i parametri di cui all'art. 4, comma 7.

15)d = DISTANZE : espresse in ml.

- da: dal ciglio della strada; la distanza di un fabbricato dal ciglio della strada si misura sulla perpendicolare dal perimetro esterno del fabbricato alla linea di ciglio della strada; si definisce ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture non transitabili (parapetti, arginelle e simili). Qualora si intenda allineare il nuovo fabbricato con quelli esistenti ai suoi lati lungo la strada si utilizzerà l'indice "all". Nelle zone già edificate con case a schiera devono essere rispettati gli allineamenti esistenti.

Le costruzioni saranno realizzate in arretramento dalla viabilità pubblica ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dal filo strada o in allineamento ai fabbricati preesistenti. Tale distanza potrà essere variata, purchè sia rispettata la distanza tra i fabbricati, solo nel caso sia necessario garantire all'interno del lotto le aree minime per la sosta prescritte dalla normativa vigente in materia e necessaria per permettere la costruzione di rampe di accesso ai garage interrati/ seminterrati.

- dc: dal confine del lotto di proprietà; la distanza di un fabbricato dal confine si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine del lotto e il perimetro esterno del

fabbricato, senza tener conto dei balconi, delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti purchè non abbiano un oggetto superiore **a m. 1,50 previo accordo scritto con data certa dal confinante.**

- df: dell'edificio dagli altri fabbricati (distacco); la distanza tra fabbricati si misura tra le pareti fronteggianti di edifici diversi o dello stesso edificio, disposte fra loro in parallelo o angolo inferiore a quello retto; nel caso in cui due pareti si fronteggino non in parallelo la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.
- dpf: delle pareti da altre pareti finestrate; si misura in modo analogo alla precedente, ma si riferisce al caso di pareti fronteggianti, delle quali almeno una sia finestrata.

Per le aree pubbliche si intende la superficie minima da destinare a servizi, verde e parcheggi pubblici per ogni ettaro di comprensorio in base agli indici stabiliti dal D.A. 2266/U/1983

Alle aree pubbliche di cui sopra vanno aggiunte tutte quelle relative alla viabilità, alle piazze, agli spazi pedonali ed agli altri spazi pubblici, la cui superficie varia a seconda delle esigenze e delle caratteristiche progettuali del comprensorio. Detratti tutti gli spazi pubblici di cui ai due commi precedenti, la superficie rimanente rappresenta quella destinata all'edificazione privata ad uso residenziale e non residenziale e al verde privato.

16) La volumetria complessiva realizzabile, fuori terra, per ciascun comprensorio, non può superare quella risultante dal seguente prodotto:

$$V_{tot} = I_t \times S_c$$

dove  $I_t$  è l'indice territoriale espresso in mc/mq.,  $S_c$  la superficie territoriale del Comparto espressa in mq. e desunta dai certificati catastali.

#### **ART. 6 - Lottizzazioni convenzionate**

Le aree oggetto di lottizzazioni convenzionate con atti già stipulati tra i privati ed il Comune continuano ad essere disciplinate dalle norme contenute negli atti stessi. Eventuali varianti potranno essere considerate solamente nel caso queste avvengano secondo le norme dettate dalle presenti norme.

#### **ART. 7 - Destinazioni d'uso**

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti norme generali:

- 1) I piani particolareggiati di esecuzione e gli altri strumenti di attuazione del P.U.C. di iniziativa comunale o di iniziativa privata, sono approvati nelle forme, modalità e procedure previste dalle disposizioni legislative e dai regolamenti vigenti.
- 2) I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi del Piano Urbanistico Comunale, sulla base delle prescrizioni indicate, negli articoli seguenti, dovranno indicare le destinazioni d'uso obbligatorie e, nei casi in cui si renda necessario, quelle facoltative.

Le conseguenti, specifiche destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi devono risultare dai disegni di progetto, o in mancanza di questi da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione nonché delle autorizzazioni di abitabilità, di agibilità e di esercizio. Eventuali cambiamenti di destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi, comunque potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere della Commissione Edilizia. In caso di abusivo mutamento di destinazione non sanabile ai sensi delle leggi vigenti al momento dell'accertamento, si procederà alla revoca delle autorizzazioni di esercizio, di agibilità o di abitabilità.

Le destinazioni d'uso da indicare negli strumenti di attuazione del P.U.C. sono fondamentalmente le seguenti:

##### **a - Destinazioni residenziali**

- a1 - Residenziale abitativa
- a2 - Residenziale collettiva (colleggi, convitti, pensionati, alberghi ecc.)
- a3 - Residenziale legata all'attività agricola o pastorale.

##### **b - Destinazioni complementari alla residenza**

- b1 - Esercizi commerciali al minuto (negozi, esercizi pubblici)
- b2 - Grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati)
- b3 - Uffici e studi privati

- b4 - Uffici pubblici di livello urbano
- b5 - Uffici pubblici di livello sovraurbano
- b6 - Banche
- b7 - Artigianato di servizio (laboratori di arte e mestieri)
- b8 - Autorimesse e depositi veicolari privati
- b9 - Autorimesse pubbliche

**c - Destinazioni per attrezzature civili e sociali**

- c1 - Asili
- c2 - Scuole
- c3 - Biblioteche, musei
- c4 - Attrezzature culturali e ricreative
- c5 - Teatri, cinema, oratori
- c6 - Locali di intrattenimento e di svago (sale da ballo, discoteche, ecc)
- c7 - Attrezzature religiose
- c8 - Ambulatori privati
- c9 - Impianti sportivi pubblici e privati (incluse le palestre chiuse ed all'aperto)

**d - Destinazioni produttive**

- d1 - Agricole, agroindustriali e silvoforestale
- d2 - Artigianali
- d3 - Industriali
- d4 - Commerciali (ingrosso, grandi strutture di vendita, magazzini e depositi)

**e - Destinazioni turistiche e per il tempo libero**

- e1 - Turistico ricettiva (alberghi, pensioni, albergo diffuso)
- e2 - Turistico di servizio (ristoranti, pizzerie, ecc.)
- e3 - Turistico-ricreativa (impianti sportivi, piscine, campi sportivi)
- e4 - Turistico-residenziale (abitazioni isolate o comprese in complessi turistici)
- e5 - Campeggi ed attrezzature connesse
- e6 - Agriturismo
- e7 - Punti di Ristoro
- e8 - Parco Giochi (acquatici e/o terrestri, maneggi)
- e9 - Turismo Rurale

**f - Destinazioni sanitarie**

- f1 - Ambulatori pubblici e privati
- f2 - Attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, ecc.)
- f3 - Attrezzature sanitarie pubbliche

I progetti edilizi devono indicare la specifica destinazione d'uso di ogni unità immobiliare con l'esplicito inquadramento nelle classi di destinazione sopra elencate. In mancanza di esplicita previsione, l'inquadramento va operato per analogia.

In caso di destinazione produttiva occorre indicare nel progetto e nella concessione anche la specifica produzione e/o funzione che sarà realizzata nell'immobile.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso solo quando la destinazione richiesta sia conforme alle previsioni delle presenti norme.

I mutamenti di destinazione d'uso non associati ad alcun intervento edilizio devono essere richiesti allegando i seguenti documenti ed elaborati:

- Titolo di proprietà o atto equivalente (a.di successione, donazione, etc.), completo di certificazione catastale completa di frazionamento che individui la particella catastale richiamata nell'atto che certifica la proprietà od il titolo dell'immobile oggetto di intervento.
- Tavole delle destinazioni d'uso attuali;
- Tavole delle destinazioni d'uso di progetto;
- Tabella delle verifiche dei parametri urbanistici ed edilizi.

3) Alcune disposizioni relative all'insediamento di attività commerciali, con particolare riguardo per le quantità minime di spazi per parcheggi, sono inserite nelle presenti norme di attuazione del P.U.C. in applicazione del D.lgs 114/98 e D.A.14535 del 3.8.2001, sulla disciplina del commercio.



Nei piani particolareggiati (e strumenti equivalenti) dovranno essere inserite ulteriori previsioni e norme, soprattutto per quanto riguarda i centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio ed esercizi di vendita con superficie utile superiore a 400 mq.

L'insediamento di esercizi commerciali sarà, altresì, soggetto alle previsioni "del piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita", redatto ai sensi degli artt. 11 e 12 della legge 11 giugno 1971 n. 426 e successive modificazioni e/o integrazioni.

4) Nei piani particolareggiati o altri strumenti attuativi devono essere indicate le aree sulle quali è ammessa l'installazione di stazioni di servizio o di impianti di distribuzione di carburanti.

5) In tutte le zone di P.U.C., salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di concessione edilizia o attraverso soluzioni contenute nei piani particolareggiati o negli strumenti attuativi, devono essere riservate, al di fuori delle sedi stradali, aree per parcheggio delle autovetture in misura non inferiore a 1 mq netto per ogni 10 mc costruiti fuori terra con destinazione residenziale, e per ogni 7,5 mc con destinazione non residenziale riguardante uffici pubblici e privati. Per gli insediamenti relativi alle destinazioni d'uso di cui alle categorie e) ed f) del precedente par.2) con superficie utile (o di vendita per gli esercizi commerciali) superiore a 400 mq. ciascuno, alle aree per parcheggio in ragione di 1 mq/10 mc di cui al comma precedente, dovranno essere aggiunti spazi di uso pubblico per parcheggio in ragione di non meno di 0,2 mq. per ogni mq di superficie utile (o di vendita).

Nelle zone sfornite di piano particolareggiato (o altro strumento attuativo) o fornite di piani redatti prima dell'applicazione delle presenti norme, per tutte le destinazioni non residenziali, in sede di concessione edilizia per nuove costruzioni o ricostruzioni posteriori alla data di adozione delle presenti norme, oltre le aree di cui al primo comma del presente paragrafo, devono essere previsti parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 1 mq netto per ogni 15 mc. Nel caso di esercizi commerciali la cui superficie unitaria di vendita superi i 400 mq. tale valore deve essere raddoppiato; in caso contrario non potrà essere rilasciata l'autorizzazione all'apertura dell'esercizio.

6) **IL COMMA 6 È ELIMINATO**

7) I locali parzialmente interrati su due o più lati non possono essere adibiti ad abitazione, qualunque sia la pendenza del terreno sul quale sono insediati.

8) Le altezze degli edifici non debbono superare le altezze massime assolute previste dall'art. 5 del D.A. 20.12.83 n.2266 e dalle presenti norme di attuazione, salvo deroghe per gli edifici e impianti pubblici o di uso pubblico, da concedersi secondo le procedure di legge vigenti.

Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella volumetria autorizzabile. Tali altezze sono calcolate per ciascuna fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede antistante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta e vanno misurate come segue:

a) nel caso di edifici coperti a terrazzo, all'intradosso del piano di calpestio del terrazzo di copertura fanno eccezione soltanto i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, extracorse, ascensori, scale, e impianti tecnologici in genere a servizio dell'edificio, e comunque di superficie non superiore a mq 12;

b) nel caso di edifici coperti a tetto questi non potranno avere una pendenza superiore al 35%; in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla precedente; ciò nel caso che le falde del tetto abbiano pendenza non superiore al 35% e la linea di intradosso del colmo sia posta non oltre m.2,80 sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

L'areazione e la illuminazione di tali locali sottotetto potranno essere realizzate con asole ricavate nel tetto o lugo i muri perimetrali e timpani; sono da escludersi gli abbaini: locali aventi destinazione diversa da quella di cui al comma precedente dovranno essere computati nella cubatura ammissibile.

9) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume utile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; in tali casi l'altezza è misurata in

corrispondenza della sezione mediana dell'edificio, purchè l'elevazione in eccedenza nel punto più basso non oltrepassi di m. 1,50 l'altezza massima consentita.

Ove tale differenza venga superata, la costruzione può svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, a condizione di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita, maggiorata, eventualmente, dall'eccedenza di cui al precedente comma, e semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Il Comune interverrà per imporre la demolizione delle eccedenze di volumetria fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spicco della costruzione.

10) I distacchi dai confini interni ( di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non possono essere inferiori a quelli minimi stabiliti, per singole zone, dalle presenti norme e, comunque, tali da consentire in ogni caso l'osservanza dei limiti di distanza fra i fabbricati stabiliti, nel loro valore minimo, dell'art. 5 del D.A. 20.12.83 n.2266/U con l'eccezioni previste dallo stesso decreto.

Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe, con diversa destinazione di zona, può essere consentita, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, la costruzione di un unico corpo di fabbrica sulla linea di delimitazione di zona, curando che di norma su ciascuna delle due aree esista la quota di parte di volumetria realizzabile secondo l'indice di fabbricabilità ad essa relativa ed a condizione che la destinazione d'uso dell'intero edificio sia consentita in entrambe le zone.

11) La sagoma degli erigendi fabbricati prospettanti su strada o piazza, nella sezione in senso normale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1:1) con origine posto sul bordo stradale opposto (comprese eventuali aree di arredo stradale e marciapiedi), alla quota del marciapiede.

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale al confine di delimitazione di zona con aree a destinazione pubblica deve essere a distanza non inferiore a 5,00 m. dal confine stesso.

Qualora oltre il confine esista un fabbricato già edificato secondo le norme vigenti all'epoca e che, quindi, non rispetti il disposto di cui ai precedenti commi, l'origine dell'inclinata per il nuovo edificio verrà presa oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco dell'edificio esistente; qualora necessario, il distacco del nuovo edificio dovrà essere integrato fino a raggiungere il valore minimo stabilito per la distanza tra fabbricati dell'art. 5 del D.A. 20.12.83 n.2266/U, con le eccezioni previste dallo stesso decreto; nel caso in cui il distacco dell'edificio esistente oltre il confine risultasse superiore al minimo imposto per la zona delle presenti norme, l'origine dell'inclinata oltre il confine stesso verrà presa al limite di tale distacco minimo. Nel caso di terreno in pendio, l'inclinata di cui ai precedenti commi verrà presa alla quota media del terreno lungo la linea di confine e, in ogni caso, dovrà essere rispettata l'inclinata limite corrispondente alla quota del davanzale della parte delle stanze di abitazione realizzabili al limite del distacco minimo (massimo m 1,00 dal pavimento).

A parziale deroga di quanto stabilito al precedente paragrafo 10) e al 2° comma del presente paragrafo e soltanto se previsti da piani urbanistici attuativi con indicazioni planivolumetriche, possono essere ammessi brevi distacchi tra corpi di fabbrica.

Nessuna misura minima di distacco viene fissata tra testate di edifici privi di vedute e di luci se della stessa proprietà.

12) In tutte le zone del P.U.C. sono esclusi dal computo della volumetria realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate su almeno due lati e quelli relativi a locali interrati o seminterrati destinati esplicitamente a cantine che siano a servizio di appartamenti e negozi, autorimesse condominiali, parcheggi anche pubblici e ad uso pubblico, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento.

Le lolle degli edifici tradizionali esistenti che non subiscono modificazioni, non sono computabili ai fini della valutazione delle volumetrie ancora da edificarsi anche se chiuse su tre lati.

Ove, invece, siano previsti nei piani attuativi, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata al comma precedente, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile.

13) I bow-windows e gli altri corpi aggettanti simili sono vietati sull'intero territorio comunale

14) Nelle zone in cui sia esplicitamente consentito costruire locali accessori, salvo convenzione, questi potranno essere ubicati in aderenza con il fabbricato primario o distanziato da esso, a filo strada o negli spazi di distacco, purchè a distanza dai confini interni del lotto pari all'altezza dell'accessorio medesimo e, comunque, nel rispetto dei limiti di distanza tra fabbricati stabiliti dell'art. 5 del D.A. 20.12.83 n.2266/U.

La destinazione d'uso di detti locali accessori dovrà essere strettamente dipendente dall'edificio principale e saranno, pertanto, consentibili soltanto il magazzino attrezzi, gli impianti tecnologici, i garages o box e la casa del guardiano nelle zone omogenee non residenziali

Le antenne paraboliche e le unità esterne delle pompe di calore non possono aggettare nella pubblica via e comunque dovranno essere situate ad una altezza dal suolo non inferiore a m.2,40

Nelle zone A,B,C, i passi carrai dovranno essere arretrati di m.3,00 dal filo stradale. E' ammesso derogare a questo disposto qualora il cancello sia automatizzato.

15) Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali, la concessione edilizia è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi e di dette superfici lorde, attraverso accertamenti catastali integrati da documentazione grafica e fotografica.

Nella misura dei volumi esistenti fuori terra saranno computati quelli legittimamente realizzati. E' consentito il mantenimento dei locali accessori legittimamente realizzati nell'osservanza di quanto disposto al precedente paragrafo 14, salva una diversa articolazione di detti volumi in sede di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.

16) Nella elaborazione degli strumenti attuativi del P.U.C. e nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n.118, nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n.384, e nelle leggi regionali, intese tutte ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ovvero di edifici residenziali per i quali sono previsti contributi e agevolazioni da parte dello stato, della Regione e di altri Enti Pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del D.P.R. 27 aprile 1978 n.384.

17) In tutte le zone di P.U.C., su motivato parere della Commissione Edilizia, è ammesso, per gli edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico, l'uso della facoltà di deroga alle disposizioni delle presenti norme tecniche, con la procedura di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357.

18) Nelle zone di P.U.C., B,C,D,G, anche in assenza di piani particolareggiati e degli altri strumenti attuativi, è consentita sulle aree libere la realizzazione di parcheggi ed autorimesse a raso, interrati e/o in elevazione ad uso pubblico e privato, con vincolo ventennale trascritto della destinazione d'uso.

19) Nelle zone B le distanze dai confini interni, ove i fabbricati non siano in aderenza, non dovranno essere inferiori a m.4,00 e, comunque, tali da garantire una distanza minima assoluta di m.8,00 dalle pareti finestrate degli edifici esistenti. Nelle zone sopraindicate, è altresì consentita la trasformazione interna a parcheggi e autorimesse di fabbricati esistenti o di parti di essi.

I parcheggi e le autorimesse potranno essere realizzati, ove interrati, nella sagoma dei fabbricati ivi incluse le verande coperte al piano terra. Le soluzioni di arredo adottate non dovranno alterare la fruibilità delle aree interessate e siano salvaguardate le alberature esistenti di particolare pregio, fatte salve comunque le verifiche di sicurezza ed idrogeologiche.

Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie per la realizzazione di parcheggi ed autorimesse maggiori di 4 posti auto è subordinato alla stipula di un atto d'obbligo registrato e trascritto per il mantenimento della destinazione d'uso.

Su tutte le aree libere anche se sottoposte a vincoli espropriativi potrà essere consentita fino alla loro utilizzazione in conformità alla destinazione di P.U.C. la realizzazione di parcheggi a raso, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge vigenti.

20) I tetti degli immobili dovranno essere a due falde o a padiglione. La pendenza delle falde di un tetto deve essere di norma costante. Non è ammesso lo sfalsamento delle falde del tetto in corrispondenza del colmo. Non sono ammessi tetti ad una falda la cui proiezione orizzontale sia maggiore di 8,00 m.

21) Le opere di sistemazione del terreno dovranno essere autorizzate dal Dirigente dell'Ufficio tecnico Comunale.

22) **La installazione di antenne per la telefonia mobile non è ammessa nelle zone residenziali. Nel restante territorio Comunale è ammessa solo dopo deliberazione del Consiglio Comunale su istanza dell'azienda telefonica.**

**23) Nelle zone A B C le opere di pertinenza sono consentite nel rispetto di quanto stabilito dal codice civile e dalle norme sull'inquinamento sia acustico che causato da fumi o altri fattori molesti.**

**Per opere pertinenziali si intendono quelle previste dal codice civile ed in particolare:**

- 1) le pergole aperte per ricovero automezzi;**
- 2) depositi d'acqua interrati;**
- 3) piscine di dimensioni proporzionate al terreno di pertinenza del fabbricato per uso personale o ricreativo;**
- 4) barbeque e forni di dimensioni standard per uso personale o ricreativo;**
- 5) depositi per servizi tecnici come il ricovero di pompe per l'acqua, bombole di gas, attrezzi da giardinaggio. Le dimensioni dovranno essere proporzionate per comprendere tutti gli utilizzi sopra descritti**

#### **ART. 8 - Usi Compatibili con i gradi di Tutela del Territorio**

Gli usi che sono effettivamente consentiti dal P.U.C. sono indicati nella normativa specifica delle singole Zone o Sottozone.

**Nelle aree comprese negli ambiti di tutela di grado "1" sono consentiti i seguenti usi:**

##### **Uso di area protetta**

**A.a** - Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

**A.b** - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

**A.c** - fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

**A.d** - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

**A.e** - pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale e, a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

**A.f** - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie, comprese le opere di ampliamento per l'adeguamento igienico-funzionale alla attività in essere;

**A.g** - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

**A.h** - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

**A.i** - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;
- b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
- c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico. Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

##### **Uso ricreativo culturale**

**B.a** - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco giochi acquatici.

##### **Uso silvo-pastorale**

**C.a** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

**C.b** - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

**C.f** - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc;

### **Uso tecnologico**

**D.a** - opere antincendio e protezione civile;

**D.d** - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

**D.e** - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

### **Uso agricolo**

**E.a** - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

### **Uso pascolativo zootecnico**

**F.a** - pascolamento controllato e non;

**F.b** - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

### **Uso insediativo**

**L.a** - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale; **Nelle aree comprese negli ambiti di tutela di grado "2a" sono consentiti i seguenti usi: Uso di area protetta**

**A.a** - Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

**A.b** - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

**A.c** - fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

**A.d** - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

**A.e** - pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

**A.f** - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie, comprese le opere di ampliamento per l'adeguamento igienico-funzionale alla attività in essere;

**A.g** - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

**A.h** - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

**A.i** - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali: a)opere stradali, aeroportuali e ferroviarie; b)opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio; c)opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale; d)tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico. Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

### **Uso ricreativo culturale**

**B.a** - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco giochi acquatici.

### **Uso silvo-pastorale**

**C.a** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

**C.b** - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

**C.d** - interventi volti al taglio culturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

**C.e** - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

**C.f** - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc;

**C.g** - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

### **Uso tecnologico**

**D.a** - opere antincendio e protezione civile;

**D.b** - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

**D.c** - strade, ferrovie, impianti a rete;

**D.d** - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

**D.e** - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

**Uso agricolo**

**E.a** - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

**E.b** - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elitrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);

**E.c** - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;

**E.d** - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato dagli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residence strettamente necessarie alla conduzione del fondo e dell'agriturismo.

**Uso pascolativo zootecnico**

**F.a** - pascolamento controllato e non;

**F.b** - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;

**F.c** - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;

**F.d** - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

**F.e** - 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;

**F.f** - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;

**Uso estrattivo**

**G.a** - escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale;

**G.b** - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinanti;

**G.d** - ricerche minerarie;

**Uso turistico**

**H.a** - infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;

**H.b** - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

**H.c** - recupero del patrimonio edilizio esistente;

**H.d** - strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;

**H.e** - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;

**H.g** - punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitatissima volumetria.

**Uso produttivo e diversi**

**I.a** - acquacoltura intensiva;

**I.b** - impianti artigianali;

**Uso insediativo**

**L.a** - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

I tipi di intervento sono così classificati:

a) **MANUTENZIONE ORDINARIA**: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle parti edili e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi di impianti;

e) **RICOSTRUZIONE EDILIZIA**: interventi di demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione ed il risanamento del tessuto urbano; i fabbricati ricostruiti dovranno riproporre l'ubicazione, le forme, i particolari costruttivi e l'uso dei materiali degli edifici preesistenti;

f) **SOPRAELEVAZIONE**: interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;

g) **AMPLIAMENTO**: interventi non rientranti nella definizione di sopraelevazione che incrementano le dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari;

h) **NUOVA COSTRUZIONE**: interventi che realizzano nuove costruzioni o manufatti operanti su aree non utilizzate in precedenza o rese libere mediante demolizione;

i) **DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE**; interventi che tendono ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente;

j) **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**: interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

k) **NUOVA URBANIZZAZIONE**: interventi volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di costruzioni su aree ancora non utilizzate a tali fini;

#### **ART. 10 - Strumenti di attuazione del piano**

1) Il Piano Urbanistico Comunale si attua con intervento diretto o, nelle zone individuate specificatamente, previa predisposizione di strumenti urbanistici di dettaglio.

Sono strumenti urbanistici di dettaglio i Piani Particolareggiati (PP), i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), i Piani per Insediamenti Produttivi (PIP), i Piani di Recupero (PR), i Piani di Risanamento (PRU), i Piani di Lottizzazione (PL). Nelle zone omogenee A potranno adottarsi altri strumenti di intervento quali i Programmi Integrati dei Centri Storici, ed i Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST).

2) Quando sia obbligatoria la predisposizione di un Piano di Lottizzazione esteso ad un intero comparto, tale strumento attuativo dovrà riguardare l'assetto complessivo dell'area interessata, evidenziando il collegamento e l'integrazione delle sue varie zone, con particolare riferimento alle infrastrutture viarie. L'attuazione dell'intervento potrà avvenire per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

3) La realizzazione dei piani attuativi, secondo l'indicazione di indirizzo contenuta nel Piano Urbanistico Comunale, avverrà di preferenza per iniziativa comunale da manifestarsi esplicitamente, senza escludere la possibilità di avvalersi dell'iniziativa privata mediante convenzioni che dovranno rispettare gli schemi predisposti dall'Amministrazione. Gli schemi di convenzione dovranno prevedere, in rapporto alla superficie e al valore economico (densità territoriale, ubicazione, ecc.) dei comparti, anche le spese d'urbanizzazione secondaria, in tutto o in parte a carico dei proprietari. Nel primo caso il Comune, formato il piano attuativo, ove non ritenga d'avvalersi delle facoltà concessegli dall'articolo diciotto della legge 17 agosto 1942, n. 1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del piano a costituire entro un termine prefissato un consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare il quartiere o nucleo urbano distribuendo in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi dell'urbanizzazione.

Il consorzio dovrà stipulare con il comune apposita convenzione, che tiene conto della relazione di previsione delle spese di acquisizione delle aree e sistemazioni generali di cui all'art. 9 della legge n. 765 del 6 agosto 1967.

Nel secondo caso mediante progetti di piano di lottizzazione convenzionata tra i proprietari delle aree da soli o riuniti in consorzio ed il Comune di Santadi.

In ambedue i casi vi è l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, parchi pubblici) e di cedere le aree al Comune per i servizi di interesse collettivo, nonchè l'eventuale onere per le opere di urbanizzazione secondaria, che sarà pro quota a carico dei proprietari delle aree incluse nel comparto.

La cessione delle aree e delle opere di cui sopra avverrà senza corrispettivo.

4) In assenza di specifica normativa di adeguamento ai criteri regionali di urbanistica-commerciale trovano applicazione le disposizioni di cui alla delibera G.R. n. 55/108/2000, così come integrata con la delibera G.R. n° 4/1 del 6.02.04



#### **ART. 11 - Studio di Compatibilità Ambientale**

In tutti i casi in cui è prescritta la predisposizione dello Studio di Compatibilità Ambientale, i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre all'amministrazione comunale i seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- e) descrizione delle misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

## PARTE SECONDA

### CAPO I

#### ZONA A

#### CENTRO STORICO ED INSEDIAMENTI STORICI MINORI

##### **ART.12-Norme Generali**

1) La Zona A si attua con piano particolareggiato esteso all'intero comparto o per comparti funzionali, con il fine di determinare norme atte ad individuare strumenti di intervento, come i "programmi integrati dei centri storici", interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi, al fine di ottenere:

-la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi;

-la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica di Santadi e dei suoi centri minori;

-il potenziamento delle infrastrutture pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dei servizi;

- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

2)Il P.P. si articola per Unità di Intervento che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito è da scegliersi come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standards di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano".

Ove possibile può essere scelta come Unità di Intervento la singola unità edilizia.

3)L'inoltro della domanda di concessione (o di autorizzazione) dovrà essere corredato anche dai seguenti elaborati:

a) planimetria catastale storica;

b) planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;

c) relazione storico-tecnica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'Organismo Edilizio, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;

d) rilievo sommario dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:200, in planimetria ed alzato, e relativa documentazione fotografica;

e) rilievo architettonico in scala non inferiore ad 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali, dei relativi elementi costruttivi (portali, cornici, coperture, murature in pietra o mattoni, crudi o cotti, etc.), e della corrispondente documentazione fotografica;

4)L'Amministrazione Comunale non è tenuta a rilasciare autorizzazioni o concessioni che prevedano demolizioni totali o parziali di fabbricati storico tradizionali integri, ancorchè non indicati esplicitamente nelle tavole allegate (per omessa rilevazione) ai Piani particolareggiati, ovvero la loro presenza risultasse dalla documentazione fotografica e grafica allegata alla domanda di autorizzazione o concessione, o fosse comunque comprovata e nota attraverso fonti dirette o indirette.

5)Ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita dal Piano Particolareggiato, dovranno rispettare le tipologie previste dallo stesso Piano Particolareggiato, ed inoltre le seguenti prescrizioni:

- La distanza tra pareti finestrate sarà di norma non inferiore a 6 m; solo eccezionalmente, e qualora ciò comporti soluzioni più idonee, e migliore accorpamento di volumi e spazi liberi, la commissione edilizia può ridurre a suo giudizio tale valore sino ai limiti previsti dal C.Civile.

- Le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi.
- Le altezze potranno avere valori differenti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a 2.70 m. nè maggiore di 3.80 m.
- Le coperture dovranno essere previste a tetto, secondo regole e profili in coerenza con preesistenze contigue;
- E' fatto obbligo di individuare in progetto, volumi chiusi o coperti corrispondenti ad almeno 1 posto-macchina per U.I., di cui va dimostrata la fruibilità.
- Le recinzioni dovranno essere in continuità con le recinzioni preesistenti, ed essere in muratura intonacata oppure in pietra a vista locale; in ogni caso i proprietari di lotti contigui dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi.
- I rivestimenti dovranno utilizzare l'intonaco o la pietra locale a vista, con esclusione di rivestimenti di altra natura.
- Le coperture dovranno eseguirsi con manto di tegole laterizie, su falde con pendenza compresa tra 15° e 22°. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse superiori ai 40 cm;
- Gli infissi dovranno essere in legno o metallo verniciato, con espresso divieto per l'alluminio non verniciato;
- E' consentita la costruzione di loggiati sui prospetti principali interni al lotto a condizione che la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo piano terra e il 30% per edifici a due o più piani.
- E' consentita la realizzazione di balconi, con ringhiera in ferro, purchè il loro aggetto non superi i 40 cm, ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 30 cm per parte l'infisso corrispondente. Tutto ciò, purchè non siano pregiudicati i necessari distacchi ed altezze, se diversamente previsto dalla normativa vigente.
- Salvo quanto stabilito diversamente ed esplicitamente nel Piano Particolareggiato è obbligatorio in caso di ristrutturazione urbanistica l'allineamento preliminare del corpo di fabbrica sul filo strada; solo dopo aver completato tale allineamento, i volumi residui potranno essere disposti in aderenza sugli altri confini.

Oltre alla residenza, sono in generale ammesse, in generale, le seguenti destinazioni d'uso:

- studi professionali, servizi di ristoro e ricettivi di piccola dimensione, l'albergo diffuso, servizi sanitari, servizi pubblici;
- attività commerciali: di deposito, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 80 mq; di vendita, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;
- laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita (beni rari e di artigianato locale e caratteristico quali pelletteria, ceramica, oreficeria...) purchè richiedano superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;
- attività di rimessa e deposito di mezzi e derrate agricole, purchè compatibili con le disposizioni comunali vigenti.

Tutto ciò purchè non contrasti con Piani Comunali di Settore e disposizioni consimili, e purchè non comporti violazione delle norme edilizie del presente Piano.

6) All'interno delle aree comunque zonizzate sono individuati mediante un retinato quadrato inscritto in un cerchio quegli edifici meritevoli di essere conservati per gli elementi esterni, come facciate, proporzioni delle aperture e dei volumi e cromatismi. Per questi edifici l'organizzazione e l'utilizzazione degli spazi interni sono condizionati al rispetto delle facciate. Gli interventi edilizi ammissibili sono quelli previsti nelle norme generali dell'art. 12, e dell'art.14 (c.1,3,4,5), nel caso di interventi in assenza di piano particolareggiato. /) La zona A è suddivisa in due sottozone

A1 : CENTRO STORICO (Santadi centro e Santadi Basso)

A2 : INSEDIAMENTI STORICI MINORI ( Frazioni e centri agricoli)

### **Art.13- Norme particolari della sottozona A1: Centro storico di Santadi Centro e Santadi Basso**

1) La sottozona A1 si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o altro strumento di pianificazione compatibile con le risorse storiche della sottozona stessa ( Piano di recupero, etc.).

La sottozona A1 individua ambiti urbani con caratteristiche tipologiche storiche simili nel centro di Santadi e in Santadi Basso

2) Nelle parti non ricomprese nei piani attuativi approvati dalla Amministrazione Comunale, potranno eseguirsi le sole opere di manutenzione ordinaria e restauro conservativo, secondo l'art.9,a, c, delle presenti norme.

3) Anche in assenza di piani attuativi ma con le limitazioni di cui al punto 1) precedente, sono da ritenersi compatibili le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme: a1,a2,b (escluso b2), c(escluso c9), e1,e2,f.

4) Sono ammessi limitati aumenti delle superfici di calpestio da destinare a servizi igienici e locali tecnologici quando questi non siano già previsti all'interno dell'organismo edilizio ed il reperirli all'interno comprometta la funzionalità dell'unità abitativa originaria.

#### **ART. 14: Insediamenti Storici Minori**

1) La sottozona A2 individua aggregati rurali ( Barrua de Susu, Su Benatzu, Is Cattas) dove si riconoscono i caratteri storici insediativi dei medau e furiadroxius che si intendono conservare

- tipologicamente,
- nella distribuzione dei volumi
- nella dislocazioni delle funzioni agricole praticate.

La destinazione da privilegiare è quella della residenza agricola e dell'albergo diffuso, della ristorazione, delle attività artigianali arti e mestieri, non moleste (sono escluse le attività artigianali elettro-meccaniche, falegnamerie, produzione di infissi metallici, etc) ,delle piccole attività commerciali con la possibilità di reinserimento dei residenti per la gestione di tali attività.

2) La sottozona A2 si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o altro strumento di pianificazione compatibile con le risorse storiche della sottozona stessa (Piano di recupero, etc.).

3) In assenza di piani attuativi potranno eseguirsi le sole opere di manutenzione ordinaria e restauro conservativo, secondo l'art.9,a, c, delle presenti norme.

4) Anche in assenza di piani attuativi, ma con le limitazioni di cui al punto 8.2. precedente, sono da ritenersi compatibili le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme: a, b (escluso b2), c(escluso c9), e1, e2,

5) In generale sono ammessi tutti gli interventi tesi al recupero della vivibilità degli organismi edilizi, senza che vengano modificati i parametri edilizi fondamentali. Sono pertanto ammessi limitati interventi aventi per oggetto la costituzione di servizi igienici, locali tecnologici, risanamento dei piani di calpestio e delle coperture, adeguamento delle altezze interne quando queste contrastano con le norme igienico-sanitarie, limitate variazioni delle dimensioni delle aperture non prospicienti la viabilità pubblica o la corte interna.

## CAPO II

### ZONE B DI COMPLETAMENTO

#### ART. 15- Norme generali

- 1)La zona di Completamento "B" comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83,per i Comuni di III Classe, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.
- 2)Sulle aree attualmente inedificate sono generalmente consentite nuove costruzioni, incluse quelle eventualmente relative ad attrezzature per il verde pubblico, servizi pubblici, sistemazioni della rete viaria e parcheggi pubblici, stabiliti anche attraverso corrispondenti destinazioni previste dal P.U.C. o da strumento urbanistico attuativo.
- 3) Nelle aree inedificate nelle quali insistevano edifici demoliti totalmente o parzialmente è consentita la ricostruzione, ed il volume riedificabile non dovrà eccedere quello di cui al successivo articolo secondo le più idonee destinazioni d'uso.
- 4)Qualora a seguito della ricostruzione o nuova edificazione l'Amministrazione ritenesse necessario, per una migliore integrazione con il tessuto edilizio e viario circostante, acquisire a prezzo simbolico alcune parti dell'area fondiaria oggetto dell'intervento, il volume edificabile dovrà essere calcolato applicando l'indice fondiario all'area originale e senza che ciò comporti variante al P.U.C.
- 5)Nelle zone B sono previsti cambiamenti di destinazione d'uso residenziali in destinazioni non residenziali, purchè compatibili con le destinazioni d'uso previste per ciascuna zona o sottozona. Il medesimo cambiamento di destinazione d'uso potrà essere previsto per gli immobili che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità per caratteristiche tipologiche o situazioni non modificabili, quali la collocazione a piano terra, la mancanza di idonee condizioni di areazione ed illuminazione ed altre condizioni.
- 6) Nella zona B il P.U.C. può attuarsi anche per piani particolareggiati o altri strumenti attuativi che saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme con le limitazioni previste per ciascuna sottozona. L'indice fondiario massimo non dovrà superare quello di sottozona previsto per interventi con concessione diretta.
- 7)Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o comunque da delimitazioni di zona, è consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un piano particolareggiato e di recupero esteso all'intero isolato. Per volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata.
- 8)Nella zona B, per i nuovi edifici è prescritta una altezza massima non superiore a **m. 7,50**
- 9) I distacchi dai confini interni dovranno essere non inferiori a m 4,00 e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di m 8,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata. **Nel caso di lotti liberi è consentita sia l'edificazione sul confine (previo accordo scritto tra le parti con data certa), che edificare in aderenza nel rispetto di quanto stabilito dal codice civile**
- 10)Le recinzioni dovranno essere mantenute nelle dimensioni e nella forma di quelle esistenti. Le nuove recinzioni dovranno uniformarsi a quelle al contorno. Lungo i confini con altre proprietà fondiarie la recinzione potrà essere cieca fino ad un massimo di m. 2,00 dal piano di sistemazione.
- 11) La zona di Completamento è suddivisa in due sottozone

B1 : COMPLETAMENTO INTENSIVO (Santadi centro, Santadi Basso)

B2 : COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO(Frazioni)

#### ART.16- Norme Particolari di Sottozona B.1. di Completamento

- 1)La sottozona B.1. comprende aree di completamento caratterizzato da un insediamento intensivo ad uso esclusivamente residenziale con tessuto volumetrico quasi completamente definito nelle masse con prevalente tipologia continua e dei servizi connessi con la residenza.
- 2)Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):a1,a2,b1,b3,b4,b5,b6,b7,b8,b9,c1,c2,c3,c4,c5 ,c7,c8, c9,e1,e2,e4,fl
- 3)Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):a,b,c,d,e,f,g,h,i,k
- 4)Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5 )

\*If= 2,0 mc/mq.

\***Hmax= 7,50 m.**

\*Uc = 50%

\*da = all

\*dc = 4,00 m.

\*df = 8,00 m.

\*dpf= 8,00 m.

\*E' consentita l'edificazione in aderenza su pareti non finestrate contigue anche in parte.

\*E' consentita l'edificazione in aderenza in lotti non edificati, previa dichiarazione sostitutiva di atto notorio che acconsenta la nuova costruzione in aderenza al confine da parte del terzo.

#### **ART.17 - Norme Speciali di Sottozona B.2. di Completamento Semintensivo**

1)La sottozona B.2. comprende aree di completamento urbano proprio delle frazioni, caratterizzato da un insediamento semintensivo, ad uso esclusivamente residenziale e dei relativi servizi connessi, costituito da masse volumetriche quasi completamente definite e con tipologie per lo più isolate o a corte.

2)Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.9):a1,a2,b1,b3,b4,b5,b6,b7,b8,b9,c1,c2,c3,c4 ,c5,c7, c8, e1, e2,e4,f1,f2

3)Sono ammessi i seguenti interventi (ART. 7):a,b,c,d,e,f,g,i,k

4)Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*If= 1,25 mc/mq.

\***Hmax= 7,50 m.**

\*Uc = 50%

\*dc = 4,00 m.

\*df = 8,00 m.

\*dpf= 8,00 m.

\*E' consentita l'edificazione in aderenza su pareti non finestrate contigue anche in parte.

### CAPO III

#### ZONE C DI ESPANSIONE

##### **ART.18 - Generalità**

- 1) Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultano:
  - edificate in attuazione di strumenti attuativi approvati dal Consiglio Comunale
  - inedificate
  - parzialmente edificate con concessioni - licenze edilizie legittime rilasciate in zona agricola e nelle quali non viene raggiunto il rapporto volumetrico di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 1983.
- 2) La zona C, delimita prevalentemente aree semicentrali o periferiche già individuate dallo strumento urbanistico precedente, o in espansione alle stesse, destinate alla realizzazione di residenze, spazi liberi, verde e servizi pubblici in relazione ai fabbisogni propri e delle zone limitrofe. 3) Nella zona C gli interventi sono condizionati alla approvazione di piani attuativi (piano di lottizzazione e piano per l'edilizia economica popolare) estesi all'intera sottozona ed attuati anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente di superficie, di norma, non inferiore a mq. 10.000, (possono applicarsi i dispositivi per superfici inferiori come previsti all'art.4, p7 delle presenti norme) i quali dovranno, in particolare, prescrivere destinazioni d'uso intese ad introdurre servizi e attrezzature necessarie per la riqualificazione urbanistica dei settori urbani interessati, secondo gli indici e parametri previsti per ciascuna sottozona, prevedere le connessioni con le infrastrutture al contorno, dimensionando le prime e verificando le seconde per i nuovi carichi di utilizzo. 4) Nella zona C, fino all'approvazione del piano particolareggiato o altro strumento attuativo sono consentiti gli interventi di cui all'art.7 par.20) e all'art. 4 par.6).
- 5) Anche prima dell'approvazione dei nuovi piani attuativi nella zona C sono consentiti interventi comunali relativi alla sistemazione della rete viaria, di parcheggi, del sistema di trasporto pubblico ed alla realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche. 6) La zona "C" è suddivisa nelle sottozone:

C.1.: ESPANSIONE CONVENZIONATA –PEEP- (Santadi centro urbano, Santadi Basso)

C.2.: ESPANSIONE SEMIESTENSIVA : Santadi centro urbano, Santadi Basso, Terresoli)

C.3.: ESPANSIONE ESTENSIVA: ( Is Collus)

la cui attuazione, in attesa di apposito provvedimento comunale, avverrà secondo le norme che seguono, integrate dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti.

7) La formazione dei quartieri e dei nuclei costituenti nuovi insediamenti e inclusi in un comparto deve avere carattere unitario e deve tener conto delle densità territoriali indicate nelle specifiche delle singole sottozone.

8) Le previsioni dei piani attuativi, ed in particolare, delle lottizzazioni convenzionate debbono essere estese alla totalità dei singoli comparti stabiliti nelle planimetrie del piano; eccezionalmente le convenzioni possono riguardare soltanto parte di detti comparti a condizione che si tratti di complessi organici ed inquadrati in uno studio generale planivolumetrico esteso all'intero comparto ovvero siano di completamento di una zona già convenzionata. In questo ultimo caso, il piano dovrà riprodurre lo stato pianificato dell'intero comparto, dimostrando che l'intervento che si richiede si integra organicamente con l'esistente.

9) La tipologia edilizia da adottarsi dovrà essere del tipo isolata, binata o a schiera. Qualora l'intervento sia di completamento di una zona C esistente, la tipologia edilizia dovrà essere uguale a quella prevista nella parte già pianificata.

La tipologia a schiera dovrà avere un fronte di lunghezza inferiore a 30 m.

10) Le recinzioni prospicienti spazi pubblici dovranno essere a parete piena per una altezza di m.1,00 dalla quota di sistemazione dello spazio pubblico, la parte superiore dovrà essere ad aria passante per una altezza complessiva massima di m.2,00. Lungo i confini con altre proprietà fondiarie la recinzione potrà essere cieca fino ad un massimo di m.2,00 dal piano di sistemazione.

11) Qualora un comparto di una sottozona non possa attuarsi per la mancata adesione di proprietari rappresentanti non più del 49% della superficie territoriale dello stesso comparto, la parte restante potrà presentare un piano di lottizzazione esteso all'intero comparto individuando due o più unità convenzionabili autoequilibrate per cessioni e per standards pubblici. Qualora l'Amministrazione ravvisi nell'intervento di lottizzazione proposto anche da una parte non maggioritaria delle proprietà un interesse pubblico procederà ai sensi della L.1152/72 e della L.R. n° 23 del 1992.

#### **ART.19 - Sottozona C.1.di Espansione Convenzionata- PEEP-**

1)La zona C.1. comprende aree quasi completamente edificate in base ai Piani per l'Edilizia Economica Popolare già convenzionati dalla Amministrazione Comunale, o da essa destinata prioritariamente (PEEP) con atto deliberativo specifico.

2)L'edificazione dovrà attuarsi secondo le norme di attuazione del Piano Attuativo convenzionato. Qualora l'intervento preveda un ampliamento di un intervento già esistente, si applicheranno i dispositivi previsti del Piano che amplia. I nuovi interventi dovranno attuarsi secondo i dispositivi previsti per la sottozona C2.

Le destinazioni d'uso ammesse e gli interventi ammissibili sono quelli di cui all'ART.20 seguente.

#### **ART.20 - Sottozona C.2. Espansione Semiestensiva.**

1)Tale sottozona identifica gli insediamenti in aree già convenzionate o non ancora dotate di piano di lottizzazione approvato dalla Amministrazione Comunale o comunque in itinere alla data di approvazione delle presenti NTA, nonché nuove zone di espansione anche in estensione a quelle già convenzionate.

2)In tale sottozona potranno individuarsi, con apposito atto consiliare, ulteriori aree destinate all'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge n.167/1962 e della Legge n.865/1971; il dimensionamento potrà effettuarsi ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 45/89. L'attuazione dovrà avvenire mediante Piano per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP), quale strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art.21 della Legge Regionale 45/89 e dell'art. 10 comma 1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Lungo la sponda Nord-Ovest del Riu Rigau, a margine della sub zona C2, in sede di piano di attuazione, dovrà prevedersi un'area per standards ambientale di rispetto

3)Nella sottozona C2, agli effetti della determinazione della cubatura costruibile, deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti, che se legittimamente costruite, conservano i diritti acquisiti.

4)Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):a1,a2,b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7,b8,b9,c1,c2,c3,c4 ,c5, c7, c8, e2,e4,f1

5)Sono ammessi i seguenti interventi (ART. 9): a,b,c,d,e,f,g,h,k.

6)Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*It= 1,00 mc/mq.

\*Hmax= 7,50 m.

\*Hmin= 3,00 m.

\*Uc = 50%

\*da = 5,00 m.

\*dc = 5,00 m.

\*df = 10,00 m.

\*dpf= 10,00 m.

\*DS = 30,00 mq/ab

\*Ds = 250 mc/ab

\*Lmin= 300 mq. per tipologia isolata

\*Lmin= 250 mq. per tipologia a schiera

#### **ART. 21 - Sottozona C.3. Espansione Estensiva.**

1)Tale sottozona identifica un nuovo insediamento nella frazione di Is Collus, frazione con residenzialità di tipo agricola, e quindi predisposta ad accogliere interventi con densità edilizie



*PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SANTADI*

inferiori a quelle dei centri maggiori .

2)Nella sottozona C3, agli effetti della determinazione della volumetria costruibile, deve essere computata la volumetria costruzioni esistenti, che se legittimamente costruite, conservano i diritti acquisiti.

3)Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):a1,a2,b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7,b8,b9,c1,c2,c3,c4 ,c5, c7, c8, e2,e4,f1

4)Sono ammessi i seguenti interventi (ART. 9): a,b,c,d,e,f,g,h,k.

5)Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*It= 0,75 mc/mq.

\*Hmax= 7,50 m.

\*Hmin= 3,00 m.

\*Uc = 33%

\*da = 5,00 m.

\*dc = 5,00 m.

\*df = 10,00 m.

\*dpf= 10,00 m.

\*DS = 30,00 mq/ab

\*Ds = 250 mc/ab

\*Lmin= 400 mq. per tipologia isolata

\*Lmin= 250 mq. per tipologia a schiera

## CAPO IV

### ZONE OMOGENEE D: Industriale-Artigianale

#### **ART. 22 - Zona D: Industriale - Artigianale**

1)La zona è riservata all'insediamento di piccole e medie industrie per la produzione e la trasformazione di materie prime, per l'artigianato, il commercio, depositi e magazzini, nonché attrezzature di servizio alle attività suddette.

2)Nelle aree D sono vietate le industrie di 1a 2a classe "A: Sostanze chimiche" di cui al D.M.5 settembre 1994.

Per attivare quelle di 1a 2a classe "B: Prodotti e Materiali" è necessario che esse siano specificate nella delibera di approvazione del piano attuativo o con deliberazione autonoma.

In generale sono ammesse le "Attività Industriali" del medesimo decreto, 1a classe lettera C fatta esclusione quelle di cui ai punti 1)2)3)4)7)8)13)14)15)19)21) e di 2a classe, lettera "C" quelle ai punti 1)2)8).

3)In tale zona, qualsiasi costruzione è subordinata all'adozione di piani attuativi (PL- PIP) nei quali dovranno essere indicati le parti di territorio destinati a ciascun tipo di industrie, ai depositi, ai magazzini ed alle attrezzature di servizi generali inerenti.

4)La zona "D" è suddivisa nelle sottozone:

D.1.: INDUSTRIALE ( PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE): all'incrocio tra la strada d'uscita N-O da Santadi e la S.S. 293) D.2.: INDUSTRIALE ARTIGIANALE (sulla strada d'uscita N-O da Santadi verso la S.S. 293)

L'attuazione avverrà secondo le norme che seguono, integrate dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti alla data di approvazione dello strumento attuativo.

5)Sulle aree predette sono vietate le case di abitazione fatta eccezione per la sottozona D2, nella quale può prevedersi una abitazione da destinata al personale di custodia di superficie inferiore a mq. 100

6)Le previsioni dei piani attuativi debbono essere estese alla totalità dei singoli comparti stabiliti nelle planimetrie del piano; eccezionalmente le convenzioni possono riguardare soltanto parte di detti comparti a condizione che si tratti di complessi organici ed inquadrati in uno studio generale planivolumetrico esteso all'intero comparto ovvero siano estensione o completamento di una zona già convenzionata.

7) L'altezza massima edificabile viene indicata per ciascuna sottozona.

Fanno eccezione a detti limiti di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piano di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento. 8)Le recinzioni prospicienti spazi pubblici dovranno essere a parete piena per una altezza di m.1,00 dalla quota di sistemazione dello spazio pubblico, la parte superiore dovrà essere ad aria passante per una altezza complessiva massima di m.2,00. Lungo i confini con altre proprietà fondiariarie la recinzione potrà essere cieca fino ad un massimo di m.2,00 dal piano di sistemazione.

8) Qualora un comparto di una sottozona non possa attuarsi per la mancata adesione di proprietari rappresentanti non più del 49% della superficie territoriale dello stesso comparto, la parte restante potrà presentare un piano di lottizzazione esteso all'intero comparto individuando due o più unità convenzionabili autoequilibrate dal punto di vista delle cessioni per standards pubblici, della superficie territoriale non inferiore a 5000 mq. Qualora l'Amministrazione ravvisi nell'intervento di lottizzazione proposto, anche da una parte non maggioritaria delle proprietà, un interesse pubblico procederà ai sensi della L.1152/72 e della L.R. n° 23/92.

#### **ART. 23 - Sottozona D.1.-Industriale delle piccole e medie industrie**

1)La zona D.1. comprende

- ◆ aree dove esistono interventi precedenti alla vigenza della strumentazione urbanistica del Comune di Santadi,
- ◆ aree non ancora assoggettate a pianificazione, in ampliamento di quelle esistenti.

2) Tutti gli interventi sugli edifici esistenti nel rispetto della normativa prevista nelle presenti norme, sono attuati con concessione e/o autorizzazione diretta.

3) Il Piano attuativo delle zone D2 non ancora convenzionate o in estensione dovrà prevedere una superficie fondiaria non maggiore del 75% dell'area di intervento, ed il 25% di aree di cessione pubblica, delle quali il 40% dovrà essere destinata a verde elementare, e parcheggi (non meno del 20%) e la parte residua alla viabilità. La sezione minima della carreggiata stradale è fissata in m.10,50.

4) Nelle aree fondiarie dovranno prevedersi parcheggi per una superficie non inferiore al 25% di esse.

5) Nelle aree contenute all'interno delle fasce che costituiscono i distacchi dei fabbricati dai confini potranno prevedersi costruzioni accessorie per una superficie coperta non superiore a mq. 150.

6) L'edificazione delle aree della sottozona D2 dovranno attuarsi, previa approvazione di un piano attuativo (PIP-PL) per quelle di nuova individuazione, secondo i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*Hmax= 12,00 m.

\*Hmin= 4,00

\*Uc = 50%

\*da = 30,00 m. per le strade statali;

\*da = 20,00 m. per le strade comunali e provinciali

\*da = 10,00 m. per le strade di piano, consortili, vicinali e di penetrazione agraria

\*dc = 6,00 m.

\*df = 12,00 m.

\*Lmin= 2000 mq.

**ART.24 - Sottozona D.2.-Artigianale** 1) Tale sottozona definisce le aree destinate all'insediamento di attività industriali a carattere artigianale, commerciale e depositi, siano esse già ricomprese all'interno di un piano attuativo (PL o PIP) approvato dalla Amministrazione Comunale che in aree limitrofe in espansione a quelle già convenzionate o di nuova formazione.

2) Il Piano attuativo (PL o PIP) dovrà prevedere una superficie fondiaria non maggiore del 75% dell'area di intervento, ed il 25% di aree di cessione pubblica, delle quali il 60% dovrà essere destinata a verde elementare, servizi e parcheggi ed la parte residua alla viabilità. La sezione minima della carreggiata stradale è fissata in m.10,50.

All'interno della sottozona D2 è prevista un'area da attuarsi con Piano di Interventi Produttivi di iniziativa Comunale.

3) Nelle aree fondiarie dovranno prevedersi parcheggi per una superficie non inferiore al 25% di essa.

4) Gli edifici industriali possono sorgere su lotti di pertinenza di ciascuna attività, aventi una superficie non inferiore a **mq. 800** e comunque secondo quanto previsto dal piano attuativo. In particolare, ogni edificio industriale deve sorgere isolato ed avere distacchi dai confini o da corpi di fabbrica dello stesso complesso, ma in nessun caso inferiore a m. 6.

5) Nelle aree di distacco, anche fronte strada, possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà. Le dimensioni massime raggiungibili da tali costruzioni accessorie sono di mq 120 di superficie coperta e m 4,00 di altezza all'imposta della copertura.

6) Le recinzioni debbono risultare distaccate dalle strade in ragione di m 6 dal filo stradale, salvo che non sia diversamente stabilito in sede di piano attuativo.

In corrispondenza dell'ingresso carraio, le recinzioni debbono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

7) Data l'ubicazione e l'estensione del comparto, la zonizzazione sarà articolata oltre che in destinazioni industriali con relative tipologie, in zone di rispetto, in aree per servizi e attrezzature, viabilità e sosta.

8) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (Art.7): a1 (limitata a 100 mq coperti), b2,b5,b7,b8,b9,d2,d3,d4,,e8.

9) In presenza di Piano Attuativo, sono ammessi i seguenti interventi (ART. 9):a,b,c,d,e,f,g,h,i,,k

10) Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART. 5)

\*Hmax= 9,00 m.

\*Hmax= 12,00 m.

\*Hmin= 4,00

\*Uc = 40%

\*da = 30,00 m. per le strade statali;

\*da = 20,00 m. per le strade comunali

\*da = 10,00 m. per le strade di piano, consortili, vicinali e di penetrazione agraria

\*dc = 6,00 m.

\*df = 12,00 m.

\*Lmin= 1000 mq.

\*E' consentita l'edificazione in aderenza sul lato comune per piccole attività che non necessitano della circuitazione di mezzi pesanti.

## CAPO IV

### ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" AGRICOLA

#### **ART. 25 - Generalità**

1) Le presenti norme, in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, ("Direttive per le zone agricole"), L. R. 23 giugno 1998 n. 18 e L.R. 12 agosto 1998 n. 27, disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del Comune di Santadi perseguendo le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo, agriturismo e punti di ristoro.

#### **ART. 26- Le sottozone agricole**

1) Ai fini delle presenti norme sono definite zone E agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, ai punti di ristoro (turismo rurale), alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

2) Nello spazio rurale del Comune di Santadi sono presenti le seguenti zone E agricole:

- E2) aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E4) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali;
- E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (zone destinabili ad un uso agrario e zootecnico non intensivo).
- E5h) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Zone di salvaguardia particolare (zone destinabili preferibilmente a forestazione, parchi e riserve)

3) I confini delle zone E sono quelli riportati nelle tavole della zonizzazione allegate al P.U.C.

#### **ART.27- Criteri per l'edificazione nelle zone agricole**

1) Nelle zone "E" del territorio di Santadi sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali ;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

2) Gli indici massimi da applicabili nelle zone agricole sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. a) del precedente comma;
- come normato all'art. 29 per quelli di cui alla lettera b) del precedente comma;
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;
- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.

3) Ai fini edificatori la superficie accorpata minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,0 salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

- per impianti serraicoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici: ha 0,50;

- per seminativi e colture erbacee: ha 3,0
  - per colture arboree, da frutto, agrumi :ha 1,00
  - per allevamenti: ha 1,0
  - per vigneti e oliveti: ha 1,0
- 4). Per le residenze, la cui realizzazione deve essere motivatamente collegata alla coltivazione dei fondi, la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,5.
- 5) Omissis
- 6) Nelle aree in cui la pendenza risulta superiore al 35% e nelle aree di esondazione fluviale e nelle aree di scavi minerari dimessi o di cava è vietata l'edificazione.
- 7) Per il rilascio della Concessione Edilizia ai fini edificatori agli imprenditori agricoli singoli o associati, la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:
- a) certificato di regolare iscrizione del richiedente nei ruoli previdenziali ai sensi della Legge 2 agosto 1990, n 233, o iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura;
  - b) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo che egli è un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del codice civile e dei familiari ai sensi dell'art 230 bis del codice civile, e che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
  - c) per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto da successivo art. 29, par. 2
  - d) elaborati tecnici a firma di tecnico agrario, o, per quanto riguarda gli aspetti non agronomici, di altri tecnici abilitati, nei limiti delle competenze stabilite dai rispettivi ordinamenti professionali comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
    - a) relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;
    - b) elaborati di progetto contenenti corografia in scala adeguata, posizionamento dell'area di intervento rispetto ai principali vincoli, planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere, documentazione fotografica dell'area di intervento;
    - c) piano agronomico-ambientale, contenente le indicazioni sulle tecniche colturali e produttive, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima adottate per ridurre tali impatti.
    - d) studio di compatibilità agro-ambientale, normato all'art. 11, nel caso in cui l'intervento riguardi:
      - fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino o caprino (circa 300 capi);
      - -impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq. di superficie coperta.
      - strutture che producono un impatto ambientale rilevante nell'area territoriale in cui vengono insediate.
- 8) Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazione d'uso (Art.7): a3, c9(annessa ai punti di ristoro), d1, e3(annessa ai punti di ristoro), e6, e7, e8,e9 nonchè:
- a) -le attività di allevamento di animali
  - b) -stalle sosta per il bestiame
  - c) -mercati di bestiame
  - d) -allevamento di larve ed altre esche per la pesca.
  - e) **-attività di affittacamere**

#### **ART. 28 - Indici di edificazione nelle sottozone agricole**

- 1) Il presente articolo definisce gli indici consentiti nelle sottozone E agricole.
- 2) Nelle zone E2 sono ammessi i seguenti indici edificatori:
- per i fabbricati di cui all'art. 27 comma 1 lettera a): 0,1 mc/mq;
  - per i fabbricati agrituristiche e turistico rurali di cui all'art. 27 comma 1 lettera b) come normato agli artt. 29 e 30 successivi;
  - per le residenze : 0,02 mc/mq;
  - per i fabbricati di cui all'art. 27 comma 1 lettera c) : 0,01 mc/mq;

- per i fabbricati di cui all'art. 27 comma 1 lettera d) : 0,10 mc/mq
- 3) E' ammesso il trasferimento nelle zone E4 dei volumi edificabili generati nelle zone E2; in tal caso gli indici volumetrici trasferibili sono i seguenti.
  - per i fabbricati di cui all'art. 27 comma 1 lettera a): 0,2 mc/mq;
  - per le residenze : 0,03 mc/mq;
- 4) Nelle zone E4 sono ammessi gli indici territoriali massimi previsti dall'art. 27 comma 2) quando il volume da edificare è generato esclusivamente all'interno di tali zone. E' altresì consentita l'edificazione dei volumi provenienti dalle zone E2 , nei limiti **massimi di 600 mc totali. L'indice agricolo da utilizzare è il seguente:**
  - per i fabbricati di cui all'art. 27 comma 1 lettera a): 0,2 mc/mq;
  - **per le residenze : 0,03mc/mq;**
- 5) Nelle zone E5 sono ammessi i seguenti indici edificatori:
  - per i fabbricati di cui all'art. 27 comma 1 lettera a): 0,10 mc/mq;
  - per i fabbricati agrituristici e turistico rurali di cui all'art. 27 comma 1 lettera b) come normato agli artt. 29 e 30 successivi;
  - per le residenze : 0,01 mc/mq;
  - per i fabbricati di cui all'art. 27 comma 1 lettera c) : 0,01 mc/mq;
  - per i fabbricati di cui all'art. 27 comma 1 lettera d) : 0,10 mc/mq
- 6) E' ammesso il trasferimento nelle zone E4 dei volumi edificabili generati nelle zone E5; in tal caso gli indici volumetrici trasferibili sono i seguenti.
  - per i fabbricati di cui all'art. 27 comma 1 lettera a): 0,05 mc/mq;
  - per le residenze : 0,01 mc/mq;
- 7) Nelle zone E5h sono ammessi i seguenti indici edificatori:
  - per i fabbricati di cui all'art. 27 comma 1 lettera a): 0,01 mc/mq;
  - per le residenze : 0,001 mc/mq;
  - per i fabbricati di cui all'art. 27 comma 1 lettera c) : 0,01 mc/mq;
  - per i fabbricati di cui all'art. 27 comma 1 lettera d) : 0,10 mc/mq
- 8) Tutti i volumi di progetto vanno computati detraendo i volumi eventualmente già presenti nel territorio.

**ART. 29 - Agriturismo** 1. E' consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, e a non frazionare la superficie aziendale.

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

4. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati all'agriturismo può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.

5. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e



10 posti letto. Per lo stesso tipo di aziende il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

6. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

7. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

#### **ART. 30 - Punto di ristoro e turismo rurale**

1. Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

2. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.

3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'art. 10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;
- b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
- c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

5. L'attività di turismo rurale(e9) deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

- a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e successive modifiche e integrazioni;
- b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;
- c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

### **ART. 31 - Restauro e ampliamento**

1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2) La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere convertita secondo quanto previsto al comma 1) dell'art.27, semprechè il terreno su cui insistono le costruzioni non abbiano subito frazionamenti catastali in data successiva all'approvazione delle presenti norme.

3) l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

### **ART. 32 - Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli**

1) I nuovi fabbricati di ricovero per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 20 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G,E4.

2) I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 %.

3) Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

4) I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee "D" industriali e nelle zone "E" agricole. Non sono ammessi in zona "E" interventi che comportino un'attività di trasformazione dei prodotti agricoli con carichi inquinanti elevati.

5) Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

6) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonchè gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

7) Ogni serra purchè volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando che nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n.1497.

### **ART. 33 - Edifici in fregio alle strade e alle zone umide**

1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n.1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili del P.U.C. sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.9a,b,c,d.
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

3) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 23, comma 2, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art.13 comma 3.

#### **ART. 34- Smaltimento dei reflui**

1. Ferme restando le prescrizioni di cui al D.lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

2) Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

#### **ART. 35 - Frazionamenti e Accorpamenti- Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi edilizi**

1) I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione delle presenti norme costituiscono riferimento fondiario per l'applicazione delle stesse.

2) omissis

3) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonchè, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

4) Nell'ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:

- a) **Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.** Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;
- b) **Corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza.** Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione: quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma e).
- c) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili.** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e);
- d) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e)

- e) **Corpi di fabbrica nuovi**, conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

**Fabbricati ad uso residenziale:**

Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

**altezza:** con limitazione generalizzata a n. 2 (due) piani fuori terra, misurata alla linea di gronda, per gli edifici ad un piano terra min. 3 m., max 3,50 m., per edifici a due piani fuori terra, min. m 6, max. m 6,50. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a m 2.70 né maggiore di m 3.80.;

**spessore del corpo di fabbrica:** max **mt 12,00**, min. m 4; E' consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati su **due** dei prospetti principali a condizione che lo spessore non ecceda **mt 3,50** e lo sviluppo non ecceda il 50% del perimetro dell'edificio originario; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;

**tamponature ed isolamenti:** per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerziale, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;

**sistema delle coperture:** a tetto a due falde inclinate con pendenza compresa tra 15° e 20° ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo sardo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 40 cm.), l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento ed aereazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti;

**articolazione dei prospetti,** proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;

**materiali di finitura (interni ed esterni),** selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce).

**Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:**

1. La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche ecc.
2. Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;
3. I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale

4. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.
5. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85).
6. E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.

## CAPO VI

### ZONE G: SERVIZI GENERALI

#### **ART. 36 – Generalità**

1) Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature, impianti, beni culturali, sanità, sport, attività ricreative e ricettive, parchi pubblici.

Inoltre sono comprese le aree destinate a impianti di potabilizzazione, depurazione, inceneritori e similari.

2) Nelle zone G gli interventi sono condizionati in generale alla approvazione di piani attuativi estesi agli interi comparti senza soluzione di continuità ed attuabili anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente di superficie non inferiore a ha 0,50 ovvero all'intero comparto se di superficie inferiore. I piani attuativi dovranno prescrivere destinazioni d'uso intese a introdurre servizi ed attrezzature di pubblico interesse, di proprietà pubblica e/o privata, secondo gli indici e parametri previsti per ciascuna sottozona, con l'onere di prevedere le connessioni delle proprie infrastrutture (viabilità, reti tecnologiche e depurazione) con quelle esistenti al contorno, dimensionando le prime e verificando le seconde per i nuovi carichi di utilizzo: in caso che esse risultino inadeguate provvederà ad adeguarne le potenzialità a sue cura e spese.

Qualora si intenda provvedere alla realizzazione di un intervento di superficie inferiore al singolo comparto individuato, questo non potrà interessare una superficie territoriale inferiore a 5.000 mq., con l'obbligo che il piano attuativo di questa parte sia stralcio funzionale di un piano urbanistico esteso all'intero compendio, e sia dotato di autonomia funzionale ed organicamente collegata con la restante porzione del compendio.

3) Gli interventi, secondo l'indicazione di indirizzo contenuta nel Piano Urbanistico Comunale, avverranno di preferenza per iniziativa comunale da manifestarsi esplicitamente, senza escludere la possibilità di avvalersi dell'iniziativa privata mediante convenzioni che dovranno rispettare gli schemi predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Nel primo caso il Comune, formato il piano attuativo, ove non ritenga di avvalersi delle facoltà concessegli dall'articolo 18 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del comparto interessato a costituire entro un termine prefissato un consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare l'intervento distribuendo in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi dell'urbanizzazione.

Il consorzio dovrà stipulare con il comune apposita convenzione, che tiene conto della relazione di previsione delle spese di acquisizione delle aree e sistemazioni generali di cui all'art. 9 della legge n. 765 del 6 agosto 1967.

Nel secondo caso mediante progetti di piano di lottizzazione convenzionata tra i proprietari delle aree da soli o riuniti in consorzio ed il Comune .

In ambedue i casi vi è l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, parchi pubblici) e di cedere le aree al Comune per i servizi di interesse collettivo, nonchè l'eventuale onere per le opere di urbanizzazione secondaria, sarà pro quota a carico dei proprietari delle aree incluse nel comparto. La cessione delle aree e delle opere di cui sopra avverrà senza corrispettivo.

4) Gli interventi nelle zone G sono vincolati alla dimostrazione sulla autonomia idrica e infrastrutturale in genere, nonchè alla accessibilità ai lotti di intervento con il vincolo di sistemazione a carico dei richiedenti l'intervento delle strade di accesso ai terreni sede dell'iniziativa quale opere di urbanizzazione primaria da porsi nello schema di convenzione.

5) Questa zona è suddivisa nelle sottozone

G1: IMPIANTI TECNOLOGICI GENERALI

G2: SERVIZI GENERALI

G3: SERVIZI TURISTICI (Santadi Centro e Grotte Is Zuddas)

G4: PARCO URBANO (M. S. Nicolao e Pani Loriga)

Le sottozone si attueranno secondo le norme degli articoli seguenti.

### **ART. 37 - Sottozona G1: Impianti Tecnologici Generali.**

1)La zona individua parte del territorio destinata per gli impianti di depurazione e potabilizzazione e discariche controllate.

Le strutture potranno essere pubbliche, misto pubblico-privato, e gli interventi dovranno essere di iniziativa pubblica, mista (appalti in concessione) o privata (project financing).

### **ART. 38- Sottozona G2: Servizi Generali**

1)Le sottozone G2 sono le parti del territorio destinate alla realizzazione di edifici, attrezzature, commercio per la grande e media distribuzione, impianti, beni culturali, sanità, sport, attività ricreativa

e ricettiva a servizio delle attività stesse, siano esse di iniziativa pubblica che privata.

2)Nelle sottozone G2 ogni intervento è subordinato alla formazione di piani urbanistici attuativi convenzionati. In detta convenzione il Comune, qualora ritenga eccessiva o troppo onerosa la manutenzione della rete stradale e degli altri impianti pubblici realizzati, potrà lasciare in proprietà dei lottisti, eventualmente gravate da servitù di uso pubblico, le aree e le opere medesime con obbligo degli stessi e dei loro aventi causa a qualsiasi titolo di partecipare al consorzio per l'uso, la manutenzione e l'esercizio delle opere, impianti e servizi realizzati.

3)Gli spazi da riservare nel progetto di lottizzazione per servizi privati di uso pubblico, devono rispettare la quantità minima del 20% dell'intera superficie, del quale almeno il 50% deve essere destinato a parcheggi pubblici, e questi devono essere esterni alla eventuale recinzione.

4)I singoli lotti non potranno avere superficie inferiore a mq 1.000; le aree residue, non facenti parte dei singoli lotti, detratte le aree con destinazione pubblica, dovranno essere destinate e sistemate a rete viaria, servizi e verde comuni, (ivi compresi impianti sportivi e giochi per ragazzi).

5)La superficie coperta non dovrà superare il 40% dell'area del lotto.

6)L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare m 7,50 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta. L'altezza massima per i fabbricati sportivi è fissata in m. 15,00.

7)E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.

8)Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a2, b2, b3, b4, b5, b6, b8, c5, c6, c7, c8, c9, d4, e1, e2, e3,e8, f1, f2, f3.

9)Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a,b,c,d,e,f,g,h,i,k

10)Nelle sottozone G2 gli interventi subordinati alla formazione di Piani Urbanistici attuativi devono effettuarsi secondo i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*It= 1,50 mc/mq.

\*Hmax= 7,50 m. Per gli impianti sportivi l'altezza massima è fissata in m.15,00.

\*Uc = 40 %

\*df = 12,00 m.

\*dpf= 12,00 m.

\*DS= 20%

\*DC= 6,00 m.

### **ART. 39 - Sottozona G3: Servizi Turistici**

1)Le sottozone G3 sono le parti del territorio destinate alla realizzazione di edifici attrezzature per l'attività ricreativa e ricettiva, siano esse di iniziativa pubblica che privata.

2)Nelle sottozone G3 ogni intervento ulteriore a quello in atto, è subordinato alla formazione di un piano urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato o di lottizzazione) che ricomprende le strutture esistenti al fine di ricreare una integrazione delle stesse con i caratteri morfologici della zona interessata.

Le strutture precarie esistenti ai piedi dell'entrata delle grotte sono da considerarsi parte integrante del paesaggio ed armonicamente inserite nel compendio paesaggistico esistente.

Dette strutture, già autorizzate dalla amministrazione comunale sui terreni di proprietà della stessa amministrazione, dovranno essere recuperate all'uso per la costituzione attività di appoggio alla ricezione turistica quali box per la biglietteria di accesso alle grotte, servizi igienici a pagamento, emporio multiservice (tabacchi, bolli, cartoleria, museo fotografico e/o geologico), mediante un piano

di recupero di iniziativa pubblica che preveda la sistemazione dei parcheggi e dell'arredo urbano di accesso alle grotte.

3) Gli spazi da riservare nel progetto di lottizzazione per servizi privati di uso pubblico, devono rispettare la quantità minima del 10% dell'intera superficie, del quale almeno il 50% deve essere destinato a parcheggi pubblici, e questi devono essere esterni alla eventuale recinzione.

4) L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare m 7,50 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;

5) E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.

6) Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a2, b7, b8, c6, c9, e1, e2, e3, e5, e8,

7) Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a,b,c,d,e,f,g,h,i,k

8) Nelle sottozone G3, i nuovi interventi sono subordinati alla formazione di un Piano attuativo secondo i seguenti parametri di edificabilità (ART.9)

\*It= 1,00 mc/mq.

\*Hmax= 7,50 m.

\*Uc = 50%

\*df = 1200 m.

\*DS= 10%

**ART. 40- Sottozona G4: Parco Urbano.** 1) Nelle aree destinate a parco deve essere conservata di norma la attuale consistenza paesaggistica, e

pertanto sono in generale ammesse sistemazione a verde incluse le integrazioni vegetali e le opere idrogeologiche. Sono ammesse nuove costruzioni di limitata volumetria, per servizi pubblici, ed attività connesse con la risorsa – parco, nonchè strutture pubbliche di tipo ricreativo, ludico, sociale, quali teatri, biblioteche, musei, piste ciclabili, piste di pattinaggio su rotelle, maneggi, spazi espositivi all'aperto.

2) Le destinazioni d'uso esistenti dalla data di approvazione delle presenti norme di attuazione possono essere conservate anche se difformi da quelle previste al successivo punto 4.

3) Sono ammesse opere di giardinaggio per il mantenimento e l'integrazione vegetale dei giardini, opere di manutenzione e d'arredo esterno, come percorsi, selciati, pozzi.

4) Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):

a2,b1,b4,b5,c3,c4,c5,c7,e2,e3,e7,e8

6) Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):

a,b,c,g,h;

7) Nelle sottozone G4 gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Urbanistici attuativi secondo i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

\*It = 0,3 mc/mq.

\*Hmax= 3,50 m.

\*df = 10,00 m.

\*dpf= 10,00 m.



## CAPO VII

### ZONE H DI SALVAGUARDIA

#### **ART. 41 – Zona H di Salvaguardia - Generalità**

1) Comprende le aree di particolare pregio naturalistico, destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale o di rispetto dei corsi d'acqua nelle quali non è consentito nessun intervento di trasformazione (RIU MANNU DI SANTADI, RIGAGNOLO PISCINEDDAS, RIU SIRIDDI, RIU CAMBUDU, RIU S'EGA SU LACU).

2) E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

3) Sono ammessi gli usi compatibili con i seguenti gradi di tutela paesistica:

- uso di area protetta A.a, A.b, A.c, A.d, A.f, A.g, A.h, A.i, A.l
- uso silvo-pastorale C.a, C.b, C.f,
- uso tecnologico D.a, D.d, D.e,
- uso agricolo E.a.
- uso pascolativo e zootecnico F.a, F.b.
- uso insediativo L.a,

4) Le limitazioni di cui sopra sono da applicarsi anche nelle zone non segnalate nelle cartografie del PUC da apposita retinatura, e definite da un limite costituito con raggi di lunghezza non inferiore a 30 metri lungo qualunque direzione dai corsi d'acqua, dalle sorgenti, dagli acquedotti, fonte, nuraghe, come segnalati nella cartografia I.G.M. 1/25.000 alla quale si deve fare riferimento.

5) Sono equiparate alle zone H le zone destinate a VP –verde privato-

## CAPO VIII

### ZONE S: STANDARD URBANISTICI

#### **ART. 42 – Generalità**

Salvo quanto stabilito dall'art. 7 del D.A. n.2266/U/1983, appartenendo, il Comune di Santadi, alla III classe, dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima di mq 30,00 per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita nel modo appresso indicato:

- a) mq 10,00 alle aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 5,00 alle aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 12,50 alle aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3);
- d) mq 2,5 alle aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della L. 765/67 (S4): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

#### **ART. 43 – Standard urbanistici nelle diverse zone omogenee**

La quantità minima di spazi, definita nel precedente articolo in via generale, è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, ad articolazioni e variazioni in rapporto alle diverse situazioni obiettive.

Zone A e B: L'amministrazione Comunale qualora dimostri l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

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

Zone C: Deve essere assicurata integralmente, attraverso la predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, la quantità minima di spazio di cui all'articolo precedente.

Zone G: Il 20% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 50% di tali aree devono essere parcheggi di uso pubblico.

#### **IART.44 – VP. Verde Privato - Generalità**

individua aree limitrofe al perimetro urbanizzato nelle quali vengono esercitate attività orticole a supporto della economia familiare. Tali aree si intendono conservare nelle condizioni caratteristiche in cui si trovano e preservarle dalla edificazione onde creare una salvaguardia dei caratteri insediativi e la costituzione di areali che concorrono alla definizione di aree verdi di riequilibrio insediativo pur rimanendo di proprietà privata

Le zone definite come VP sono da considerarsi a tutti gli effetti delle zone H. L'indice di fabbricabilità fondiario è di 0.001 mc/mq.

Sono consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e la originaria destinazione dei vani appoggio esistenti.

## CAPO IX

### ART. 45 - Salvaguardia generica

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

**1) Vincolo cimiteriale** . Limitazioni stabilite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265, legge 17 ottobre 1957, n. 983.

Le attività ammesse sono quelle agricole ed in fattispecie quelle della sub-zona E5 alla quale l'area soggetta a vincolo cimiteriale appartiene. Le aree soggette a vincolo cimiteriale sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluto

**2) Vincolo di rispetto delle falde idriche**. Nella zona sottoposta a vincolo di rispetto assoluto, al fine di preservare direttamente da inquinamento le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, è fatto divieto:

-di costruire fabbricati di abitazioni o comunque destinati alla permanenza dell'uomo, al ricovero di animali, per industria ed in genere per attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile; -di impiegare materiali di qualunque genere per la concimazione dei terreni; -di far sostare bestiame per pascolo e stazzo;

-di immettere nei fossi esistenti, scarichi provenienti da comprensori limitrofi, contenenti acqua di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto a valle delle sorgenti o falde da proteggere, la cui lunghezza dovrà essere stabilita sulla base di quanto al riguardo, caso per caso, verrà indicato dalla Acea o da altri uffici competenti.

E' fatto obbligo altresì di richiedere e ottenere apposita autorizzazione dall'ufficio di Igiene prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e dell'apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra.

**3) Vincolo di protezione delle falde idriche**. Nelle zone di protezione, al fine di preservare, da possibili inquinamenti le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, l'approvazione dei piani particolareggiati o di lottizzazione nonché il rilascio delle concessioni edilizie dovranno essere subordinati al parere del competente Ufficio Sanitario. I piani particolareggiati e i progetti di lottizzazione dovranno rispettare le seguenti condizioni:

a)il sistema di fognature dovrà essere realizzato con accorgimenti tali da garantire la assoluta durata ed impermeabilità nelle previste condizioni di esercizio ed assicurare il rapido smaltimento dei liquami;

b)i collettori dovranno convergere o in colatoi che nel loro successivo percorso non interessino zone di assoluto rispetto o di vincolo di protezione delle falde idriche, ovvero in impianti di trattamento le cui caratteristiche saranno stabilite caso per caso.

Le concessioni edilizie nelle zone soggette a vincolo di protezione delle falde idriche relative ad edifici compresi entro i perimetri dei piani particolareggiati o di lottizzazioni potranno essere rilasciate solo quando sia stata realizzata l'intera rete fognante.

Le concessioni edilizie relative ad edifici ricadenti fuori del perimetro di piani particolareggiati o altri strumenti attuativi nelle zone soggette a vincolo di protezione delle falde idriche, potranno essere rilasciate solo quando esiste o venga realizzato prima dell'inizio dei lavori concernenti gli edifici, un impianto di smaltimento e depurazione delle acque, a servizio dell'edificazione oggetto della concessione.

Tale impianto deve essere dai competenti uffici ritenuto idoneo ad assicurare la salvaguardia delle acque, a servizio dell'edificazione oggetto della concessione.

Qualora venga realizzata una rete di collettori a servizio delle aree, sarà fatto obbligo di disattivare l'impianto con il contemporaneo allaccio alla rete medesima al momento della sua entrata in funzione, con le modalità previste dai competenti uffici;

**4) Vincolo di rispetto monumentale**.

In corrispondenza delle località individuate con il simbolo di avanzi archeologici o di costruzioni di interesse storico, monumentale, panoramico o ambientale, nessuna licenza di costruzione, ampliamento o trasformazione può essere rilasciata senza il preventivo benestare della Sovrintendenza delle antichità competenti nel territorio.

*PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SANTADI*

Ciascuna di dette Sovrintendenze potrà disporre che vengano preventivamente effettuati saggi di ricognizione e rilevamenti a carico del proprietario.

**5) Vincolo di rispetto della viabilità principale.** Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio, nonché ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate nel Piano Urbanistico Comunale e nei piani particolareggiati.

Salvo i maggiori vincoli derivanti dalle previsioni del piano, lungo le strade statali e provinciali non possono sorgere costruzioni sulle fasce laterali alle strade stesse, per una profondità pari alla misura stabilita per ciascun tipo di strada dal D.I. vigente, nei casi in cui viene prescritta l'osservanza di quelle disposizioni.

**6) Vincoli elettrodotti.** In sede attuativa, dovrà essere tenuto presente quanto previsto dal regolamento di esecuzione della legge 13 dicembre 1964, n. 1341 approvato con D.P.R. 21 giugno 1968, n. 1062 per le zone interessate dal passaggio degli elettrodotti. In tutti i casi di attraversamento di quartieri abitati e di insediamenti compresi nell'ambito urbano, per la realizzazione degli elettrodotti dovrà adottarsi il sistema dei cavi interrati.

#### **ART. 46 – Attuazione del Piano**

Il piano Urbanistico Comunale di Santadi si avvale per la sua attuazione delle disposizioni legislative vigenti e delle disposizioni legislative urbanistiche che verranno emanate successivamente. In particolare verranno utilizzate le facoltà concesse all'amministrazione dei seguenti strumenti:

- a) art.18 della legge 17 agosto 1942 n.1150 modificato dall'art. 26 della legge n.865 del 1971
- b) legge 18 aprile 1962 n.167
- c) legge 6 agosto 1967 n.765
- d) legge 28 gennaio 1977 n.10