

COMUNE DI VILLACIDRO

Piano Urbanistico Comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(aggiornato con le successive varianti a febbraio 2008 con verifica di coerenza a maggio 2009)

INDICE

TITOLO 1	DISPOSIZIONI GENERALI	5
CAPO 1.1	VALIDITÀ ED EFFETTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	5
Art. 1	Validità ed effetti del PIANO URBANISTICO COMUNALE	5
Art. 2	Elaborati costitutivi del PUC	5
Art. 3	Lettura delle simbologie grafiche	8
Art. 4	Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	8
Art. 5	Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il PUC	9
CAPO 1.2	PUC E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO	9
Art. 6	Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	9
Art. 7	Opere di urbanizzazione	9
TITOLO 2	DEFINIZIONI, PARAMETRI E STANDARD	11
CAPO 2.1	DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI	11
Art. 8	Definizioni preliminari	11
Art. 9	Indici e parametri edilizi	13
Art. 10	Indici e parametri urbanistici e relativa applicazione	16
Art. 11	Lotti interclusi	17
Art. 12	Lotti compromessi da edificazione esistente assentita	17
Art. 13	Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	18
CAPO 2.2	USI DEL TERRITORIO	18
Art. 14	Usi previsti nelle zone per le attività agricole, la zootecnia, la selvicoltura e la fruizione dell'ambiente naturale	18
Art. 15	Casistica degli usi del territorio previsti negli ambiti urbanizzati e parametri urbanistici	19
Art. 16	Elenco degli usi previsti negli ambiti urbanizzati	23
CAPO 2.3	STANDARDS URBANISTICI	24
Art. 17	Zone S e Piano dei servizi	24
Art. 18	Sottozona S1 - Aree per costruzione	25
Art. 19	Sottozona S2 - Aree per attrezzature di interesse comune	25
Art. 20	Sottozona S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati	26
Art. 21	Sottozona S4 - Aree per parcheggi pubblici	26
TITOLO 3	TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI	27
CAPO 3.1	TUTELE E VINCOLI DERIVANTI DA NORME DI CARATTERE NAZIONALE	27
Art. 22	Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale	27
Art. 23	Ambiti di rispetto dei cimiteri	28
Art. 24	Ambiti di rispetto degli elettrodotti	28
Art. 25	Attività soggette a pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose	29
Art. 26	Disciplina delle aree boscate e delle alberature in generale	29
CAPO 3.2	TUTELE E VINCOLI	30
Art. 27	Aree vincolate ai sensi dell'art.151 del D.Lgs. 29/10/1999, n° 490	30
Art. 28	Usi compatibili	30
Art. 29	Invasi e alvei dei corsi d'acqua	35
Art. 30	Aree e fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua	35
Art. 31	Tutela della viabilità e dell'insediamento storico	37
Art. 32	Ambiti soggetti a tutela archeologica	37
TITOLO 4	ATTUAZIONE DEL PUC	38
CAPO 4.1	PIANI ATTUATIVI: DEFINIZIONI E PROCEDURE	38
Art. 33	Definizione	38
Art. 34	Piani di Lottizzazione di iniziativa privata e Piani d'ambito di intervento coordinato. Condizioni generali di fattibilità	38
Art. 35	Piani di Lottizzazione di iniziativa privata e Piani d'ambito di intervento coordinato. Richiesta	40
Art. 36	Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica. Richiesta	43
Art. 37	Approvazione	43
Art. 38	Piani Particolareggiati di Recupero. Definizione e obiettivi	43
Art. 39	Piani di Recupero di iniziativa privata	44
Art. 40	Piani di Recupero di iniziativa pubblica	44
Art. 41	Attuazione dei Piani di Recupero di iniziativa privata	44

Art. 42	Attuazione dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica	45
Art. 43	Rilascio delle concessioni all'interno dei Piani di Recupero	45
Art. 44	Tipologie e contenuti delle convenzioni edilizie	45
Art. 45	Progetti Guida	46
Art. 46	Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale e Studio di Impatto Ambientale	46
CAPO 4.2	ORGANIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO NEL PUC.....	47
Art. 47	Organizzazione delle norme di zona.....	47
Art. 48	Prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona.....	48
TITOLO 5	CARATTERI GENERALI DELL'AMBITO E DI ZONA.....	49
CAPO 5.1	CARATTERI GENERALI DELLE ZONE OMOGENEE.....	49
Art. 49	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	49
Art. 50	ZONE "A" . L'ABITATO ANTICO.....	49
Art. 51	ZONE "B" . IL COMPLETAMENTO DELL'ABITATO CONSOLIDATO.....	52
Art. 52	ZONE "CL" . LE LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE IN FASE DI ATTUAZIONE	55
Art. 53	ZONE "CZ" . L'ESPANSIONE CON EDILIZIA ASSISTITA	57
Art. 54	ZONE "CO" . LE AREE COMPROMESSE.....	57
Art. 55	ZONA "D" . LA ZONA PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI INTERESSE REGIONALE.....	58
Art. 56	ZONE "G" . LE ZONE PER I SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.....	58
Art. 57	ZONE "S" . LE ZONE PER I SERVIZI PUBBLICI.....	58
Art. 58	ZONE "Ct" . LE ZONE DI TRASFORMAZIONE	58
Art. 59	ZONE "TD" . LE ZONE PER L'ARTIGIANATO ED IL COMMERCIO URBANO	59
Art. 60	ZONE "H" . LE ZONE DI SALVAGUARDIA	59
Art. 61	ZONE "Ev" . LE ZONE DI SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO AGRICOLO IN AMBITO URBANO	59
Art. 62	ZONE "F" . LE ZONE PER IL TURISMO E LE ATTIVITÀ RICETTIVE A CARATTERE AMBIENTALE	59
Art. 63	ZONE "E" . LE ZONE PER LE ATTIVITÀ AGRICOLE, LA ZOOTECNIA, LA SELVICOLTURA E LA FRUIZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE	60
Art. 64	ZONE PER INFRASTRUTTURE VIARIE E PER LA MOBILITÀ	60
CAPO 5.2	AMBITI, COMPARTI ED UNITÀ NORMATIVE.....	60
Art. 65	Ambiti, comparti ed Unità Normative	60
CAPO 5.3	DEFINIZIONI E CARATTERI DEGLI AMBITI URBANI	63
Art. 66	AMBITI URBANI.....	63
Art. 67	AMBITI DI INTERVENTO COORDINATO	64
Art. 68	AMBITO 1 - Quartiere giardino "Gutturu Mannu" (PG n° 1)	67
Art. 69	AMBITO 2 - Quartiere "Ennio Porrino" (PG n° 2).....	71
Art. 70	AMBITO 3 - Quartiere "Guido Rossa" (PG n° 3).....	73
Art. 71	AMBITO 4 - Quartiere "Ex Ma Ischixedda" (PG n° 4)	75
Art. 72	AMBITO 5 - Quartiere giardino "Sa Dona" (PG n° 5).....	78
Art. 73	AMBITO 6-7-8 / ipotesi unitaria - Quartiere "S. Maria" (PG n° 6-7-8).....	81
Art. 74	AMBITO 6-7-8 / comparto 6 - Quartiere "S. Maria 1" (PG n° 6-7-8).....	83
Art. 75	AMBITO 6-7-8 / comparto 7 - Quartiere "S. Maria 2" (PG n° 6-7-8).....	86
Art. 76	AMBITO 6-7-8 / comparto 8 - Quartiere "S. Maria 3" (PG n° 6-7-8).....	88
Art. 77	AMBITO 9 - Zona Artigianale "Is Begas" (PG n° 9)	91
Art. 78	AMBITO 10 - Zona Artigianale "S. Maria" (PG n° 10)	93
Art. 79	AMBITO 11 - Piano di recupero e risanamento urbanistico "S. Antonio" (PG n° 11)	96
Art. 80	AMBITO 12 - Quartiere "Sa Dona" (PG n° 12)	98
Art. 81	AMBITO 14 - Centro culturale polivalente (PG n° 14).....	101
Art. 82	AMBITO 16 - Servizi, parchi e giardini "Fluminera"	102
Art. 82	bis AMBITO ISOLATO 21021	103
Art. 82	ter AMBITO ISOLATO 17036.....	105
Art. 82	quater AMBITO ISOLATO G26. Residenza sanitaria assistita	106
Art. 83	AREE DI TRASFORMABILITÀ.....	106
CAPO 5.4	ZONE "F" È LE ZONE PER IL TURISMO E LE ATTIVITÀ RICETTIVE A CARATTERE AMBIENTALE.....	107
Art. 84	Generalità e criteri per la trasformazione delle zone turistiche	107
Art. 85	Comparto F1: "Campeggio"	107
Art. 86	Comparto F2: "Villaggio Turistico Natura".....	109
Art. 87	Comparto F3: "Albergo Natura".....	110
CAPO 5.5	ZONE "E" È LE ZONE PER LE ATTIVITÀ AGRICOLE, LA ZOOTECNIA, LA SELVICOLTURA E LA FRUIZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE.....	111
Art. 88	Generalità e criteri per l'edificazione e la trasformazione delle zone agricole.....	111
Art. 89	Soggetti ammessi alla esecuzione degli interventi	112

Art. 90	Requisiti e documenti necessari per eseguire trasformazioni edilizie del territorio agricolo	113
Art. 91	Superfici minime per le diverse tipologie di intervento	113
Art. 92	Indici fondiari massimi	114
Art. 93	Interventi consentiti e divieti applicabili a tutte le sottozone	114
Art. 94	Piani interrati e seminterrati	115
Art. 95	Regolamento per gli annessi rustici allevamenti zootecnico-industriali, serre fisse e altri insediamenti produttivi agricoli	115
Art. 96	Norme generali per l'agriturismo ed i punti di ristoro.....	115
Art. 97	Edifici in fregio alle strade ed ai corsi d'acqua.....	116
Art. 98	Smaltimento dei reflui e limitazione dell'impatto ambientale.....	116
Art. 99	Disciplina delle aree boscate e delle alberature in generale	116
Art. 100	Attività previste nelle zone agricole	117
Art. 101	Attività previste e compatibili nelle sottozone delle zone E e parametri urbanistici ed edilizi.....	119
Art. 102	Impianti di distribuzione di carburanti.....	123
Art. 103	Non applicabilità della legge n° 122/89.....	123
Art. 104	Norme transitorie.....	124
TITOLO 6 MOBILITÀ, STRADE E FERROVIE.....		125
CAPO 6.1 VIABILITÀ E FERROVIE.....		125
Art. 105	Classificazione delle strade.....	125
Art. 106	Requisiti tipologici delle strade	125
Art. 107	Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria.....	126
CAPO 6.2 MOBILITÀ CICLOPEDONALE.....		126
Art. 108	Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	126
CAPO 6.3 PARCHEGGI		127
Art. 109	Articolazione dei parcheggi.....	127
Art. 110	Requisiti tipologici dei parcheggi	128
Art. 111	Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali	128
TITOLO 7 CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE		130
Art. 112	Oggetto e campo di applicazione	130
Art. 113	Definizioni	130
Art. 114	Individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali.....	131
Art. 115	Centri commerciali urbani di via o di strada	132
Art. 116	Parcheggi pertinenziali per la clientela	132
Art. 117	Aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.....	132
Art. 118	Parametrazione tra SV e SLP	132
Art. 119	Richiesta di apertura di una MSV o GSV	132
Art. 120	Rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione di apertura.....	133
Art. 121	Rinvio ad ulteriori decisioni	133
ALLEGATO 1 TABELLE DELLE UNITÀ NORMATIVE.....		134
ALLEGATO 2 NORMATIVE SUGLI ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO		135

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1.1 VALIDITÀ ED EFFETTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Art. 1 Validità ed effetti del PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il presente Piano Urbanistico Comunale disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale di Villacidro ed è elaborato ai sensi delle Leggi Regionali n. 23/85 e n. 45/89 e successive modifiche e integrazioni, della Legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative pertinenti.

L'approvazione del Piano Urbanistico Comunale comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e sue successive varianti.

Il presente Piano Urbanistico Comunale verrà in seguito indicata con la sigla PUC; il Piano Regolatore Generale e sue successive varianti precedenti il presente Piano Urbanistico Comunale sarà indicato come "PRG previgente".

Art. 2 Elaborati costitutivi del PUC

Elenco degli elaborati complessivi ed allegati del Piano Urbanistico Comunale:

SEZIONE **A**: UOMO E AMBIENTE

A a	STUDIO GEOLOGICO-AMBIENTALE - RELAZIONE GENERALE	
A b	ASPETTI NATURALISTICI E CONSERVAZIONISTICI	
A.1	CARTA GEOLOGICA	SCALA 1:25 000
A.2	CARTA MORFOLOGICA E DELLE VALENZE MORFOLOGICHE	SCALA 1:25 000
A.3	CARTA IDROGEOLOGICA E DEI BACINI IDROGRAFICI	SCALA 1:25 000
A.4	CARTA DELLE UNITÀ DI PAESAGGIO E DELLA SUSCETTIVITÀ DEL SUOLO	SCALA 1:25 000
A.5	CARTA DELLA VEGETAZIONE	SCALA 1:25 000
A.6	CARTA DEL SUOLO	SCALA 1:25 000
A.7	CARTA DELLE ACCLIVITÀ	SCALA 1:25 000
A.8	CARTA GEOLOGICO-TECNICA DELL'ABITATO E DELLE ZONE DI ESPANSIONE	SCALA 1:4 000
A.9	CARTA DELLA PERICOLOSITÀ DA DISSESTO IDROGEOLOGICO E DA INONDAZIONE	SCALA 1:25 000
A.10	CARTA DELL'IMPORTANZA FAUNISTICO-VENATORIA E DELIMITAZIONI ISTITUZIONALI PER LA GESTIONE AMBIENTALE E FAUNISTICA	SCALA 1:25 000

SEZIONE **B**: STORIA E IDENTITÀ

B.1	EVOLUZIONE DELLA STRUTTURA URBANA	SCALE VARIE
B.2	LA CRESCITA URBANA	SCALE VARIE

SEZIONE C: INQUADRAMENTO TERRITORIALE,
PIANIFICAZIONE PREVIGENTE E SOVRAORDINATA

C.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	SCALA 1:200 000
C.2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	SCALA 1:50 000
C.3	LA PIANIFICAZIONE COMUNALE PREVIGENTE, IL P.R.G. E LE SUE VARIANTI: LA ZONIZZAZIONE TERRITORIALE	SCALA 1:25 000
C.4	IL PIANO PAESISTICO E LE COMPONENTI INTERPRETATIVE DELLA TUTELA PAESISTICA	SCALA 1:25 000
C.5	LA PIANIFICAZIONE COMUNALE PREVIGENTE, IL P.R.G. E LE SUE VARIANTI: LA ZONIZZAZIONE URBANA	SCALA 1:4 000

SEZIONE D: IL PROGETTO

D.1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
D.2	NORME D'ATTUAZIONE	
D.3	REGOLAMENTO EDILIZIO	
D.4	STRUTTURA, PAESAGGIO E RISORSE DEL TERRITORIO	SCALA 1:25 000
D.5	ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO	SCALA 1:25 000
D.6.N	ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO: SETTORE NORD	SCALA 1:10 000
D.6.S	ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO: SETTORE SUD	SCALA 1:10 000
D.7	STRUTTURA URBANA E PAESAGGIO URBANO	SCALA 1:4 000
D.8	ZONIZZAZIONE URBANA	SCALA 1:4 000
D.9.N	ZONIZZAZIONE URBANA: SETTORE NORD	SCALA 1:2 000
D.9.S	ZONIZZAZIONE URBANA: SETTORE SUD	SCALA 1:2 000
D.10	PRESCRIZIONI GENERALI DI DIFESA DEL SUOLO URBANO	SCALA 1:4 000

SEZIONE E: I MATERIALI DELL'INDAGINE URBANISTICA

E.1	INDAGINE SULLA POPOLAZIONE ED ATTIVITÀ	
E.2	SINTESI SUL DIMENSIONAMENTO DI POPOLAZIONE ED ATTIVITÀ	
E.3	LE ATTIVITÀ ECONOMICHE ESISTENTI NELL'URBANO: ARTIGIANATO E COMMERCIO	SCALA 1:4 000
E.4	L'INDAGINE DIRETTA SULL'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO: SINTESI METODOLOGICA PROCEDURALE, SCHEDE DI SPOGLIO E VERBALE DI DEPOSITO DEGLI ORIGINALI	

SEZIONE F: LA RETE DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

F.1	LA RETE ELETTRICA A.T. E M.T. E LE EMITTENTI IN RADIOFREQUENZA	SCALA 1:25 000
F.2	LA RETE IDRICA E LA RETE DI SMALTIMENTO A.B. E A.N.	SCALA 1:25 000

F.3	LA RETE ELETTRICA DI MEDIA TENSIONE E LE EMITTENTI IN RADIOFREQUENZA	SCALA 1:4 000
F.4	LA RETE IDRICA: ANELLI PRINCIPALI	SCALA 1:4 000
F.5	LA RETE DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE	SCALA 1:4 000
F.6	LA VIABILITÀ TERRITORIALE	SCALA 1:25 000
F.7	LA VIABILITÀ URBANA ED IL PIANO DEI SERVIZI	SCALA 1:4 000

SEZIONE **G**: IL PIANO DEI SERVIZI

G.1	RELAZIONE	
G.2	LE AREE A SERVIZIO DELLE ZONE %A+E %B+	SCALA 1:4 000
G.3	LO SCHEMA GENERALE DEI SERVIZI PUBBLICI E DEI SERVIZI GENERALI	SCALA 1:4 000

SEZIONE **H**: I PROGETTI GUIDA E GLI STUDI DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA ED AMBIENTALE

H.1	SCHEDE ILLUSTRATIVE	
H.2	ELABORATI GRAFICI	SCALE VARIE
H.3.F.a	ZONA F: INDIVIDUAZIONE E ALTERNATIVE DI LOCALIZZAZIONE	SCALA 1:10 000
H.3.F.b	ZONA F: LA SITUAZIONE ATTUALE	SCALA 1:4 000
H.3.F.c	ZONA F: LA RETE DEI PERCORSI	SCALA 1:4 000
H.3.F.d	ZONA F: QUADRO D'INSIEME E TIPOLOGIE D'INTERVENTO	SCALE VARIE
H.3.F1	ZONA F1 . CAMPEGGIO: SCHEMI PROGETTUALI E SIMULAZIONE	SCALE VARIE
H.3.F2	ZONA F2 . VILLAGGIO TURISTICO: SCHEMI PROGETTUALI E SIMULAZIONE	SCALE VARIE
H.3.F3	ZONA F3 . ALBERGO: SCHEMI PROGETTUALI E SIMULAZIONE	SCALE VARIE

SEZIONE **I**: CHIARIMENTI ED INTEGRAZIONI AI RILIEVI DI VERIFICA DI COERENZA

I.1	RELAZIONE DI RISPOSTA AI RILIEVI DI VERIFICA DI COERENZA	
I.2.a	DIMOSTRAZIONE AI SENSI DEL D.A. 2266/U/83 RELATIVA ALLE NUOVE ZONE B DI COMPLETAMENTO: RELAZIONE	
I.2.b	DIMOSTRAZIONE AI SENSI DEL D.A. 2266/U/83 RELATIVA ALLE NUOVE ZONE B DI COMPLETAMENTO: ELABORATO GRAFICO	SCALA 1: 4 000
I.3.a	ESTRATTO DELLE ZONE RICLASSIFICATE E DELLE NORME VARIATE IN FASE DI VERIFICA DI COERENZA: RELAZIONE ED ESTRATTI NORMATIVI	
I.3.b	ESTRATTO DELLE ZONE RICLASSIFICATE E DELLE NORME VARIATE IN FASE DI VERIFICA DI COERENZA: ELABORATO GRAFICO	SCALA 1: 4 000

Art. 3 Lettura delle simbologie grafiche

Per la precisa definizione dei limiti ed il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie di PUC le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.

Qualora un limite di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del PUC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita le zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con quella di zona.

Il perimetro dei comparti di cui al seguente Art. 8 si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno.

La cartografia del PUC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del PUC stesso, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche, il PUC non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Art. 4 Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del territorio comunale dovranno rispettare sia le prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, sia quelle del Regolamento Edilizio Comunale.

Nei casi consentiti dalla legge, il Regolamento Edilizio detta norme per il rilascio di concessioni in deroga alle presenti Norme.

Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.

In generale rimangono a tutti gli effetti in vigore, per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, gli strumenti attuativi preventivi (PEEP, PIP, Piani Particolareggiati e Piani di Recupero ed altri) definitivamente approvati e convenzionati, o già completati ed attuati alla data di adozione del PUC.

In caso di previsioni del PUC non conformi ai contenuti di detti strumenti attuativi, in generale tali previsioni sono da intendersi operanti a cominciare dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni degli strumenti attuativi o delle loro varianti.

Per quanto attiene i Piani Particolareggiati delle Zone A e quelli delle Zone B, poiché il PUC ha modificato alcune delimitazioni, inserito alcune varianti e definito norme specifiche, le delimitazioni e prescrizioni del PUC prevalgono, in caso di contrasto, su detti piani.

Il PUC può prevedere un utilizzo diverso delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi preventivi, il PUC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del PUC prevalgono su quelle degli strumenti attuativi in oggetto.

Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Per le aree nelle quali il PEEP non sia stato attuato alla scadenza dei vincoli i parametri urbanistici dettati per tali aree, confermate come zone C di espansione con i medesimi indici e parametri urbanistici previsti per i PEEP decaduti, ad essi si aggiunge la riserva di volumetrie per l'edilizia economica e popolare di cui all'art. 33 della L.R. 23/85 nella misura del 60%. L'introduzione di tale riserva limitatamente a queste zone è giustificata dall'ingente investimento pubblico per opere di urbanizzazione già eseguite come infrastrutturazione generale dell'area.

Art. 5 Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il PUC

Le concessioni od autorizzazioni per le opere edilizie rilasciate precedentemente alla data di adozione del PUC, mantengono la loro validità, sempre che i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento.

Fino alla data di approvazione definitiva del presente PUC, nel periodo di salvaguardia, possono essere approvate e rilasciate varianti alle concessioni o autorizzazioni di cui al primo comma, nel rispetto del PRG previgente. Questo può avvenire purché non comportino un aumento della volumetria precedentemente consentita, misurata ai sensi del PRG previgente.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PUC, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

CAPO 1.2 PUC E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

Art. 6 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è consentita quando si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, ai parametri ed indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PUC e dallo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale;
- che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'articolo seguente. Se tali opere non sono presenti o lo sono solo in parte, il concessionario deve impegnarsi ad eseguire le medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio.

Nel caso in cui tali opere vengano eseguite a cura del comune, il concessionario deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi secondo i due casi:

- se l'intervento ricade in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo l'onere sarà calcolato in base alla spesa realmente sostenuta e da sostenere;
- se l'intervento edilizio è di tipo diretto l'onere sarà calcolato nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione.

Nei casi previsti dalle presenti Norme è inoltre richiesto che risulti approvato lo strumento urbanistico attuativo preventivo al cui interno sia eventualmente contenuto l'intervento da realizzare.

Art. 7 Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria conformemente a quanto indicato nella L29/09/1964 n° 847:

- le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- le reti fognarie e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono e le celle di telefonia senza fili;
- l'illuminazione pubblica;
- il verde attrezzato;

- gli allacciamenti ai pubblici servizi a servizio diretto dell'insediamento e non aventi carattere generale.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- gli uffici e le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- i parcheggi pubblici.

Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai servizi pubblici e le infrastrutture indotte a carattere generale, radio e telecomunicazioni ecc..

Le norme di cui al Titolo 5, in particolare le norme specifiche di ciascun ambito di intervento coordinato (di seguito definito), stabiliscono i rapporti tra gli spazi da destinare agli insediamenti di vario tipo e gli spazi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

TITOLO 2 DEFINIZIONI, PARAMETRI E STANDARD

CAPO 2.1 DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI

Art. 8 Definizioni preliminari

Centro abitato è il perimetro risultante delimitato dal Piano Urbanistico Comunale (PUC), anche ai fini dell'applicazione del Nuovo Codice della Strada.

Territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato dal PUC, anche ai fini dell'applicazione della L.R. n. 45/89. Coincide con il *centro edificato* di cui all'art. 18 della Legge n. 865/71.

Campo di applicazione di una norma è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:

- da un'unità normativa cartografica identificata e codificata
- da una zona o insieme di zone;
- da un ambito;
- da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.

Zona è una porzione di territorio individuata dal Piano, non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio.

L'insieme delle zone individuate dal PUC costituisce una partizione a copertura completa e disgiunta del territorio comunale, nel senso che, ciascun punto del territorio ricade in una zona ed una sola.

Per l'articolazione del territorio in zone omogenee si fa riferimento al Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20.12.1983.

Area è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.

Ambito è una porzione di territorio, individuata dal Piano, che costituisce il campo di applicazione di una norma determinata dal Piano stesso o da strumenti sovraordinati preesistenti: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati.

Gli ambiti di applicazione delle norme di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriali sono dette anche "fasce".

Unità Normativa (UN) è l'area omogenea, individuata dal Piano, riferita a qualsiasi zona urbana omogenea, per la quale sono definite norme edilizie ed urbanistiche unitarie ed identiche. Essa nelle zone A e B rappresenta inoltre la superficie minima di pianificazione per i nuovi strumenti attuativi o loro varianti. Ogni Unità Normativa è individuata da un **codice identificativo** che la individua univocamente, e che viene utilizzato in queste norme per definire le prescrizioni particolareggiate specifiche di ciascuna UN.

L'ambito di intervento coordinato è una porzione di territorio individuata dal Piano, soggetta complessivamente ad una progettazione urbanistica preventiva unitaria, obbligatoria o volontaria e premiale. Esso può essere articolato in diverse zone urbanistiche soggette ciascuna alla propria norma di riferimento. Per la pianificazione dell'intervento coordinato le aree trasformabili costituiscono un unico comparto. A tali ambiti corrispondono le delimitazioni disciplinate dal PUC con i Progetti Guida e per le quali sono stati condotti gli Studi di Compatibilità Paesistico Ambientale.

La **superficie complessiva dell'ambito** corrisponde all'unità cartografica soggetta a progettazione unitaria e realizzazione coordinata della trasformazione urbanistica. All'interno di essa sono comprese superfici di rispetto, di conservazione degli usi preesistenti, aree pubbliche, che, pur soggette alla riorganizzazione progettuale ed ai processi materiali di riorganizzazione urbana, non concorrono a costituire potenzialità edificatoria all'interno dell'ambito.

Comparto è la porzione minima di territorio individuata dal Piano che deve essere pianificata unitariamente, ed all'interno della quale il complesso dei soggetti proprietari delle aree trasformabili hanno pari diritti ed obblighi relativamente alla trasformazione. Tale comparto è attuabile in più comparti di attuazione entro il disegno unitario. In particolare, all'interno degli ambiti di intervento coordinato definiti al punto precedente, il comparto è formato dal complesso delle aree da assoggettare effettivamente a trasformazione, tra le quali possono essere comprese le strade, secondo le indicazioni dei Progetti Guida.

Il **comparto di attuazione** è la porzione di territorio interessato da uno *stralcio funzionale* dello strumento attuativo preventivo unitario, identificata ai sensi e con le procedure indicate nel comma 3 dell'art. 3 della L.R. 1 luglio 1991, n° 20, e convenzionabile separatamente. Tale porzione può comprendere, secondo la specifica indicazione normativa, diverse aree omogenee, indicate nella norma di piano come percentuali, ed individuate sommariamente nel singolo Progetto Guida come localizzazione.

Il **comparto edificatorio** è porzione di territorio minima, individuata e perimetrata dal PUC, da apposito strumento attuativo preventivo, o da specifica deliberazione, che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario, da più aventi titolo. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'Art. 27 della L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni. Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica **istanza di intervento edilizio diretto**.

La delimitazione della superficie del comparto edificatorio ed i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione o di autorizzazione sono deliberati dal Consiglio Comunale.

Le **strade di piano generale** sono quelle definite dal Piano come strade di interesse generale, le cui superfici, destinate prioritariamente all'esproprio, possono essere cedute all'Amministrazione entro la pianificazione degli ambiti di intervento coordinato.

La **viabilità obbligatoria** di comparto comprende le strade ed i percorsi per i quali le caratteristiche fondamentali definite dai Progetti Guida sono obbligatorie entro il disegno urbanistico degli ambiti di intervento coordinato e dei comparti.

Le **aree assoggettate a strumenti attuativi unitari** sono le aree per le quali sono confermati i planovolumetrici redatti e convenzionati ai sensi del PRG previgente, nel quale erano definite zone B*. In caso di trasformazione il nuovo strumento attuativo preventivo dovrà riguardare ed essere redatto per l'intera area.

L'**intervento coordinato** costituisce la procedura prevista per la pianificazione attuativa di quegli ambiti nei quali il PUC riconosce la necessità di integrare diverse funzioni, la cui trasformazione richiede la progettazione unitaria degli interventi e la loro esecuzione coordinata e programmata. Per tali ambiti è previsto dal PUC lo strumento del Progetto Guida, di seguito definito, e specifici Studi di Compatibilità Paesistico Ambientale.

In tali ambiti le funzioni urbanistiche tipiche delle zone residenziali, di quelle per servizi generali e per attività ricreative sono integrate tra loro e l'edificazione è subordinata alla redazione di apposito piano attuativo preventivo il quale, con riferimento agli interventi previsti, ai soggetti proponenti ed alla natura dei finanziamenti, riassume in sé integrandoli, finalità e contenuti tipici dei differenti piani urbanistici attuativi.

L'intervento coordinato può essere proposto da parte di soggetti pubblici e/o privati, singoli, associati o riuniti in consorzio; le singole proprietà partecipano alle quote di edificabilità ed ai gravami relativi in proporzione alla percentuale di suoli posseduti.

La realizzazione per stralci funzionali, da disciplinare mediante convenzione e da concludersi entro il termine stabilito dalla convenzione e per un massimo di anni dieci, potrà essere autorizzata, ai sensi del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 20/1991, a condizione che sia assicurato il collegamento con la viabilità ed i servizi di livello cittadino e che sia garantita la funzionalità della parte e dell'insieme a realizzazione differita.

La previsione del progetto guida assegna per ciascun ambito di intervento coordinato:

- 1) l'indice territoriale (**it**) per ciascuna classificazione urbanistica;
- 2) la ripartizione percentuale della volumetria edificabile per le differenti destinazioni urbanistiche;

- 3) la ripartizione percentuale della superficie territoriale (**St**) tra le differenti destinazioni urbanistiche;
- 4) le aree di cessione e gli standard;
- 5) la superficie libera dall'edificazione, intesa come somma delle aree destinate a verde attrezzato e delle aree destinate a verde privato inedificabile;
- 6) l'eventuale individuazione della superficie non trasformabile;
- 7) gli ambiti di localizzazione preferenziale delle superfici trasformabili;
- 8) i parametri edilizi di riferimento per l'utilizzazione delle superfici fondiarie;
- 9) gli usi compatibili;
- 10) gli ambiti e i parametri di rispetto ambientale;

Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi definiti nei Progetti Guida, i proponenti devono ordinariamente riferirsi ai parametri urbanistici assegnati dalle norme d'attuazione del PUC, delle quali il progetto guida è l'espressione sottoposta allo studio di compatibilità paesistico-ambientale (SCPA).

Art. 9 Indici e parametri edilizi

9.1 Definizioni di superficie

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie utile (Su) e Superficie non residenziale (Snr);

Superficie utile abitabile (Su): è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

Superficie non residenziale (Snr): si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, terrazze praticabili, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza¹ dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie complessiva (Sc): è data da: $Sc = Su + 60\% Snr$.²

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile netta (Sn) e superficie accessoria (Sa):

Superficie utile netta (Sn): è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti, ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

Superficie accessoria (Sa): si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.³

Superficie totale (Stot): è data da: $Stot = Sn + 60\% Sa$.

¹ Per l'applicazione dell'art. 7 della L. 94/1982, negli edifici esistenti si considerano pertinenze le opere che pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono poste in un durevole rapporto di subordinazione con altra preesistente per renderne più agevole e funzionale l'uso. È il caso delle autorimesse, cantine, lavanderie, centrali termiche, tettoie, ecc..

² D.M. 10 maggio 1977, n. 801. Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica la superficie complessiva Sc è data da $Sc = Su + 60\% (Snr + SP)$ dove per SP, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.

³ Ai sensi dell'art. 1 della L. 46/90 sono definiti impianti tecnologici gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento e protezione antincendio.

Superficie lorda (Sl): è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

9.2 Definizione di piano di un edificio

Piano di un edificio: si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

Posizione del piano rispetto al terreno: per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

Piano fuori terra o piano terra: si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

Piano seminterrato: si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui intradosso del solaio (soffitto) si trovi almeno in un punto del suo perimetro a una quota uguale o superiore a m0.30 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Piano interrato: si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

Soppalco: si definisce soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale - non superiore al 40% della superficie sottostante - di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Tale superficie, se praticabile, dovrà delimitare uno spazio con un'altezza media interna di m 2,00 e dovrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici finestrate. Nel caso di altezze medie inferiori ai m 2,00, il soppalco potrà essere destinato a locale di sgombero non praticabile. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

9.3 Definizioni di altezze

Altezza utile dei locali (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali con elementi strutturali a vista, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza fino all'intradosso degli stessi elementi strutturali. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile.

Laddove non diversamente stabilito da specifiche norme del PUC o norme di settore, tale altezza minima è di m 2.70 per i vani abitativi e per quelli utilizzati per uffici, e m 3 per i vani destinati ad altri usi. I vani di servizio e distribuzione possono avere altezza utile di m 2,40.

Altezza dei piani (Hp): è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si

tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

Altezza dei fabbricati (Hf): è data, dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale⁴ e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici destinati a fine corsa ascensore e cabina vano scala:

- l'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano;
- la linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 35%) intesa come intersezione tra l'intradosso del piano inclinato con il piano di facciata;
- Altezza media della falda proiettata sul perimetro esterno, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35%;
- la sommità del parapetto o di elementi similari posti con continuità, aventi l'altezza superiore a m 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

Nei corpi di fabbrica con profondità superiore a m 6 posti su terreni con pendenza superiore al 30 % l'altezza va misurata sia a monte che a valle.

9.4 Definizioni di distanze e allineamenti

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 1.20 e comunque nel rispetto dei distacchi minimi del codice civile.

Distanza dai confini: è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato e il confine di proprietà. Qualora siano presenti differenze normative tra confini verso la strada, laterali o posteriore esse sono espressamente indicate.

Distanza tra edifici: è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

Distanza tra pareti finestrate: è la distanza minima assoluta intercorrente tra pareti, di cui almeno una finestrata.

In alcuni casi, indicati specificamente nelle norme, sono previsti allineamenti.

9.5 Definizioni di volumi

Volume utile (Vu): è definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

Volume lordo (Vl): è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

Volume totale (Vt): è il volume geometrico complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

Volume tecnico (Vtec): è il volume geometrico complessivo, misurato all'esterno, vuoto per pieno, di tutte le parti costruite, delle costruzioni accessorie e nel rispetto dei distacchi previsti dal C.C., purché destinate a:

- centrale termica;
- vasca antincendio;
- locale per distribuzione di energia elettrica, gas, ecc.;
- serbatoi;
- ascensore e corpi scale per le parti emergenti il lastrico solare o nei casi di adeguamenti di costruzioni esistenti.

Volume esistente (Ve): è il volume regolarmente assentito, anche attraverso concessione in sanatoria.

⁴ Nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media.

Sono escluse dal computo dei volumi le verande aperte su almeno due lati e per 2/3 le verande aperte su un solo lato, sono da escludere inoltre i volumi porticati se destinati ad uso collettivo, la superficie utile delle verande non può superare 1/4 della superficie utile complessiva per abitazione mentre per le abitazioni di SU inferiore ai 100 metri quadrati le verande non potranno superare i 25 metri quadri nelle zone A, B, C la superficie delle verande può arrivare fino al 30% della superficie utile abitabile.

9.6 Calcolo dei parametri e dei volumi

Per quanto non maggiormente definito e precisato dalle NTA, si fa preciso riferimento a quanto stabilito dal DA 2266/U del 20/12/1983, e, come schematizzazione delle metodologie di calcolo, alla circolare dell'Assessorato EE.LL., Fin. Ed Urbanistica del 20 marzo 1978, n° 2-A.

Art. 10 Indici e parametri urbanistici e relativa applicazione

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri e indici urbanistici, oltre che da quelli edilizi definiti all'articolo precedente ed al Regolamento Edilizio.

Superficie territoriale (St): è la porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza degli edifici (Superficie fondiaria Sf) che le aree per le opere di urbanizzazione. Sulla St si applica l'indice territoriale *it* che determina la quantità massima di edificazione ammissibile.

Superficie fondiaria (Sf): è la superficie di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare alle opere di urbanizzazione, in base alle presenti norme. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice fondiario *if* che determina la quantità massima di edificazione ammissibile.

Superficie coperta (Sc): è la superficie interessata dagli edifici esistenti o futuri, comprese le parti in aggetto di larghezza superiore a mt.1.20 e quelle interrato, esclusi solo gli scannafossi, i cunicoli sanitari e le bocche di aerazione di larghezza massima di 1,5 m e le scale esterne ad una sola rampa di larghezza inferiore a mt. 1.20 .

Superficie minima di intervento (Smin): è la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio così come definito dai singoli piani attuativi. In assenza di piano attuativo o di planovolumetrico dell'area convenzionato con il comune la S.min corrisponde alla Unità Normativa (UN) di seguito definita. Il Planovolumetrico non è necessario per aree di superficie uguale o inferiore ai 1500 mq che risultino intercluse tra edifici già realizzati o loro aree pertinenziali, strade o altre zone omogenee.

Superficie trasformabile (Stras): è una superficie suscettibile di trasformazione urbanistica a scopo di edificazione o di costituzione di servizi pubblici o privati.

Superficie non trasformabile di salvaguardia (Ssalv): è una superficie non suscettibile di trasformazione urbanistica

Superficie non trasformabile di conservazione (Scons): è una superficie assoggettabile a variazione di destinazione urbanistica ma che deve mantenere i propri caratteri naturali o culturali originari; non può quindi subire trasformazioni fisiche.

Indice territoriale (it): rappresenta il rapporto in mc/mq fra il volume realizzato o realizzabile in un dato ambito territoriale e la relativa superficie territoriale (St).

Indice fondiario (if): rappresenta il rapporto in mc/mq fra il volume realizzato o realizzabile in una data superficie fondiaria (Sf) e tale superficie.

Indice di copertura (ic): rappresenta il rapporto in mq/mq fra la superficie coperta (Sc) edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria (Sf).

Indice di sfruttamento (is): rappresenta il rapporto in mq/mq fra la superficie lorda (Sl), anche se su diversi piani, e la relativa superficie fondiaria (Sf).

Indice di permeabilità (ip): rappresenta il rapporto in mq/mq fra le superfici libere da manufatti impermeabili (superfici permeabili) e la relativa superficie totale; se riferito

ad un ambito territoriale viene chiamato **Indice di permeabilità generale (ipg)**, mentre se riferito ad una specifica area (p. es. superficie fondiaria, area di parcheggio, sede stradale, ecc.) viene chiamato **Indice di permeabilità specifico (ips)**.

Indice di piantumazione (ipt): rappresenta il rapporto in alberi/mq fra il numero di alberi presenti o previsti in una data area e la relativa superficie.

Carico urbanistico (Cu): si definisce carico urbanistico di un insediamento l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina riguardo alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e alla dotazione di parcheggi privati. Tale carico urbanistico è misurato per convenzione dalla globalità degli standard per le opere di urbanizzazione e per i parcheggi privati richiesti ai sensi del PUC in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.

Potenzialità Edificatoria (PE): si definisce potenzialità edificatoria di un comparto o di un'area la quantità massima di edificazione consentita dall'applicazione congiunta dei diversi indici, parametri e vincoli previsti dal PUC.

La potenzialità edificatoria è assegnata ai titolari della proprietà degli immobili inseriti nel comparto di attuazione o nell'area edificabile, ed è usufruibile per realizzare interventi di natura privata, intendendosi con ciò interventi attuativi del PUC realizzati da soggetti privati per le loro finalità, oppure da Enti pubblici che operano in regime privatistico, come proprietari degli immobili. Qualora un'area venga espropriata, della PE spettante ai sensi del P.U.C. a tale area diventa titolare l'Ente espropriante.

Nelle zone di nuova urbanizzazione il PUC, in aggiunta alla PE attribuita alla proprietà degli immobili può prevedere una "Potenzialità Edificatoria addizionale per interventi di pubblica utilità" (PE.pubbl), ossia una potenzialità edificatoria aggiuntiva attuabile unicamente per la realizzazione di edilizia sovvenzionata o convenzionata oppure per realizzare opere o servizi pubblici. I parametri soggettivi relativi ad ogni singolo intervento di trasformazione vanno riferiti alla parte di potenzialità edificatoria effettivamente utilizzata.

residenza (r): indica l'uso abitativo in senso stretto.

Servizi connessi con la residenza (scr): indica il complesso di usi complementari alla residenza consentiti nelle zone omogenee residenziali indicati al punto d della circolare Ass. EE.LL della RAS N° 2 del 20.03.1978..

Art. 11 Lotti interclusi

Costituisce un lotto intercluso una superficie circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area inedificata appartenente alla stessa zona omogenea.

Art. 12 Lotti compromessi da edificazione esistente assentita

Si tratta dei lotti fondiari identificati come zone **CO** nella zonizzazione del PUC, compresi all'interno degli ambiti di intervento coordinato individuati dal piano, sui quali insiste una edilizia munita di concessione regolare o richiesta in sanatoria, con densità edilizie vicine o superiori a quelle della zona omogenea nella quale ricadono, o dei lotti interclusi da questi. Per essi, nel caso in cui non raggiungano la densità fondiaria prevista nelle allegate Tabelle delle Unità Normative per la singola unità normativa, è previsto l'eventuale completamento sulla base dell'indice fondiario in essa indicato, da eseguire con concessione diretta, comunque successiva all'acquisizione degli standard da parte dell'amministrazione. La mancata cessione delle superfici di standard derivanti dall'applicazione del parametro prescritto nel singolo ambito di intervento coordinato per cessioni sarà monetizzabile sulla base di un importo riferito al valore di mercato delle aree non cedute, da definirsi mediante delibera di Consiglio Comunale in base ai costi reali sostenuti o da sostenere per l'acquisizione.

I singoli proprietari potranno aderire a pieno titolo agli strumenti attuativi d'ambito conferendo le proprie aree entro la relativa superficie territoriale.

Le aree per standard a servizio delle costruzioni edificate o da edificarsi, cedute in misura superiore alla media, dovranno essere compensate ai relativi proprietari ai prezzi di mercato.

Art. 13 Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

L'uso parziale o totale della PE di una certa superficie fondiaria, ottenuta in base ad una concessione successiva al 06/08/1967, implica che in ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento, riguardanti parzialmente o globalmente le superfici stesse, indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente al vigente PUC.

In mancanza di atti autorizzativi successivi al 06/08/1967, nel caso che un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in contrasto dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal PRG previgente. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20.12.1983, e successive modificazioni ed integrazioni.

In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.

Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente a quella di introduzione del sistema autorizzativo.

CAPO 2.2 USI DEL TERRITORIO

Art. 14 Usi previsti nelle zone per le attività agricole, la zootecnia, la selvicoltura e la fruizione dell'ambiente naturale

Gli usi previsti nelle zone agricole sono riferite al complesso delle singole sottozone; comprendono sette gruppi coerenti con gli studi condotti sullo specifico territorio, con le direttive sulle zone agricole e con le leggi sull'agriturismo.

I gruppi sono così articolati:

- 1) Attività agricola e zootecnica in senso proprio ai sensi dell'art. 2135 C.C.;
- 2) Attività complementari all'agricoltura;
- 3) Attività faunistico-venatorie;
- 4) Attività di selvicoltura e/o assimilabili;
- 5) Attività di fruizione dei luoghi;
- 6) Attività di infrastrutturazione, difesa del territorio ed attività che per la loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee;
- 7) Attività di ricerca scientifica.

Le attività sono classificate secondo tali gruppi principali. La specificazione dettagliata delle attività previste e di quelle ammesse per ogni sottozona agricola è trattata al Capo 5.5 - Zone "E" . Le zone per le attività agricole, la zootecnia, la selvicoltura e la fruizione dell'ambiente naturale.

Art. 15 Casistica degli usi del territorio previsti negli ambiti urbanizzati e parametri urbanistici

15.1 Abitazioni (r=residenza)

Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, ecc.), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, gioco bambini, lavanderie condominiali, ecc.) e le autorimesse private.

15.2 Esercizi di vendita al dettaglio

Gli esercizi di vendita al dettaglio sono quelli definiti dalla Deliberazione della Giunta Regionale del 29 dicembre 2000, n° 55/108, pubblicata sul supplemento straordinario n° 2 al BURAS n° 6, del 19 febbraio 2001, di accoglimento degli indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica+ di cui al DPCM del 6/10/2000, pubblicato sulla G.U. n. 284 del 05/12/2000, come dettaglio e specificazione delle definizioni di cui al D.lgs.114/98 sul commercio.

In tutte le zone si deve fare riferimento a quanto più specificatamente stabilito al successivo Titolo 7.

Con riferimento a tale Titolo le tipologie d'uso previste dal PUC per gli esercizi di vendita al dettaglio sono le seguenti:

esercizi di vicinato alimentari

esercizi di vicinato non alimentari

medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari

medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari

centri commerciali integrati in medie strutture di vendita

grandi strutture di vendita alimentari

grandi strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari

centri commerciali integrati in grandi strutture di vendita

15.3 Altre attività commerciali al dettaglio

Sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, esclusi gli esercizi di vendita alimentari e non alimentare al dettaglio prima definiti, tipo agenzie, sportelli bancari, uffici postali ecc., e comprendono le superfici di vendita, servizio, supporto e magazzino, nonché gli spazi tecnici.

15.4 Attività commerciali complementari

Comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi agli autoveicoli, vendita e mostre di prodotti per la casa, elettrodomestici, macchine utensili, attrezzature elettroniche, ecc. nelle quali l'assistenza ha un valore essenziale per l'uso corretto e proficuo del bene venduto.

È ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia non superiore ai 150 mq di Su, solo per interventi superiori ai 1.500 mq di Su al netto di tale alloggio.

15.5 Pubblici esercizi

Comprendono ristoranti, bar trattorie, sale di ritrovo con esclusione di locali per spettacolo e svago. Sono ammesse modeste quote di attività ricettive annesse.

15.6 Attività commerciali all'ingrosso

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e supporto ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. È ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 150 mq di Su, mediamente ogni 5.000 mq di Su al netto di tale alloggio per il personale di custodia o i titolari delle aziende.

15.7 **Attrezzature per Istruzione superiore**

Le attrezzature per l'istruzione superiore comprendono istituti secondari, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio (quali laboratori e strutture specialistiche) e di supporto, nonché gli spazi tecnici. È prevista altresì la presenza di servizi quali bar, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione e auditorium, alloggio per la custodia di dimensioni non superiori ai 150 mq di Sn per interventi di dimensione complessiva superiore ai 750 mq di Sn.

15.8 **Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali**

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali di scala urbana e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato, uffici giudiziari e di rappresentanza istituzionale. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia. È prevista altresì la presenza di servizi come bar, ristoranti, mense, sedi associative, sale riunioni, ecc.

15.9 **Impianti tecnici di scala urbana**

Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. È ammessa, ove necessario, la presenza di un alloggio non superiore ai 160 mq. di Su per il personale di custodia.

15.10 **Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani**

Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente.

15.11 **Attrezzature socio-sanitarie di scala urbana**

Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc..

Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale di riunione, le sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

15.12 **Locali per lo spettacolo**

I locali per lo spettacolo comprendono cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto ad uffici complementari, agli spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 160 mq. di Su per il personale di custodia, nel solo caso di interventi superiori ai 2.500 mq. di Su, al netto di tale alloggio.

15.13 **Attrezzature culturali**

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative, per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

15.14 **Parcheggi attrezzati di uso pubblico**

I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra, accessori come rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici e gli usi complementari. È ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della superficie destinata alle autorimesse.

Rientrano nel conteggio della superficie complessiva o totale esclusivamente le autorimesse coperte entro e fuori terra e le altre attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

15.15 Sedi cimiteriali

Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.

15.16 Distributori di carburante

Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica.

15.17 Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico

Per grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico si intendono gli uffici di grande dimensione, le attività direzionali di carattere pubblico, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico. Tale ultimo requisito si intende presente quando almeno la metà delle attività insediate (misurate sul totale della S_n prevista) sono caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività; gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio, e gli spazi tecnici.

È ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.

15.18 Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico

Per grandi uffici e direzionalità a basso concorso pubblico si intendono gli usi di cui alla precedente classe d'uso quando meno della metà delle attività insediate (misurate sul totale della S_n prevista) sono caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico. È ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia, in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.

15.19 Servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato

I servizi per l'industria comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense e gli altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività insediate.

15.20 Piccoli uffici e studi professionali

Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati per un forte frazionamento delle singole attività. Sono compresi spazi di servizio e di supporto, come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.

15.21 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel residences e residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale congressi, ecc.).

- 15.22 Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi**
Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private, sedi carcerarie, ecc. con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.
- 15.23 Centri commerciali integrati**
Il Centro Commerciale Integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale, nei settori alimentari ed extralimentari, nei prodotti di largo consumo e di tipo raro, con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso, comprese le mostre, le esposizioni direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, ecc. Esso è costituito dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense ed altri servizi e dagli spazi tecnici.
- 15.24 Fiere, mostre e mercati**
Comprendono tutte le attività di tipo fieristico-espositivo, mostre ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari. È ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 150 mq di Su per il personale di custodia.
- 15.25 Artigianato di servizio**
Comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro, l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane. Include gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e spazi tecnici.
È ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 160 mq di Su per ogni azienda artigiana, non solo nelle zone residenziali, ma anche nelle zone urbanistiche %⁺ deputate specificamente a tali insediamenti, nel solo caso di interventi superiori ai 400 mq di Su, al netto di tale alloggio.
- 15.26 Artigianato produttivo**
Comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo che sviluppano lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro. L'Amministrazione Comunale provvederà entro un anno dall'approvazione delle presenti Norme ad emanare apposito allegato tecnico comprendente la casistica parametrica corrispondente; nel frattempo la valutazione sarà basata sull'interpretazione delle norme vigenti a cura dell'Ufficio Tecnico. Sono compresi in questa fattispecie gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e supporto, mense e spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 160 mq di Su per ogni azienda artigiana, nel solo caso di interventi superiori ai 600 mq di Sn, al netto di tale alloggio.
Esso ai fini delle presenti norme si considera comunque come di seguito articolato:
artigianato produttivo compatibile con i contesti residenziali
artigianato produttivo incompatibile con i contesti residenziali
- 15.27 Attività industriali**
Così come definite dalle leggi vigenti.
- 15.28 Attrezzature sportive**
Come definite dalle singole discipline.
- 15.29 Attrezzature religiose**
Come definite dalle discipline religiose, comprendenti servizi di residenza per il personale ed attrezzature per il contatto con il pubblico, oratori e simili.
- 15.30 Parchi urbani e territoriali**
Aree verdi con funzione prevalente di protezione naturalistica a servizio del sistema urbano e territoriale. Le aree incluse nel P.U. possono essere di proprietà pubblica e/o

privata. La funzione di protezione naturalistica si realizza mediante la conduzione agricola dei fondi interessati o mediante la creazione e la gestione di aree verdi attrezzate.

In alternativa, la conduzione agricola può essere considerata un'attività da inserire in modo programmato all'interno del PUC, con caratteristiche da definirsi in sede di progetto di gestione.

15.31 Verde pubblico

Come definito in legge (oggi DA 2266/U/83) e nelle presenti norme

15.32 Verde privato

Parchi e giardini privati e relative attrezzature ed arredi, pergolati, piccoli gazebi amovibili, piccole piscine pertinenziali e simili, come definito agli art. 13 e 15 della LR 23/85.

15.33 Coltivazioni agricole in ambito urbano

Il complesso delle attività agricole compatibili per legge con l'urbano, escluse le attività zootecniche professionali, esclusi tutti i trattamenti tecnici con pesticidi e simili capaci di arrecare danno agli abitanti contermini.

15.34 Fascia di rispetto stradale

Così come definite nelle presenti norme, se indicate in cartografia rappresentano una precisa destinazione urbanistica, non solo una limitazione di altre destinazioni.

15.35 Usi assimilabili per analogia

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente Capo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, ed in particolare sui parcheggi di tipo pubblici e pertinenziali.

Art. 16 Elenco degli usi previsti negli ambiti urbanizzati

abitazioni
esercizi di vicinato alimentari
esercizi di vicinato non alimentari
medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
grandi strutture di vendita alimentari
grandi strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
centri commerciali integrati in grandi strutture di vendita
altre attività commerciali al dettaglio
attività commerciali complementari
pubblici esercizi
attività commerciali all'ingrosso
attrezzature per l'istruzione superiore
attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
impianti tecnici di scala urbana
attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
locali per lo spettacolo
attrezzature culturali
parcheggi attrezzati di uso pubblico
sedi cimiteriali
distributori di carburante
grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico
grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico
servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
piccoli uffici e studi professionali
attività ricettive di tipo alberghiero ed extra- alberghiero

abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
fiere, mostre e mercati
artigianato di servizio
artigianato produttivo compatibile con i contesti residenziali
artigianato produttivo incompatibile con i contesti residenziali
attività industriali
attrezzature sportive
attrezzature religiose
parchi urbani territoriali
verde pubblico
verde privato
coltivazioni agricole in ambito urbano

CAPO 2.3 STANDARDS URBANISTICI

Art. 17 Zone S e Piano dei servizi

Le zone S sono destinate in generale a soddisfare il fabbisogno di verde e servizi per le zone residenziali, con particolare riferimento alle zone A e B per le quali l'individuazione delle S nelle loro differenti fattispecie è indicata nel PUC come elemento di valutazione e sarà indicata specificamente nel Piano dei servizi, da verificare con cadenza annuale.

Per le tutte le altre zone omogenee ed ambiti di intervento coordinato tale individuazione è rimandata al Piano Attuativo, per quanto individuata come ~~per~~ preferenziale nei Progetti Guida.

La destinazione S non è necessariamente collegata alla proprietà pubblica degli immobili, quanto piuttosto alla coerenza dell'uso con la destinazione stessa e con la sussistenza di un interesse pubblico nei confronti di una proprietà e di una gestione anche privatistica.

Dovrà comunque essere soddisfatto lo standard minimo dei 18 mq/abitate (calcolati sulla base del parametro di progetto dei 209 mc/abitate⁵ per le zone A, dei 189 mc/abitate⁵ per le zone B, e dei 109 mc/abitate⁵ per le zone di espansione e dei parametri rispettivi per tutte le restanti zone residenziali) per le sole porzioni di effettiva proprietà pubblica dei suoli, sia che questa venga ottenuta mediante la ordinaria procedura espropriativa, sia mediante le forme di cessione di cui ai commi seguenti. La restante parte, sino alla concorrenza dei valori previsti nelle rispettive Norme di zona omogenea, potrà essere di proprietà pubblica oppure di altre forme di proprietà di cui ai commi seguenti.

Il PUC predispone nell'ambito degli strumenti di sua pertinenza lo schema del Piano dei servizi, mediante il quale dimostra il soddisfacimento del fabbisogno totale. Il fabbisogno disaggregato è analizzato nel Piano dei servizi allegato al PUC ed è rimandato per il complesso delle decisioni al citato Piano dei servizi.

Nei Progetti Guida sono indicate, per le zone di trasformazione, le ubicazioni dei principali servizi e attrezzature.

Il Piano dei Servizi allegato al PUC ha efficacia vincolante per quanto riguarda la perimetrazione delle zone S nel loro complesso, mentre può essere variato nell'articolazione specifica delle sottozone S1, 2, 3, 4 mediante il Piano dei servizi di iniziativa comunale di cui al comma successivo senza rendere necessario il ricorso a Varianti sostanziali al PUC.

Entro 180 giorni dall'insediamento del Consiglio Comunale, e comunque dall'approvazione del presente PUC, l'A.C. predispone il Piano dei servizi da attivare, mediante Piani Attuativi o interventi diretti singoli. Per ciascun comparto di intervento dovrà comunque essere salvaguardata l'unitarietà e organicità degli interventi e degli utilizzi.

⁵ mc di volume strettamente residenziale.

All'interno delle zone S ancora non utilizzate nell'ambito di quelle di pertinenza delle zone A e B viene attribuito un indice territoriale generalizzato di riferimento di 0,75 mc/mq.

Gli strumenti di intervento riferiti alle zone S relative alle zone A e B sono costituiti da:

- 1) la ordinaria procedura espropriativa e realizzativa messa in atto da parte dell'A.C.;
- 2) il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, eventualmente anche sulla base di proposte di iniziativa privatistica;
- 3) il Piano d'ambito di intervento coordinato pubblico-privato.

Art. 18 Sottozona S1 - Aree per Istruzione

Sottozona destinata ad attività scolastiche quali: scuole materne e scuole dell'obbligo.

In tale zona è vietata l'edificazione a scopo residenziale, fatta eccezione per quelle unità abitative direttamente collegate alla attività scolastica in funzione di sorveglianza e custodia. Sarà consentito, oltre alla manutenzione ed al risanamento conservativo degli edifici esistenti, il loro ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione.

L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare i 3 mc/mq. È consentita la possibilità di incremento sino a 5 mc/mq previo apposito P.P. o comunque previa apposita deroga da parte del consiglio comunale.

I fabbricati scolastici dovranno distare da altri fabbricati almeno 10 m e dal confine almeno 5 m, salvo particolari soluzioni di allineamento sul filo-strada per le quali la deroga sarà valutata opportunamente dai competenti Organi Comunali.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili con le esigenze dell'attività didattica e con quelle più generali del decoro urbano delle aree e dell'edilizia al contorno, i cui limiti massimi costituiranno limiti invalicabili di altezza per i fabbricati stessi, con riferimento, nel caso di contiguità con differenti zone omogenee, ai valori massimi.

Art. 19 Sottozona S2 - Aree per attrezzature di interesse comune

Sottozona destinata all'edificazione di:

- biblioteche (comunali, di quartiere, tematiche)
- ludoteca
- centro di aggregazione sociale
- sala polifunzionale
- ambulatorio
- consultorio
- centro socio-sanitario
- istituto socio-assistenziale
- centro informagiovani/informacittà
- residenze e servizi per anziani o altre categorie deboli
- uffici del decentramento amministrativo
- ufficio postale
- mercatino
- area commerciale integrata
- farmacia
- parrocchie e altre strutture religiose
- musei
- sale spettacoli

In tale sottozona è vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale. L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare 3 mc/mq. È consentita la possibilità di incremento sino a 5 mc/mq previo apposito P.P. o comunque previa apposita deroga da parte del Consiglio Comunale.

I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno 10 m e dal confine almeno 5 m.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili con le esigenze della tipologia e con quelle più generali del decoro urbano delle aree e dell'edilizia al contorno, i cui limiti massimi costituiranno limiti invalicabili di altezza per i fabbricati stessi, con riferimento, nel caso di contiguità con differenti zone omogenee, ai valori massimi.

Art. 20 Sottozona S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati

Sottozona destinata a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport e ad edifici pertinenti tali impianti.

Nelle aree destinate a parco è consentita l'installazione delle attrezzature relative.

È vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale ad eccezione delle eventuali unità abitative direttamente collegate alle attività del tempo libero a scopo di sorveglianza e custodia.

L'indice di fabbricabilità territoriale per gli edifici utilizzabili negli impianti non dovrà superare 0,5 mc/mq.

I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno 10 m e dal confine almeno 5 m.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili col tipo di struttura di impianto sportivo di interesse pubblico e con quelle più generali del decoro urbano delle aree e dell'edilizia al contorno, i cui limiti massimi costituiranno limiti invalicabili di altezza per i fabbricati stessi, con riferimento, nel caso di contiguità con differenti Zone omogenee, ai valori massimi.

Art. 21 Sottozona S4 - Aree per parcheggi pubblici

Sottozona destinata a parcheggio pubblico. In tale zona è vietata ogni destinazione d'uso differente da quella primaria.

È vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale ad eccezione delle eventuali unità abitative direttamente collegate alle attività del parcheggio e della sosta veicolare a scopo di sorveglianza e custodia.

Sono unicamente consentite le opere (spianamenti, terrazzamenti e manufatti di contenimento e sostegno) necessarie alla realizzazione dei parcheggi pubblici, nonché eventuali volumi fuori terra o interrati destinati ad uso di parcheggio pubblico; questi ultimi potranno sviluppare un indice fondiario sino a 3 mc/mq.

TITOLO 3 TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

CAPO 3.1 TUTELE E VINCOLI DERIVANTI DA NORME DI CARATTERE NAZIONALE

Art. 22 Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale

Individuazione. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono quelle stabilite dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale. Le fasce di rispetto ferroviario sono quelle stabilite dall'art. 49 del D.P.R. 11/7/1980 n. 753.

Usi ammessi. Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono ammessi gli usi agricoli che non comportino edificazione, oltre agli usi esistenti.

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico, con riguardo alle limitazioni della visibilità di cui al Codice della strada, a parcheggi pubblici e privati.

Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi del PUC devono essere sistemate nell'ambito del Piano attuativo. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per una fascia della larghezza di 10 m a partire dal confine stradale la area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale nell'ambito delle urbanizzazioni primarie;
- b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro degli standards minimi di urbanizzazione dell'insediamento.

Tipi d'intervento edilizio. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Nelle fasce di rispetto ferroviario sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e demolizione e fedele ricostruzione; sono inoltre ammessi interventi edilizi di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempre che siano ammissibili ai sensi delle altre norme del PUC.

Distanze dalle strade interne al perimetro del territorio urbanizzato. Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale, esclusi i marciapiedi e le fasce verdi lungo strada:

- 6.5 m per le strade urbane di quartiere - tipo E;
- 6 m per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a 7 m;
- 5 m per le altre strade urbane locali;
- Nelle zone urbanistiche B di completamento, non soggette a piano attuativo, prevale l'allineamento dei fabbricati esistenti. Nel caso di lotti isolati la distanza minima dal ciglio stradale è di m 3.00 .
- Nelle zone A e B già assoggettate a pianificazione attuativa, prevalgono le norme già stabilite dal piano attuativo

È ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.

Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono, per le fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, per le fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753.

Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

Art. 23 Ambiti di rispetto dei cimiteri

L'ambito di rispetto dei cimiteri costituisce l'ambito di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285. Per il cimitero di Villacidro l'ambito di rispetto ha l'ampiezza variabile, indicata nella cartografia di zonizzazione, misurata dal cimitero e dal suo ampliamento in applicazione delle delibere C.C. n. 49 del 06.04.1979 e n. 140 del 29.10.1979 e del Decreto dell'Assessore all'Urbanistica della R.A.S. n. 183/U del 26.02.1982.

In tale ambito è vietato costruire nuovi edifici ed ampliare quelli preesistenti.

È ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

Art. 24 Ambiti di rispetto degli elettrodotti

Gli ambiti di rispetto degli elettrodotti sono costituiti da due fasce di territorio ai lati dell'asse dell'elettrodotto:

- a) una "fascia di inedificabilità assoluta" che costituisce l'ambito di applicazione dell'Art. 5 del D.P.C.M. 23.04.1992 e sue successive modificazioni e integrazioni.
- b) una "fascia di attenzione" nella quale; in via transitoria fino all'emanazione di nuove norme di legge sull'argomento, gli interventi edilizi di nuova costruzione ed ampliamento sono subordinati alla preventiva misurazione del livello di campo elettromagnetico.

Le misure delle fasce sono le seguenti per ciascun lato dell'elettrodotto:

elettrodotti da	fasce di inedificabilità	fascia di attenzione
132.000 V	m 10	m 60
220.000 V	m 18	m 100
380.000 V	m 28	m 150

Nell'ambito delle fasce di cui al primo comma, lettera a), stabilite dal D.P.C.M. non sono ammessi edifici o impianti adibiti ad abitazione o a qualunque altra attività che comporti tempi prolungati di permanenza di persone o animali.

Nell'ambito delle fasce di attenzione di cui alla lettera b) del primo comma, in caso di richiesta di intervento di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione di edifici o impianti adibiti ad abitazione o a qualunque attività che comporti tempi prolungati di permanenza di persone o animali si prescrive la preventiva misurazione del livello di campo elettromagnetico nel sito prescelto.

L'intervento è ammissibile solo nel caso in cui si verifichi che il campo elettromagnetico non superi nell'arco della giornata il valore di 0,2 microtesla.

Per le linee a tensione inferiore a 132 KV, valgono le distanze previste dal Decreto Interministeriale 16.01.1991.

Art. 25 Attività soggette a pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose

Gli incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose sono previsti dal D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334, il quale riporta gli adempimenti connessi al rischio determinato.

Il decreto interministeriale del 9 Maggio 2001, inoltre, riporta i requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante, così come previsto dall'art. 14, comma 1 del D.Lgs 334/99.

Il D.Lgs 334/99 impone che le concessioni o le autorizzazioni, relativamente a:

- a) realizzazioni di nuovi stabilimenti soggetti al D.Lgs. 334/99 (art. 14, comma 1, lettera a);
- b) interventi con aggravio del preesistente livello di rischio su stabilimenti soggetti al D.Lgs. 334/99 (art. 10 ed art. 14, comma 1, lettera b);
- c) realizzazioni di nuovi insediamenti, od infrastrutture attorno a stabilimenti esistenti, soggetti al D.Lgs. 334/99 (art. 14, comma 1, lettera c);

siano rilasciate solo a condizione che siano rispondenti ai requisiti di sicurezza del decreto interministeriale e previo parere tecnico espresso dall'autorità competente per le istruttorie tecniche di cui all'art. 21, comma 1 del D.Lgs 334/99, sulla base delle informazioni responsabilmente fornite dai gestori degli stabilimenti, coerentemente con i risultati delle analisi di rischio effettuate dagli stessi in adempimento dei disposti del D.Lgs. 334/99. Ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 334/99, inoltre, il Comune partecipa all'autorità competente di cui sopra con un suo rappresentante.

Secondo l'art. 14, comma 6 del D.Lgs. 334/99, per quanto attiene situazioni esistenti, in zone soggette a particolari attenzioni, il Comune può invitare i gestori degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante a comunicare all'autorità competente di cui all'art. 21, comma 1 del D.Lgs. 334/99, le specifiche misure tecniche complementari per le persone e per l'ambiente, utilizzando le migliori tecniche disponibili, che intende adottare.

Tali misure complementari devono essere valutate nell'ambito dell'istruttoria tecnica di cui allo stesso art. 21.

Art. 26 Disciplina delle aree boscate e delle alberature in generale

Per la disciplina delle aree boscate e delle alberature in generale si riportano le norme della legislazione vigente

- R.D. 30/12/1923, n° 3267, per le zone a vincolo idrogeologico e forestale e per le zone boscate
- Legge 03/01/1926, n° 23 per i boschi e i terreni ricoperti da macchia mediterranea
- R.D. 16/05/1926, n°1126
- Legge 14/02/1951, n° 144 sul divieto di abbattimento di olivi
- D.P.R. 10/06/1955, n° 987 sul divieto di abbattimento di olivi
- Legge 18/07/1956, n° 759
- L.R. 18/06/1959, n°13
- L.R. n° 04/1994 per i terreni ricoperti da sughere
- DLgs 18 maggio 2001, n. 227 (suppl. ordinario n.149 alla GU n° 137 del 15 giugno 2001): orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n° 57.

Il complesso delle aree boscate, di cui all'articolo 146, comma 1, lettera g), del D.L. 29 ottobre 1999, n. 490, è soggetto a tutela paesistica ai sensi dell'art. 151 del medesimo D.Lgs., come espressamente individuato nelle tavole di classificazione e di zonizzazione del PUC.

In tutte le zone omogenee per ogni albero abbattuto dovranno essere impiantati due alberi di essenze endemiche, disposte all'interno dello stesso ambito urbano o territoriale.

CAPO 3.2 TUTELE E VINCOLI

Art. 27 **Aree vincolate ai sensi dell'art.151 del D.Lgs. 29/10/1999, n° 490**

Le aree individuate e vincolate ai sensi degli artt.146 e 151 del D.Lgs. 29/10/1999, n° 490, Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, sono indicate con perimetro e rigatura orizzontale ed espressamente indicate in legenda.

Art. 28 **Usi compatibili**

La disciplina è articolata in ambiti di tutela. Per ciascuno di essi vengono individuati gli usi consentiti.

Sono contrassegnati come Ambiti di grado "1" gli ambiti nei quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi. Essi determinano quelle aree che, presentando eccezionali caratteristiche dal punto di vista naturalistico, storico, archeologico e scientifico, non ammettono alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

Sono contrassegnati come Ambiti di grado "2a" gli ambiti comprendenti aree nelle quali prevale l'esigenza di una tutela delle loro caratteristiche naturali e nelle quali, nel rispetto delle direttive per le zone agricole, sono possibili trasformazioni esclusivamente di carattere agricolo, silvoforestale, pascolativo, zootecnico, ittico, agrituristico, tecnologico ovvero estrattivo, quando espressamente consentito dal Piano Regionale delle Cave, oppure volte, in genere, ad altre attività che non determinino apprezzabili modificazioni dello stato dei luoghi.

Si riportano di seguito gli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica "1" e "2a", come elencati

28.1 **Usi consentiti negli ambiti di grado "1"**

A. - USO DI AREA PROTETTA

È la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico-culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale. Sono consentiti in particolare i seguenti usi:

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

A.b - fruizione naturalistica, comprendente insieme di attività 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 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 - recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

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

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

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l - 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 opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 29/10/1999, n° 490.

B. - USO RICREATIVO CULTURALE

Riguarda la utilizzazione del territorio a fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa. Sono consentiti in particolare i seguenti usi:

B.a - opere di accesso a corsi d'acqua e laghi, di supporto della balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco gioco acquatici.

C. - USO SILVO-FORESTALE

È l'utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa dagli incendi.

Sono consentiti in particolare i seguenti usi:

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

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire 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..

D. - USO TECNOLOGICO

È l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

Sono consentiti in particolare i seguenti usi:

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.

E. - USO AGRICOLO

È la destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

Sono consentiti esclusivamente i seguenti usi:

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

F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consiste nella utilizzazione del territorio per attività pascolative, zootecnia e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.

Sono consentiti in particolare i seguenti usi:

F.a - pascolamento controllato e non;

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

L. - USO INSEDIATIVO

Consiste nella utilizzazione del territorio a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio.

Sono consentiti esclusivamente i seguenti usi:

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

28.2 Usi consentiti negli ambiti di grado "2a"

A. - USO DI AREA PROTETTA

È la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico-culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale. Sono consentiti in particolare i seguenti usi:

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

A.b - fruizione naturalistica, comprendente insieme di attività 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 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, itticultura 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 - recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

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

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

A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l - 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 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 1497/1939, oggi art.151 del Dlgs 490/2000.

B. - USO RICREATIVO CULTURALE

Riguarda la utilizzazione del territorio a fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa. Sono consentiti in particolare i seguenti usi:

B.a - opere di accesso a corsi d'acqua e laghi, di supporto della balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco gioco acquatici.

C. - USO SILVO-FORESTALE

È l'utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa dagli incendi.

Sono consentiti in particolare i seguenti usi:

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

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

C.d - interventi volti al taglio colturale 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.

D. - USO TECNOLOGICO

È l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

Sono consentiti in particolare i seguenti usi:

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.

E. - USO AGRICOLO

È la destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

Sono consentiti in particolare i seguenti usi:

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

E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drenaggio, 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 all'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 degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo.

F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consiste nella utilizzazione del territorio per attività pascolative, zootecnia e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.

Sono consentiti esclusivamente i seguenti usi:

F.a - pascolamento controllato e non;

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

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 all'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda.

G. - USO ESTRATTIVO

È l'utilizzazione del territorio per la coltivazione e la escavazione di minerali, sabbie, ghiaie ed altri materiali industrialmente utilizzabili.

Sono consentiti in particolare i seguenti usi:

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 inquinamenti;

G.d - ricerche minerarie.

H. - USO TURISTICO

Consiste nella utilizzazione turistica del territorio per i suoi valori ambientali e storico-culturali, per fini ricreativi, per il tempo libero e per fini scientifico-culturali.

Sono consentiti in particolare i seguenti usi:

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.

I. - USO PRODUTTIVO E DIVERSI

Sono consentiti in particolare i seguenti usi:

I.a - acquacoltura intensiva;

I.b - impianti artigianali;

L. - USO INSEDIATIVO

Consiste nella utilizzazione del territorio a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio.

Sono consentiti esclusivamente i seguenti usi:

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

Nell'ambito delle destinazioni d'uso indicate, i concreti interventi ammissibili sono stati individuati e specificati tenendo debito e rigoroso conto della presenza, all'interno di dette aree, di specifici beni e porzioni di aree che, per la peculiarità dei loro distintivi caratteri paesistico ambientali, sono risultate suscettibili di superiori gradi di tutela paesistica ivi compresa quella di conservazione integrale di grado "1".

Il PUC ha provveduto alla individuazione ed alla rideterminazione delle nuove volumetrie afferenti le zone urbanistiche comunali "F" sulla scorta di rigoroso studio di compatibilità paesistico-ambientale.

Non è consentito l'intervento edificatorio nelle aree a forte rischio ambientale quali:

- 1) aree a forte pendenza in relazione alla natura geologica, pedologica e morfologica dei terreni;
- 2) aree inondabili di fondo valle;
- 3) aree in erosione o a forte rischio di erosione;
- 4) aree lungo la linea di cresta, falesie.

Art. 29 Invasi e alvei dei corsi d'acqua

Gli invasi e alvei dei corsi d'acqua individuati nelle planimetrie del PUC costituiscono l'ambito di applicazione della normativa di settore. Essi sono destinati alla funzione idraulica del relativo corpo idrico, a sede delle opere e dei manufatti di regolamentazione idraulica e di infrastrutture di attraversamento, nonché a funzioni naturalistiche e paesaggistiche, loro precipue.

Gli ambiti di cui al presente articolo possono essere interessati da impianti tecnologici e infrastrutture tecnologiche e per la mobilità, solamente qualora siano previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali, oppure qualora tali infrastrutture o impianti abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.

I progetti di tali opere dovranno verificarne la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.

Per le infrastrutture lineari e gli impianti a rete non completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale; i ponti e i manufatti di attraversamento devono, ove possibile, prevedere la sottostante percorribilità parallelamente al corso d'acqua, per consentire itinerari pedonali lungo l'alveo e le arginature.

Negli ambiti di cui al presente articolo, oltre agli interventi di realizzazione delle determinazioni pianificatorie di cui ai precedenti commi, sono ammessi esclusivamente:

- a) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- b) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
- c) la realizzazione di opere idrauliche sulla base di progetti e programmi disposti dalle autorità preposte.

In particolare non sono ammissibili le seguenti attività:

- effettuare discariche di qualsiasi materiale solido quale terreno, macerie, rifiuti, ecc.;
- effettuare coltivazioni agricole;
- insediare depositi, anche temporanei, di qualsiasi materiale, nonché utilizzare aree a parcheggio per automezzi;
- effettuare qualsiasi movimento di riporto, scavo o spianamento del terreno, se non previsti da specifici progetti approvati di sistemazione idraulica o di restauro naturalistico;
- effettuare tagli di alberi o prelievi di vegetazione minore senza autorizzazione da parte degli enti preposti (uffici competenti della Regione o del Consorzio di Bonifica).

Art. 30 Aree e fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua

Le acque e gli scolatoi d'acque sono pubblici. Le aree e le fasce di tutela di caratteri ambientali dei corsi d'acqua individuate nella cartografia dal PUC (tavv. A.9 e D.10) costituiscono l'ambito di applicazione della normativa di settore. Esse sono finalizzate al rispetto del corso d'acqua sotto il profilo ambientale e naturalistico e sotto il profilo del

controllo del regime idrico, nonché alla difesa delle attività e delle preesistenze antropiche dalle minacce indotte dal corso d'acqua.

In particolare sono individuate, per la zona urbana, nella tav D.10, e nella tav A.9 per il territorio, le aree di pertinenza idraulica soggette alla L. 25.07.1904, n. 523, capo VII, e le aree sottoposte al N.O. al Genio Civile in applicazione dell'art. 2 della L. 02.02.1974, n. 64, nonché le aree nelle quali l'edificazione è fortemente sconsigliata a causa di forti condizioni di natura morfologica e idraulica, e le aree che necessitano di interventi di risanamento idraulico per il ripristino delle condizioni di corretto deflusso delle acque, sia concentrate che diffuse.

In dette aree e fasce vale quanto previsto all'articolo precedente relativamente agli alvei, con la precisazione che nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento o di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti a rete, eccettuate quelle completamente interrate, si deve di norma evitare che esse corrano parallelamente ai corsi d'acqua, salvo una verifica di fattibilità tecnica, economica ed ambientale.

Gli scolatoi pubblici interpoderali, anche se non specificamente individuati dal PUC, sono comunque sottoposti alle medesime norme citate.

Nelle aree e fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, ferme restando le destinazioni di zona di cui al Titolo 5, sono consentite esclusivamente:

- a) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima in forma non industriale;
- b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
- c) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
- d) i rimboschimenti a scopi produttivi e gli impianti per l'arboricoltura da legno, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesaggistici dei luoghi e previsti in piani o progetti approvati dalle competenti autorità;
- e) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamenti, delle costruzioni esistenti secondo i limiti previsti dalle norme delle rispettive zone e rispettando le eventuali categorie di tutela di cui al seguente articolo; detti interventi edilizi devono comunque rispettare e valorizzare le caratteristiche tecnologiche, tipologiche ed estetiche degli edifici preesistenti;
- f) la realizzazione di nuovi edifici strettamente funzionali all'attività agricola, a potenziamento dei centri aziendali preesistenti, secondo gli indici e le destinazioni d'uso previsti per le zone E, con esclusione di nuovi impianti produttivi aziendali destinati alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, di serre fisse e di nuovi allevamenti zootecnici industriali, e con l'obbligo di collocare tali fabbricati a distanza, dal limite dell'alveo, non inferiore a quella degli edifici colonici preesistenti all'interno della stessa proprietà fondiaria, e comunque non inferiore a 10 m;
- g) la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a m. 4,00.

Le opere di cui alle lettere b), c) e g) del precedente comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico e naturalistico degli ambiti territoriali interessati. In ogni caso, per qualunque opera, è necessario il parere preventivo del Genio Civile.

Per una fascia di 10 metri lineari dal limite dell'alveo è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi puntuali di cui alle precedenti lettere c) ed f) nonché, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno. Le eventuali recinzioni leggere possono arrivare fino al limite di 4 m dall'alveo, purché realizzate in maniera da essere permeabili ai flussi idrici (recinzioni

in rete o simili), e devono essere sottoposte a manutenzione periodica al fine di mantenere tale caratteristica. Per una fascia di 4 m dal limite dell'alveo è vietato modificare la vegetazione, piantare od eliminare piante. Qualunque modifica del territorio tra quelle sopra descritte, vietate in linea generale, può essere realizzata solo se indispensabile, previa autorizzazione del Genio Civile. Sono consentite esclusivamente le recinzioni a giorno ad una distanza da mt 4,00 dalla gora.

Nelle fasce di tutela è in particolare vietato l'abbattimento senza autorizzazione di alberature di essenze caratteristiche della flora alveare e fluviale con diametro del tronco superiore a cm 10 misurato ad un metro dal suolo.

Art. 31 Tutela della viabilità e dell'insediamento storico

Il PUC individua e tutela la antica viabilità di interesse storico ed il complesso del sistema insediativo presente in alcuni areali indicati nella cartografia di piano (tavv. D.4, D.5, D.6.N e D.6.S) come "Sistemi insediativi di interesse storico archeologico" nel territorio comunale.

Gli interventi su tali aree dovranno assicurare la conservazione sia del tracciato e dell'ampiezza della sede, sia dei manufatti costitutivi quali ponticelli; muri di contenimento e parapetti realizzati con materiali e forme tradizionali, sia delle opere laterali.

Per la conoscenza dettagliata di tali aree dovrà essere predisposto un apposito progetto che ne ricostruisca il tessuto insediativo e ne valorizzi i caratteri per l'evoluzione dell'attuale insediamento, incorporando i valori storici e la qualità ambientale e nelle produzioni tipiche del luogo.

Art. 32 Ambiti soggetti a tutela archeologica

Nelle tavole D.5, D.6.N e D.6.S del PUC sono riportate le perimetrazioni delle aree di interesse archeologico identificate con la sigla H* e perimetrate in base agli studi archeologici di larga massima allegati al PUC.

Nelle aree individuate, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive emanate dalla Soprintendenza Archeologica, qualunque opera di scavo, di edificazione di manufatti di qualsiasi genere, di movimentazione del terreno, nonché di aratura ad una profondità superiore ai 50 cm. deve essere autorizzata dalla Soprintendenza Archeologica stessa.

TITOLO 4 ATTUAZIONE DEL PUC

CAPO 4.1 PIANI ATTUATIVI: DEFINIZIONI E PROCEDURE

Art. 33 Definizione

Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano fra questi:

- 1) piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, tra i quali i piani di recupero;
- 11) piani di lottizzazione convenzionata;
- 2) piani per l'edilizia economica e popolare;
- 3) piani per gli insediamenti produttivi;
- 4) piani di recupero e di risanamento urbanistico ai sensi della L.R. n. 23/85, di iniziativa pubblica o privata;
- 5) programmi integrati.

I piani attuativi sono normati dalla L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e successive modificazioni; i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale sono normati dalla L.R. 16/94.

Ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale N° 20 del 1991 per la modificazione nelle zone omogenee C, D, F e G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

Art. 34 Piani di Lottizzazione di iniziativa privata e Piani d'ambito di intervento coordinato. Condizioni generali di fattibilità

È Piano di lottizzazione lo strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale, in genere di iniziativa privata, tendente a dotare le zone del territorio comunale destinate ad insediamenti residenziali e produttivi delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, indipendentemente dal frazionamento del suolo e dal numero dei proprietari interessati, preveda l'insediamento (anche in diverse fasi attuative) di qualsiasi manufatto od attività comportanti trasformazioni di carattere edilizio od urbanistico del territorio medesimo. Il Piano particolareggiato di iniziativa privata degli ambiti di intervento coordinato è, sotto il profilo procedurale e del diritto, un Piano di lottizzazione.

34.1 Modalità attuative per comparti di attuazione

I piani di lottizzazione, come previsto dall'art. 3 della legge N° 20 del 1991, possono attuarsi per comparti di attuazione convenzionabili separatamente (stralci funzionali).

I comparti di attuazione possono corrispondere all'intero comparto o a percentuali di esso non inferiori al 30% del complesso delle superfici delle Unità Normative componenti (St.min).

Nei casi in cui almeno il 75 % delle proprietà (misurato come superficie) intenda realizzare l'intervento di lottizzazione, lo può attuare espropriando le aree del restante 25 %, secondo le procedure di legge.

I proponenti predisporranno comunque il piano di lottizzazione per l'intero comparto.

Sono previste condizioni premiali indicate nelle normative relative agli specifici ambiti.

L'attivazione delle condizioni premiali è perseguita con la cessione delle aree per strade di piano all'Amministrazione Comunale e l'adesione da parte dei proprietari privati ad un piano unitario d'ambito o di comparto, nel rispetto delle norme indicate per i singoli comparti ed ambiti. Le previsioni del piano, una volta approvato, saranno vincolanti per tutti, quindi modificabili solamente attraverso progetto di variante.

Nei casi nei quali la cessione di aree all'amministrazione comporti l'attivazione di normative premiali, tale cessione può essere fatta senza la formazione di un unico comparto attuativo. L'utilizzo delle volumetrie premiali ottenute tramite la cessione delle aree per la realizzazione delle strade di piano avverrà in sede di attuazione per stralci funzionali.

Come previsto dall'ultimo periodo dell'art. 3 della L.R. N. 20 del 1991, nell'ipotesi di attuazione per stralci funzionali, gli oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Il piano di lottizzazione deve indicare la contribuzione posta a carico di ciascuno degli stralci.

Essendo il piano di lottizzazione unico occorre che vi sia una ripartizione degli oneri, fra i vari stralci, proporzionale alla loro superficie perché la sistemazione urbanistica non sia condizionata dal tentativo di definire una configurazione che concentri in un unico stralcio le opere di urbanizzazione.

34.2 Adempimenti dei lottizzanti

È fatto obbligo ai proprietari di provvedere alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel comparto/stralcio funzionale che viene convenzionato. Tali opere debbono essere realizzate entro il termine stabilito dalla convenzione, e comunque entro dieci anni dalla stipula della convenzione.

Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi, i proprietari devono costituire cauzione con polizza fidejussoria per un importo pari agli oneri necessari per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, calcolato come appresso specificato. Nel contratto fidejussorio deve essere inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fidejussorio a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile.

I proprietari debbono obbligarsi, anno per anno con decorrenza dalla data di registrazione della convenzione, ad aggiornare l'importo della cauzione al mutato valore della moneta secondo l'indice ISTAT. La cauzione può essere ridotta, previo espresso consenso del Comune, in proporzione all'entità delle opere eseguite e collaudate.

L'importo della garanzia fidejussoria deve essere pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte dei lottizzanti risultante dal quadro economico contenente tutti gli elementi espressamente specificati per il progetto delle opere pubbliche nel regolamento di attuazione della legge 109/94 (importo lavori, spese tecniche, IVA ecc.).

I computi metrici devono essere redatti utilizzando il prezziario regionale delle opere pubbliche.

Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate utilizzando materiali di alta qualità, che devono essere preventivamente accettati dall'ufficio tecnico del comune addetto alla manutenzione degli impianti, o dagli enti gestori degli impianti quali ESAF, ENEL, TELECOM.

Al momento della stipula della convenzione dovranno essere già stati corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria, determinando un'incidenza pari al 100%.

Tali oneri vanno calcolati prendendo come costo base quello indicato all'art. 5 del decreto dell'Assessore degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica 31 gennaio 1978, n. 70, moltiplicato per il coefficiente di rivalutazione monetaria dal mese di gennaio del 1978 al mese precedente la firma della convenzione, riportato nelle tabelle ISTAT ed applicando i coefficienti contenuti nelle tabelle parametriche contenute nel medesimo decreto.

Il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di annualità pari a quelle consentite per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, alle somme dilazionate andranno aggiunti gli interessi calcolati al tasso vigente all'inizio del semestre di riferimento per l'interesse legale.

La dilazione del pagamento dei corrispettivi potrà essere consentita a condizione che i lottizzanti prestino idonea garanzia fidejussoria, escutibile a semplice richiesta del Comune con l'esclusione, quindi, del beneficio di cui all'art. 1944, comma 2, del Codice Civile, che copra l'importo complessivo delle rate semestrali.

Art. 35 Piani di Lottizzazione di iniziativa privata e Piani d'ambito di intervento coordinato. Richiesta

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

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

La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle singole norme di attuazione del PUC, o elaborati è la seguente.

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO

- 1) estratto del PUC, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
- 3) rilievo plano-altimetrico della zona d'intervento, comprensivo di sezioni ambientali, con particolare riferimento al verde esistente, con indicazione delle principali essenze legnose, alle costruzioni e manufatti di qualsiasi genere, alla presenza di elettrodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture, alla viabilità e toponomastica ed a tutti gli altri eventuali vincoli presenti;
- 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200,
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) documentazione fotografica, formato minimo 10x15, con indicazione dei punti di ripresa.

B) ELABORATI DI PROGETTO

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici (dovranno essere indicati i lotti edificabili e le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze, tutto debitamente quotato, gli spazi di verde attrezzato, pubblico e privato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio. In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognaria, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);

C) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

- 1) superficie d'intervento;
- 2) superficie catastale;

- 3) superficie territoriale St. Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- 4) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- 5) superficie utile abitabile Su e/o volumi esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- 6) indice di copertura di progetto $ic=Su/Sf$ e indice fondiario di progetto $if=V/Sf$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- 7) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- 8) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- 9) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal PUC;
- 10) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- 11) altezza degli edifici ed tipologie edilizie da adottare;
- 12) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 13) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- 14) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento agli spazi esterni e agli elementi di arredo urbano ed ambientale; verde pubblico e privato, materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
- 15) particolari costruttivi e materiali delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
- 16) tipi di recinzioni e numero e caratteristiche degli accessi carrai.

D) RELAZIONE GEOLOGICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento complessivo determina nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del PUC. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico e morfologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità in sicurezza dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere valgono le norme specifiche.

La relazione geologica deve essere firmata da un geologo abilitato e iscritto all'Ordine professionale.

E) RELAZIONE GEOTECNICA SULLE INDAGINI E RELAZIONE GEOTECNICA SULLE FONDAZIONI

La Relazione geotecnica sulle indagini dovrà illustrare le metodologie utilizzate per le indagini sui terreni e sulle rocce finalizzate a ricostruire il modello reale del terreno sino alle profondità direttamente interessabili dai carichi di progetto (volume significativo); il tutto dovrà essere finalizzato a supportare il progettista nelle specifiche scelte progettuali.

La relazione geotecnica dovrà essere redatta e firmata da un tecnico abilitato alla professione e competente in materia.

F) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- 1) l'analisi del contesto ambientale e in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi; la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- 2) l'illustrazione del programma di attuazione del piano. I costi delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente lo studio di compatibilità paesistico ambientale quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di PUC, estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

G) SCHEMA DI CONVENZIONE

L'autorizzazione a lottizzare un'area è subordinata alla stipula di una convenzione il cui schema è allegato alla domanda a lottizzare, con la quale il lottizzante assume per sé, e per conto di eventuali successori o aventi causa, i seguenti impegni:

- 1) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del lottizzante, della esecuzione delle opere medesime entro termini stabiliti;
- 2) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dal Piano Urbanistico Comunale e comunque non inferiore agli standard di legge;
- 3) la corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti;
- 4) la redazione, da parte del lottizzante, dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune;
- 5) la manutenzione, da parte del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando le opere medesime non siano acquisite dal Comune entro i termini previsti in convenzione;
- 6) versamento, entro il termine stabilito dal Comune, degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 7) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione entro un termine non superiore a dieci anni a partire dalla data della stipula della convenzione;
- 8) le garanzie finanziarie richieste dal Comune per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, compreso quello di indicizzare annualmente le fidejussioni;
- 9) l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso degli edifici in conformità alle previsioni del Piano di lottizzazione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

H) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI

Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici e/o della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del Dlgs 490/1999, ex L. 1089/39, e dalla **RAS, Tutela del**

Paesaggio su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del Dlgs 490/1999, ex L. 1497/39.

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

Autorizzazione del Comando Militare Territoriale alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.

Approvazione dei progetti di esecutivi degli impianti tecnici (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, etc.) da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate.

Altri nullaosta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Art. 36 Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica. Richiesta

La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

Art. 37 Approvazione

I piani attuativi di iniziativa privata, sentito il parere della C.E., sono approvati dal Comune con le procedure della L.R. 45/89 e successive modificazioni entro i termini stabiliti dall'art. 5 della LR 20 del 01.07.1991. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente la documentazione richiesta, e deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure della L.R. n. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 38 Piani Particolareggiati di Recupero. Definizione e obiettivi

Il Piano Particolareggiato di Recupero è uno strumento attuativo del PUC teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree compresi nelle "Zone di Recupero", individuate con deliberazione del Consiglio Comunale. I Piani di recupero hanno lo scopo di:

- 1) contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso mediante interventi di riqualificazione urbanistica, verificando l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie ed individuando, nell'ambito interessato dal Piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione;
- 2) migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sottoutilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato delle attività residenziali, produttive e dei servizi;
- 3) favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e, per quanto in particolare riguarda l'ambito del Centro Storico, la permanenza dei residenti e l'integrazione sociale e funzionale;
- 4) adeguare la qualità tecnica delle costruzioni con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici in accettabili condizioni, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento

delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con la struttura dell'organismo e del contesto attuale in cui gli stessi ricadono.

Art. 39 Piani di Recupero di iniziativa privata

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle "Zone di Recupero" di cui alla legge n. 457/78, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, possono presentare al Comune, da soli o riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, proposte di Piani di Recupero.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

- a) relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale con, in particolare, i calcoli ed i dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati e il lavoro di indagine effettuato;
- b) planimetria stralcio del PUC vigente con individuazione della zona di Recupero entro cui ricade l'intervento, dell'area e/o degli immobili interessati dalla proposta di piano;
- c) planimetria, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, contenente le indagini sugli edifici esistenti, sulla loro tipologia edilizia e funzionale e sulle loro condizioni statiche ed igieniche;
- d) planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, rappresentante lo stato di fatto delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate;
- e) planimetrie, in scala non inferiore a 1:500 contenenti le proposte progettuali ed in particolare, individuazione delle unità minime di intervento e le operazioni ammesse per gli edifici e per le aree ricadenti all'interno del piano;
- f) relazioni tecniche, elaborati grafici e dichiarazioni a firma di tecnici abilitati, a dimostrazione del rispetto delle vigenti norme urbanistico edilizie (relazione geologica e/o geotecnica, requisiti igienico sanitari, impiantistica, superamento barriere architettoniche, verifiche statiche ecc.).

Art. 40 Piani di Recupero di iniziativa pubblica

L'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere alla predisposizione di proposte di Piani di Recupero nelle aree individuate ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo professionale, contenente gli elaborati indicati nei precedenti articoli.

Art. 41 Attuazione dei Piani di Recupero di iniziativa privata

La realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero di iniziativa privata è subordinata al rilascio di concessione edilizia che potrà avvenire dopo il compimento di tutti gli adempimenti relativi alla sua formazione compresa la stipula della convenzione urbanistica tra il Comune ed i proponenti, la quale deve contenere in modo specifico:

- a) l'impegno della realizzazione degli interventi secondo le forme, le tipologie e le modalità operative previste nel Piano, in coordinamento con l'esecuzione delle opere e delle infrastrutture;
- b) l'impegno della redazione, a cura e spese dei proponenti, dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e/o degli adeguamenti delle stesse, così come previsto nel Piano, secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune;
- c) l'impegno della realizzazione, a carico dei proponenti, delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto b);
- d) l'impegno del versamento, alla Tesoreria comunale, all'atto della stipula della convenzione, di una fideiussione bancaria o copertura assicurativa a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, con obbligo di indicizzazione;

- e) l'impegno a corrispondere, preventivamente al rilascio delle singole concessioni edilizie, gli oneri per le urbanizzazioni secondarie deliberati dal Comune ed il contributo del costo di costruzione, ove dovuto;
- f) i termini, non superiori a 10 anni, per l'attuazione degli interventi relativi all'intero Piano di Recupero.

Ove Il Comune decidesse di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione previste nel Piano di Recupero, in luogo degli obblighi di cui ai punti c), d) ed e), i proponenti devono impegnarsi a versare l'importo corrispondente al costo delle opere, ciascuno per la quota che gli compete, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie.

Art. 42 Attuazione dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica

Il Piano di Recupero è attuato direttamente dall'Amministrazione comunale nei seguenti casi:

- quando si tratti di interventi di edilizia sovvenzionata per il recupero di stabili degradati appartenenti ad Enti Pubblici;
- quando intenda realizzare interventi di rilevante e preminente interesse pubblico finalizzati al perseguimento di scopi sociali;
- quando intenda provvedere all'adeguamento ed all'integrazione delle infrastrutture e dei servizi;
- nel caso di inerzia dei proprietari delle unità minime di intervento, ricadenti all'interno di Piani di Recupero approvati, dopo la diffida ad eseguire le opere previste e previo esproprio degli immobili e delle aree, ovvero previa occupazione temporanea, e con diritto di rivalsa nei confronti dei proprietari medesimi.

Nella fattispecie di cui ai precedenti punti, in cui l'Amministrazione Comunale esegue direttamente le opere di urbanizzazione, dovrà essere posta a carico degli interessati, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, la quota di oneri specificamente adottata dal Consiglio Comunale per le aree oggetto del Piano.

Tale quota potrà essere inferiore al contributo di urbanizzazione già deliberato dal Consiglio Comunale ai sensi della Legge n. 10/77 per la zona omogenea in cui ricade l'intervento.

Art. 43 Rilascio delle concessioni all'interno dei Piani di Recupero

Dopo l'approvazione del Piano di Recupero ed il compimento di tutti i successivi adempimenti, i soggetti che ricadono in una unità minima di intervento, da soli o riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, devono presentare la domanda per ottenere la concessione edilizia entro il termine stabilito dalle Norme tecniche di attuazione del Piano medesimo.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra il Comune adotta la procedura di cui al punto d) del precedente articolo.

Alla domanda, redatta in conformità alle disposizioni di cui all'art. 35 delle presenti Norme, deve essere allegato il progetto edilizio redatto come indicato nel medesimo articolo, e apposito schema di convenzione edilizia od atto d'obbligo unilaterale in relazione al tipo di intervento proposto, nel caso in cui il titolare intenda avvalersi delle agevolazioni di cui agli artt. 7, 8 e 9, punto b), della Legge n.10/77.

Per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della Legge n.10/77 e dell'art.28 della Legge n. 457/78, la concessione edilizia può essere subordinata alla stipula di apposita convenzione ai sensi dell'art. 32, ultimo comma, della citata Legge n. 457/78.

Art. 44 Tipologie e contenuti delle convenzioni edilizie

Le convenzioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono:

- 1) convenzione ex artt. 7 e 8 della Legge n. 10/77, relativa a tutti gli interventi di recupero comportante l'esonero dal pagamento del costo di costruzione;

- 2) convenzione ex art. 9, punto b), della Legge n. 10/77, relativa agli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, comportante l'esonero dal pagamento del costo di costruzione e con oneri di urbanizzazione ridotti;
- 3) convenzione ex art. 32 della Legge n. 457/78, relativa agli interventi di rilevante entità, non convenzionati ai sensi della Legge n. 10 del 28.1.77, tesa a riservare una quota di alloggi risanati a determinate categorie di utenza.

I contenuti delle suddette convenzioni, specificati nelle su richiamate disposizioni di legge, possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- 1) oggetto della convenzione, con la regolamentazione dei rapporti tra il Comune e gli operatori degli interventi;
- 2) modalità di eventuale cessione in proprietà al Comune di parte degli immobili recuperati e relativo corrispettivo in danaro;
- 3) caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento;
- 4) modalità per l'eventuale sgombero degli occupanti degli alloggi da recuperare e modalità per la riassegnazione degli stessi ad operazioni ultimate;
- 5) criteri e modalità per la locazione degli alloggi recuperati;
- 6) durata della convenzione;
- 7) obblighi nei confronti del Comune da parte dei proprietari e/o degli aventi causa;
- 8) garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi assunti;
- 9) sanzioni.

Art. 45 Progetti Guida

Il **Progetto Guida** rappresenta la verifica di fattibilità delle norme di piano per ogni singolo comparto d'attuazione, e ne stabilisce i caratteri principali di organizzazione dello spazio, la ubicazione delle destinazioni d'uso ed urbanistiche, i caratteri tipologici e paesaggistici.

Lo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale è stato condotto sulla base dei caratteri progettuali indicati nei Progetti Guida. Esso si deve considerare assolto, per i piani attuativi di comparto, se questi ultimi rispettano le indicazioni prescrittive definite nel singolo Progetto Guida e nel singolo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale, totalmente per quanto riguarda le indicazioni paesistico ambientali, e se ne rispettano i caratteri di organizzazione dello spazio e l'articolazione delle destinazioni urbanistiche e d'uso in misura media pari all'80%, e comunque non inferiore al 70%.

Varianti progettuali che conservano l'articolazione delle destinazioni in misura non inferiore al 70%, e non comportano variazioni significative del carico urbanistico non sono definite peraltro come varianti al PUC.

Art. 46 Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale e Studio di Impatto Ambientale

46.1 Lo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale

Lo studio di compatibilità Paesistico Ambientale (S.C.P.A.) a corredo dei piani attuativi di cui all'art. 21 della L.R. 22/12/1989, n. 45, e negli altri casi richiesti dalle norme e dal medesimo PUC, deve consentire la valutazione degli effetti sul paesaggio e sull'ambiente da parte degli interventi proposti, al fine di dimostrarne la compatibilità con il contesto in cui sono inseriti.

Lo S.C.P.A. di cui sopra deve contenere i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- g) localizzazione sullo strumento urbanistico vigente dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento proposto;
- h) descrizione analitica sia della area oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dello specifico intervento proposto, avuto particolare riguardo, per il

contesto in considerazione, ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e delle loro potenzialità, al rischio idrogeologico.

Per la definizione di tali descrizioni dovranno essere utilizzate le cartografie di indagine inserite nel PUC. Se il risultato di indagini più dettagliate dovesse portare a notizie localmente contraddittorie rispetto alle indicazioni generali prodotte per l'area dal PUC dovrà essere allegata relazione, redatta da tecnici abilitati esperti della materia contestata, nella quale siano evidenziate le ricerche e le analisi condotte e le conclusioni alle quali si è pervenuti.

In relazione all'entità ed alle caratteristiche della proposta dovranno essere evidenziate:

- i) caratteristiche del proposto progetto, piano o programma con l'illustrazione delle possibili configurazioni alternative;
- j) simulazione degli effetti di almeno una delle soluzioni della iniziativa proposta sul paesaggio e sulle componenti ambientali mediante viste assonometriche, realtà virtuali, fotomontaggio, plastico, ecc.;
- k) valutazioni degli effetti dell'intervento in relazione ai fattori paesaggistici, strutturali, infrastrutturali e di servizio, e individuazione delle concrete misure per minimizzare gli impatti negativi;
- l) valutazione comparativa dell'evoluzione dell'area in assenza di intervento sotto il profilo naturalistico, economico, paesaggistico e dell'organizzazione del territorio.

Lo S.C.P.A. è adottato con delibera del Consiglio Comunale ed è trasmesso alla Giunta Regionale per le valutazioni di competenza.

46.2 Studio di Impatto Ambientale

Gli Studi di Impatto Ambientale (S.I.A.) dovranno essere condotti nei casi espressamente previsti dalla legge nazionale e dalle normative regionali, e dovranno uniformarsi alle specifiche in esse definite.

In linea generale essi sono condotti sulla base delle informazioni territoriali contenute nel PUC, integrate con gli elementi indispensabili per la singola fattispecie.

L'organizzazione metodologica per la presentazione di uno S.I.A. dovrà essere guidata dalla norma UNI 10742: **Finalità e requisiti di uno studio di impatto ambientale**

Tale norma specifica finalità e requisiti generali per la redazione di uno studio di impatto ambientale indipendentemente dal tipo di opera presa in esame. Per quanto riguarda i requisiti specifici per le varie tipologie di opere valgono le norme specifiche ove esistenti.

Lo Studio di Impatto Ambientale individua, descrive e valuta, in modo appropriato, per ciascun caso particolare, gli effetti diretti ed indiretti di un progetto pubblico e privato sui fattori seguenti:

- a) l'uomo, la fauna, la flora;
- b) il suolo, l'acqua, l'aria, il clima ed il paesaggio;
- c) beni materiali e patrimonio culturale;
- d) l'interazione tra i fattori appena citati.

Gli effetti individuabili possono essere positivi o negativi.

Le definizioni dei termini da utilizzare per la redazione di studi di impatto ambientale sono contenute nella norma UNI 10745: **Terminologia**

CAPO 4.2 ORGANIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO NEL PUC

Art. 47 Organizzazione delle norme di zona

Le Norme di zona del PUC, di cui al seguente Titolo 5, sono costruite ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui

si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

Nel caso di interventi particolarmente complessi e di carattere peculiare, sono previsti inoltre specifici studi contenenti norme, prescrizioni ed indicazioni specifiche, che sono esplicitati negli elaborati dei Progetti Guida.

Art. 48 Prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona

In ciascun punto del territorio si applicano le norme della zona in cui il punto ricade, nonché le eventuali norme di tutela di cui al Titolo 3; le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela prevalgono sulle norme di zona.

TITOLO 5 CARATTERI GENERALI DELL'AMBITO E DI ZONA

CAPO 5.1 CARATTERI GENERALI DELLE ZONE OMOGENEE

Art. 49 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Sono da considerarsi zone territoriali omogenee ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6/8/1967, n. 765 e del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20.12.1983, quelle indicate e delimitate negli elaborati D.6, D.6.N e D.6.S (zonizzazione del territorio), D.8, D.9.N e D.9.S (zonizzazione urbana).

Per le zone urbanistiche interessate da precedente pianificazione attuativa, riconfermate dal PUC con la stessa classificazione di zona omogenea e con gli stessi parametri urbanistici indicati nelle Tabelle delle Unità Normative, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione (art. 17 L. 1150/42). Laddove siano riscontrate difformità prevalgono le disposizioni planimetriche e normative del PUC.

Le zone territoriali omogenee, di seguito elencate, sono meglio rappresentate negli articoli seguenti per i loro caratteri generali, mentre i caratteri specifici zona per zona sono normati nei capi seguenti entro i singoli ambiti di intervento coordinato.

- zone A
- zone B
- zone CL
- zone CZ
- zone CO
- zone D
- zone G
- zone S
- zone Ct
- zone TD
- zone H
- zone Ev
- zone F
- zone E
- zone per le infrastrutture viarie

Per l'edificazione nelle zone A, CL, CZ, CO, D, G, Ct, TD ed F è obbligatoria la predisposizione del Piano attuativo preventivo, ai sensi del comma 1 dell'art. 3 della L.R. 01/07/1991 n. 20, come indicato al successivo Articolo 67.

Art. 50 ZONE "A" È L'ABITATO ANTICO

Le zone A sono costituite dalle parti del territorio occupate dal tessuto insediativo dell'antico abitato. Tali parti hanno un carattere storico e ambientale conservato nell'impianto urbano attuale, confermato dalla persistenza dell'organizzazione viaria contermina, della morfologia urbana e della tipologia edilizia. L'abitato antico comprende, oltre al connettivo del tracciato viario, anche pochi elementi architettonici ricchi di storia pubblica, consistenti nel palazzo municipale ed in altri contenitori utilizzati per servizi, inclusi nel tessuto insediativo storico. I caratteri di conservazione dell'edificato storico sotto il profilo tassonomico e sotto il profilo normativo sono differentemente graduati nelle zone già definite dal vecchio PRG come sub zone A3, A2 e A1. La memoria di tale articolazione è conservata e confermata all'interno dei caratteri normativi definiti dal PUC, che specializza la zonizzazione in Unità Normative che riportano le indicazioni planovolumetriche definite dalla pianificazione particolareggiata. Nelle Tabelle allegate alle presenti norme, e riferite alle Unità Normative perimetrate negli elaborati D.8, D.9.N e

D.9.S, sono riportate, insieme all'appartenenza di ciascuna Unità Normativa alla categoria di sub zona, i parametri urbanistici di cui al successivo elenco:

- CODICE IDENTIFICATIVO
- ZONA URBANISTICA
- IDENTIFICATIVO PIANO ATTUATIVO
- SUPERFICIE FONDIARIA
- VOLUME ESISTENTE
- INCREMENTO VOLUMETRICO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO
- VOLUME TOTALE PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO
- if MEDIO ESISTENTE
- if MEDIO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO

50.1 Norme generali

Le norme di carattere generale per la zona in esame, ossia comuni a tutti gli edifici compresi nelle Unità Normative, sono le seguenti.

Gli interventi di trasformazione devono seguire le prescrizioni dei Piani Particolareggiati vigenti.

Gli stessi interventi nel caso di nuovi Piani Particolareggiati, devono adottare i parametri indicati nelle Tabelle allegate.

Sono consentiti interventi tendenti all'ampliamento degli spazi liberi esistenti purché sia mantenuto inalterato l'aspetto ambientale.

Il tracciato viario e gli allineamenti degli edifici, nonché la consistenza fisica dei fabbricati ed il verde, devono essere conservati e ristrutturati, tenendo presente che il tracciato viario potrà essere allargato ove risulti necessario per la risoluzione di particolari problemi di traffico.

La superficie dei lotti deve essere mantenuta nell'assetto storico. È vietato il frazionamento dei lotti che comprometta l'organizzazione spaziale delle tipologie storiche. L'assetto catastale indicato nel Piano Particolareggiato ed il frazionamento in esso proposto sono confermati.

Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sottoindicate, purché nel rispetto delle condizioni fissate dal Codice Civile.

La copertura degli edifici dovrà essere realizzata con tetto a falde e tegole di tipo tradizionale.

50.2 Piani Particolareggiati per le zone A vigenti e loro varianti

Le varianti ai Piani Particolareggiati vigenti per tutte le zone A, da redigere nel rispetto della normativa vigente in materia, devono mantenere come obiettivo la ristrutturazione del Centro Storico, con la conservazione delle funzioni residenziali e terziarie, compatibilmente con i caratteri storici ambientali. In particolare devono specificare:

- 1) i monumenti da vincolare;
- 2) gli edifici da conservare con l'indicazione della normativa per il restauro conservativo;
- 3) gli edifici da demolire o da trasformare con la relativa normativa;
- 4) le norme per eventuali nuove costruzioni ammesse;
- 5) la previsione della viabilità e degli spazi pubblici, con eventuali prescrizioni per l'arredo urbano;
- 6) la sistemazione e l'individuazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico anche nell'ambito di edifici esistenti;
- 7) l'eventuale individuazione di comparti edificatori ai sensi della Legge 765/67;
- 8) la spesa occorrente per l'attuazione del piano.

Per ogni isolato deve essere indicato:

- lo stato dell'area di pertinenza del cortile;

- p) Interventi urgenti;
- q) Opere comunali;
- r) Varianti in corso d'opera;
- u) Interventi di urbanizzazione, limitatamente al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- w) Interventi edilizi assoggettati all'art. 2 della Legge n° 64 del 2.2.1974.

50.5 Usi previsti e compatibili

All'interno delle zone A, e sempre che sia dimostrata la compatibilità con la conservazione del patrimonio edilizio, sono previsti i seguenti usi, così come definiti all'art. 15:

abitazioni
 esercizi di vicinato alimentari, inferiori ai 100 m²
 esercizi di vicinato non alimentari, in immobili di pregio
 altre attività commerciali al dettaglio
 pubblici esercizi
 attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 impianti tecnici di scala urbana
 locali per lo spettacolo di dimensione contenuta
 attrezzature culturali
 piccoli uffici e studi professionali
 attività ricettive di tipo alberghiero ed extra- alberghiero
 abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
 artigianato di servizio
 verde pubblico
 verde privato
 coltivazioni agricole in ambito urbano

Art. 51 ZONE "B" È IL COMPLETAMENTO DELL'ABITATO CONSOLIDATO

Le zone B costituiscono le parti del tessuto urbano destinate alla residenza ed ormai consolidate o in via di consolidamento.

Negli elaborati D.8, D.9.N e D.9.S, il PUC individua le Unità Normative anche per le zone B, per le quali sono indicati nelle Tabelle allegate:

- CODICE IDENTIFICATIVO
- ZONA URBANISTICA
- IDENTIFICATIVO PIANO ATTUATIVO
- SUPERFICIE FONDIARIA
- VOLUME ESISTENTE
- if MEDIO ESISTENTE
- INCREMENTO VOLUMETRICO CON INTERVENTO DIRETTO
- INCREMENTO VOLUMETRICO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO
- VOLUME TOTALE CON PIANO INTERVENTO DIRETTO
- VOLUME TOTALE PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO
- if MASSIMO CON INTERVENTO DIRETTO
- if MEDIO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO

51.1 Norme generali

È confermata, anche per le zone B, la classificazione in sub zone proveniente dal vecchio PRG, a meno delle più precise individuazioni cartografiche, come indicato nelle Tabelle allegate.

Le norme di carattere generale per la zona in esame, ossia comuni a tutti gli edifici compresi nelle Unità Normative, sono le seguenti.

Gli interventi di trasformazione devono seguire le prescrizioni dei Piani Particolareggiati vigenti, ove realizzati.

Gli stessi interventi, nel caso di nuovi Piani Particolareggiati, devono adottare i parametri indicati nelle Tabelle allegate.

L'intervento diretto è consentito, laddove non sia previsto il riordino idraulico, mediante piani ed opere specialistiche, utilizzando lo specifico indice esposto nelle Tabelle allegate. In tali casi la progettazione della singola unità immobiliare va inserita nello schema planovolumetrico riferito all'intera Unità Normativa. Detto schema deve contenere la soluzione proposta dal proprietario dell'unità immobiliare per il complesso delle condizioni di organizzazione dello spazio, dell'ambiente e dei servizi di rete all'interno della UN medesima.

La superficie dei lotti non deve essere inferiore ai 300 mq. È vietato il frazionamento dei lotti in parti di cui anche una sola sia inferiore ai 300 mq. In caso di frazionamenti preesistenti al PUC o indicati nei Piani Particolareggiati è ammessa la costruzione in lotti di dimensioni inferiori.

Per gli ampliamenti o l'edificazione di lotti interclusi, laddove sia dimostrata l'impossibilità di ottenere una qualità edilizia accettabile, le normative sulle distanze possono essere disapplicate, purché nel rispetto delle condizioni fissate dal Codice Civile.

Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sottoindicate, purché nel rispetto delle condizioni fissate dal Codice Civile.

La copertura degli edifici dovrà essere realizzata prevalentemente con tetti a falde e tegole.

Sono ammesse le chiostrine, che dovranno avere come lato minimo m 2. I cortili e le chiostrine dovranno avere superficie non inferiore ad 1/6 della somma delle superfici che lo circondano. Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà.

Le norme applicabili per ciascun edificio sono quelle indicate dai Piani Particolareggiati. Nel caso di redazione di nuovi Piani Particolareggiati o di loro varianti, nonché nel caso di interventi diretti, devono essere applicate le seguenti norme particolari riferite alle Unità Normative ed alla loro articolazione tabellare:

Indice fondiario (if) medio:	indicato in Tabella
Volume massimo:	indicato in Tabella
Altezza dei fabbricati (Hf): 7,5 m . (nel caso in cui il P.P. preveda 3 piani fuori terra l'altezza potrà essere elevata fino a m 9,00)	
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Rapporto di copertura	50%
Rapporto di copertura	60% per lotti inferiori a 300 mq

L'altezza delle fronti non può superare due volte la larghezza della strada.

Le altezze interne fra pavimento e soffitto non devono essere inferiori a 2,7 m. Per i tetti inclinati tale altezza è quella media; in tale caso l'altezza minore sul fronte non deve essere inferiore a 2,3 m. Per gli uffici, esclusi quelli a piano terra per i quali l'altezza deve essere di 3.00 m, l'altezza può essere ridotta a 2,7 m.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze dal confine, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Il Comune può ancora consentire l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopra indicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Ove non si possa costruire sul confine il distacco minimo sarà di 5 m. È consentito costruire in aderenza.

È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Per gli altri casi gli edifici che fronteggiano una strada la cui sezione sia inferiore a 10 m dovranno distare 5 m dall'asse stradale.

Lo spazio lasciato libero dall'arretramento di un fabbricato su un lato della strada non potrà andare a vantaggio del proprietario dell'area sul lato opposto, ai fini del rispetto della distanza dall'asse stradale.

Nel caso di nuove costruzioni, così come definite dal Regolamento Edilizio, e dal Testo unico DPR 380 del 6/6/2001 e successive modifiche ed integrazioni, i parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dalla L. 122/1989, dovranno essere individuati all'interno del lotto urbanistico.

Nel caso di ampliamenti, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso i parcheggi sono individuati nella misura espressamente richiesta dalla tipologia edilizia dell'intervento e dalla disciplina dell'uso ammissibile. L'impossibilità di realizzare la dotazione di parcheggi all'interno dell'unità immobiliare può essere compensata tramite corrispettivo monetario valutato dall'Amministrazione comunale.

51.2 Norme particolari di sottozona

Le aree individuate come B2 e B* nel PRG previgente, sono le aree assoggettate a strumenti attuativi preventivi unitari, per le quali sono confermati i planovolumetrici redatti e convenzionati ai sensi del suddetto PRG, con i parametri indicati nelle Tabelle allegate. La redazione di varianti a tali strumenti attuativi dovrà essere estesa alle intere aree.

51.3 Tipologie di intervento previste sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi da prevedersi sul patrimonio edilizio sono quelli previsti per ciascun immobile dai Piani Particolareggiati delle diverse sottozone. In assenza o in decadenza di tali Piani, sul patrimonio edilizio sono comunque consentiti, nel rispetto dei parametri definiti nelle Tabelle allegate, nonché delle presenti norme e del Regolamento Edilizio, le seguenti tipologie d'intervento:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia;
- e) Ristrutturazione urbanistica;
- f) Mutamento della destinazione d'uso;
- g) Nuova costruzione;
- h) Ampliamenti;
- j) Scavi e rinterrati;
- k) Colmate;
- l) Demolizioni ed opere di demolizione;
- m) Interventi relativi al verde, ai parchi ed ai giardini;
- n) Interventi per manufatti temporanei e stagionali;
- o) Interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori;
- p) Interventi urgenti;
- q) Opere comunali;
- r) Varianti in corso d'opera;
- u) Interventi di urbanizzazione, limitatamente al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- w) Interventi edilizi assoggettati all'art. 2 della Legge n° 64 del 2.2.1974

51.4 Usi previsti e compatibili

All'interno delle zone B, e sempre che sia dimostrata la compatibilità con la conservazione del patrimonio edilizio, sono previsti i seguenti usi, così come definiti all'art. 15:

abitazioni
esercizi di vicinato alimentari

esercizi di vicinato non alimentari
 medie strutture di vendita non alimentari
 centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
 altre attività commerciali al dettaglio
 pubblici esercizi
 attività commerciali all'ingrosso
 attrezzature per l'istruzione superiore
 attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 impianti tecnici di scala urbana
 attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
 locali per lo spettacolo
 attrezzature culturali
 parcheggi attrezzati di uso pubblico
 grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico
 piccoli uffici e studi professionali
 attività ricettive di tipo alberghiero ed extra- alberghiero
 abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
 artigianato di servizio
 verde privato
 coltivazioni agricole in ambito urbano

Art. 52 ZONE "CL" È LE LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE IN FASE DI ATTUAZIONE

Le zone CL costituiscono le parti del tessuto urbano in via di consolidamento destinate alla residenza (zone C del PRG previgente). In tali zone sono già stati approvati e convenzionati Piani di lottizzazione, tuttora vigenti, che vengono confermati con le norme e le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione.

Negli elaborati D.8, D.9.N e D.9.S, il PUC individua le Unità Normative per le zone CL. A conferma della articolazione in sub zone C1, C2, C3 e C4 proveniente dal PRG previgente, tali zone sono indicate nelle Tabelle allegate come zone CL1, CL2, CL3 e CL4 in riferimento alle singole Unità Normative. Per ciascuna di esse sono indicate nelle Tabelle:

- CODICE IDENTIFICATIVO
- ZONA URBANISTICA DI PROVENIENZA
- SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PIANO ATTUATIVO
- it (INDICE TERRITORIALE)
- VOLUME TOTALE
- SUPERFICIE RESIDENZIALE COMPLESSIVA
- SUPERFICIE RESIDENZIALE NON UTILIZZATA
- PERCENTUALE DI REALIZZAZIONE
- VOLUME PREVISTO PER RESIDENZE E SERVIZI CONNESSI
- VOLUME REALIZZATO PER RESIDENZE E SERVIZI CONNESSI
- VOLUME REALIZZATO PER RESIDENZE
- VOLUME PREVISTO PER SERVIZI PUBBLICI
- VOLUME PER RESIDENZE E SERVIZI CONNESSI DA REALIZZARE

52.1 Norme generali

È confermata la classificazione in sottozone proveniente dal vecchio PRG, a meno delle più precise individuazioni cartografiche e come indicato nelle Tabelle allegate. Laddove siano riscontrate difformità prevalgono le disposizioni planimetriche e normative del PUC.

Gli interventi di trasformazione devono seguire le prescrizioni dei Piani di lottizzazione vigenti. Alla scadenza, se le opere di lottizzazione non sono state completate, il Piano di lottizzazione dovrà essere riordinato, revisionato ed approvato secondo la normale procedura delle varianti e dovrà essere stipulata nuova convenzione. Qualora invece le opere di lottizzazione fossero realizzate e collaudate si potrà procedere al completamento dell'attuazione dell'intervento, nel rispetto delle seguenti norme:

Indice territoriale (it):	indicato in Tabella
Superficie minima del lotto:	400 mq
Indice fondiario (if) max:	3 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,33 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	12 m
Distacchi tra gli edifici:	10 m
Distacchi dai confini:	5 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Numero dei piani fuori terra:	3 compreso l'eventuale piano pilotis
Distanza minima dai confini lungo strada	3 m

la lunghezza massima dei prospetti non dovrà superare i 60 m, e dovrà essere prevista la soluzione architettonica del complesso per tutto il fronte.

Sono vietati gli spazi interni o i cortili chiusi.

Le recinzioni potranno essere a parete piena per una altezza massima di 1 m dal piano di sistemazione definito dallo spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino all'altezza massima di 2,5 m dovrà essere ad aria passante. Sarà consentita sui confini laterali, e di fondo dei lotti, una recinzione a parete piena dell'altezza massima di 2.5 m, purché tali confini non prospettino spazi pubblici, strade o piazze.

Gli spazi ineditati dei lotti e non destinati a parcheggio devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

Per le zone CL il volume calcolato in base all'indice territoriale, salvo diversa specifica disposizione della norma di zona, va suddiviso in tre parti:

- 70% residenza
- 20% servizi connessi con la residenza
- 10% servizi pubblici

La percentuale di aree di cessione da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive dovrà essere comunque condotta in modo tale che siano rispettati i parametri di dotazione minima per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, pari a 18 mq per abitante, così come dettato dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n°2266/U del 20 dicembre 1983, secondo la stessa ripartizione prevista:

- | | |
|--|------------|
| - S1: aree per l'istruzione | 4,50 mq/ab |
| - S2: aree per attrezzature di interesse comune | 2,00 mq/ab |
| - S3: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport | 9,00 mq/ab |
| - S4: aree per parcheggi pubblici | 2,50 mq/ab |

È fatto obbligo, in ogni costruzione, di destinare a parcheggi pertinenziali superfici in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di fabbricato, ed a seconda degli usi da prevedersi, quelli stabiliti nelle presenti norme ed in legge. Tale area è aggiuntiva rispetto ai 18 mq per abitante previsti nel comma precedente.

Nelle varianti alle lottizzazioni deve essere rispettato comunque un minimo di cessione per verde, servizi e parcheggi pubblici, pari ad almeno il 22% di tutta l'area oggetto dell'intervento (superficie territoriale).

52.2 Usi previsti e compatibili

All'interno delle zone CL sono previsti i seguenti usi, così come definiti all'art. 15:

- abitazioni
- esercizi di vicinato alimentari
- esercizi di vicinato non alimentari

medie strutture di vendita alimentari
medie strutture di vendita non alimentari
altre attività commerciali al dettaglio
attività commerciali complementari
pubblici esercizi
impianti tecnici di scala urbana
locali per lo spettacolo
parcheggi attrezzati di uso pubblico
piccoli uffici e studi professionali
centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
artigianato di servizio

Art. 53 ZONE "CZ" È L'ESPANSIONE CON EDILIZIA ASSISTITA

Sono le aree per le quali sono stati approvati i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare. Essi sono a tutt'oggi vigenti, vincolati ed in fase di attuazione. Alla scadenza dei vincoli, qualora non fossero state attuate le previsioni del PEEP, per tali aree è confermata la destinazione C.

I parametri urbanistici per la attuazione di tali zone, successivamente all'eventuale decadenza dei PEEP, sono i medesimi definiti per le zone CL, indicati nelle Tabelle allegata ed all'articolo precedente.

A tali norme si aggiunge la riserva di volumetrie per l'Edilizia Economica e Popolare di cui all'art. 33 della L.R. 23/85, applicata nella misura del 60%. L'introduzione di tale riserva, limitatamente a queste zone, è giustificata dall'ingente investimento pubblico per opere di urbanizzazione già eseguite come infrastrutturazione generale dell'area.

Art. 54 ZONE "CO" È LE AREE COMPROMESSE

Sono le zone compromesse da edificazione legittima o legittimata. Esse sono individuate in cartografia come pertinenze degli edifici esistenti o di lotti tra di essi interclusi.

Sotto il profilo della pianificazione urbanistica esse sono classificabili entro la categoria delle zone di espansione, definite come C, ai sensi nel D.A. 2266/U/83.

Le zone CO sono sempre parte integrante dei comparti entro gli ambiti di intervento coordinato, che costituiscono le unità minime di pianificazione unitaria.

Il dimensionamento dei servizi pubblici è commisurato a tutto l'ambito di pianificazione, comprendente le zone CO, e le relative aree saranno cedute nella misura prevista dal Piano per ciascun ambito e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dal D.A. 2266/U/83.

Le aree cedute dai proprietari delle zone trasformabili libere, comunque denominate, in misura maggiore a causa della presenza delle zone CO, saranno compensate dall'avente causa (proprietari delle zone CO, Amministrazione comunale o altri) ai prezzi di mercato con le modalità stabilite dai Piani attuativi.

Nelle zone CO l'edificazione di nuovi volumi è subordinata alla effettiva disponibilità ottenuta attraverso l'approvazione ed il convenzionamento degli strumenti di pianificazione attuativa previsti, con le relative acquisizioni delle aree; previo pagamento delle relative quote per i servizi.

Art. 55 ZONA "D" È LA ZONA PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI INTERESSE REGIONALE

La zona D industriale è indicata dal perimetro riportato sugli elaborati D.5 e D.6.N.

Tale zona è destinata all'insediamento di attività produttive di beni e servizi e ad attività commerciali.

L'edificazione in detta area è consentita nei limiti indicati dal Piano regolatore della Zona Industriale, adottato dal Comune come Piano Particolareggiato e approvato nelle forme di legge.

In tali zone è proibita la costruzione di scuole, asili, edifici destinati ad abitazioni collettive che non siano strettamente indispensabili alla custodia degli impianti produttivi. Sono invece ammesse le infrastrutture per il tempo libero opportunamente isolate.

Una articolazione indicativa della gamma di apertura ai nuovi mercati, necessaria per il rilancio della vecchia zona industriale, può essere definita dal seguente elenco di destinazioni urbanistiche, così come definite all'art. 15:

- grandi strutture di vendita alimentari
- grandi strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
- centri commerciali integrati in grandi strutture di vendita
- medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
- centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
- attività commerciali complementari
- pubblici esercizi
- attività commerciali all'ingrosso
- impianti tecnici di scala urbana
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- distributori di carburante
- servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- fiere mostre e mercati
- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile con i contesti residenziali
- artigianato produttivo incompatibile con i contesti residenziali
- attività industriali
- verde pubblico
- verde privato
- attrezzature ricreative e sportive pertinenti alle attività produttive

Art. 56 ZONE "G" È LE ZONE PER I SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Sono le aree destinate o da destinare ai servizi generali di interesse collettivo di scala comunale o sovracomunale. In tali zone la realizzazione degli interventi di trasformazione è soggetta a pianificazione attuativa preventiva estesa all'intera Unità Normativa od all'ambito di intervento coordinato. L'indicazione volumetrica e di destinazioni d'uso inserite nelle Tabelle allegate rappresenta per ogni Unità Normativa l'indirizzo progettuale proposto dal PUC. La verifica di congruità farà parte del contenuto essenziale di dette attività di pianificazione particolareggiata.

Art. 57 ZONE "S" È LE ZONE PER I SERVIZI PUBBLICI

Sono le zone per standard urbanistici afferenti tutte le sottozone di cui al Capo 2.3.

Art. 58 ZONE "Ct" È LE ZONE DI TRASFORMAZIONE

Le zone Ct sono le nuove zone di trasformazione urbana destinate alla nuova urbanizzazione ed al risanamento di contesti urbani particolarmente delicati per condizioni idrologiche e morfologiche.

Sono sempre comprese all'interno degli ambiti trattati al Capo seguente, e sono normate omogeneamente all'interno del comparto di appartenenza.

In generale le zone Ct hanno come destinazione urbanistica, riferita al DA 2266/U/83, le zone omogenee C di espansione.

Per le zone Ct è obbligatoria la pianificazione attuativa preventiva convenzionata, estesa agli ambiti indicati ai capi ed articoli che seguono.

Art. 59 ZONE "TD" È LE ZONE PER L'ARTIGIANATO ED IL COMMERCIO URBANO

Le zone TD sono le nuove zone di trasformazione urbana per l'artigianato, il commercio e le residenze collegate a tali attività.

Sono sempre comprese all'interno dei comparti trattati al Capo seguente, e sono normate omogeneamente all'interno del comparto di appartenenza.

La individuazione della diversa zona omogenea è specificata dal comparto di appartenenza della Unità Normativa :

In generale le zone TD hanno come destinazione urbanistica, riferita al DA 2266/U/83, le zone omogenee.

- C , di espansione per residenze e servizi connessi alla residenza
- Da , per artigianato, commercio e di servizio alla produzione

Le residenze ed i servizi connessi alla residenza devono essere pertinenziali delle unità immobiliari produttive o commerciali.

Art. 60 ZONE "H" È LE ZONE DI SALVAGUARDIA

Le zone H di salvaguardia sono articolate come indicato nelle tavole di zonizzazione del territorio D.5, D.6.N e D.6.S, ed elencate nelle Tabelle allegate.

Nelle zone H archeologiche valgono le tutele di cui all'art. 32 delle presenti norme.

Nelle zone H di rispetto stradale devono essere applicati gli articoli di cui al Titolo 3. In esse sono previste le intersezioni a piani sfalsati dei nodi stradali più pericolosi.

Nelle zone H di rispetto circumlacuale è vietato fare qualsiasi uso, anche agricolo, che possa compromettere la qualità dell'acqua del lago medesimo.

Laddove sia possibile l'edificazione deve rispettare l'indice territoriale di 0,001 mc/mq.

Ogni variazione della perimetrazione delle zone H è variante al PUC.

Art. 61 ZONE "Ev" È LE ZONE DI SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO AGRICOLO IN AMBITO URBANO

Le zone Ev di salvaguardia del paesaggio agricolo in ambito urbano sono individuate nelle tavole di zonizzazione urbana D.8, D.9.N e D.9.S. In tali zone è prescritta la conservazione dell'assetto colturale antico eventualmente integrato da piantagioni di alberi d'alto fusto che limitino il pericolo di dilavamento delle ripe e dei fondovalle.

L'edificazione di piccoli edifici strumentali è comunque subordinata alla misura minima di un ettaro di superficie aziendale, con un indice fondiario di 0,005 mc/mq.

All'interno delle zone Ev sono previsti i seguenti usi, così come definiti all'art. 15:

- verde privato
- coltivazioni agricole in ambito urbano

Art. 62 ZONE "F" È LE ZONE PER IL TURISMO E LE ATTIVITÀ RICETTIVE A CARATTERE AMBIENTALE

La zona F è articolata in tre sottozone F1, F2 ed F3, individuate dai perimetri riportati sugli elaborati D.5 e D.6.S, cui corrisponde la superficie complessiva Sc = 628.309 mq.

Ogni sottozona corrisponde ad un diverso comparto:

- Comparto F1: %Campeggio+
- Comparto F2: %Mollaggio Turistico Natura+

- Comparto F3: %Albergo Natura+
Ogni comparto è suddiviso in tre tipologie di aree:

- Sc: aree di conservazione
- Sb: aree a bassa trasformabilità
- Sm: aree a media trasformabilità

L'articolato normativo di regolamentazione di tali sottozone è raccolto al successivo Capo 5.4.

Art. 63 ZONE "E" È LE ZONE PER LE ATTIVITÀ AGRICOLE, LA ZOOTECNIA, LA SELVICOLTURA E LA FRUIZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE

Le zone E per le attività agricole, la zootecnia, la selvicoltura e la fruizione dell'ambiente naturale, sono composte ai sensi del D.P.G.R 03/08/1994, n° 228, "Direttive per le zone agricole". Per il caso specifico del comune di Villacidro si hanno le seguenti zone:

- zone E1: zone caratterizzate da produzioni agricole pregiate, tipiche e specializzate;
- zone E2: zone di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- zone E3: zone caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi;
- zone E5: zone di rinaturalizzazione, utilizzabili per usi naturalistici ed agro-silvo-pastorali.

Tali zone sono state articolate in sottozone anche in base al rilievo dei biotopi naturali, al fine della conservazione della biodiversità delle specie, come valore collettivo per le generazioni future.

L'articolato normativo di regolamentazione di tali sottozone è raccolto al successivo Capo 5.5.

Art. 64 ZONE PER INFRASTRUTTURE VIARIE E PER LA MOBILITÀ

Sono considerate zone urbanistiche anche le aree destinate al sedime stradale o di altre infrastrutture per la mobilità, così come definite al successivo Titolo 6.

Intorno a tali zone sono definite, al medesimo Titolo, le aree di rispetto con le specifiche distanze e limitazioni normative.

Le aree destinate al sedime ed annessi stradali o per la mobilità, indicate dal Piano, possono far parte della superficie territoriale dei comparti attuativi laddove sia espressamente indicato dal PUC.

CAPO 5.2 AMBITI, COMPARTI ED UNITÀ NORMATIVE

Art. 65 Ambiti, comparti ed Unità Normative

Nelle tavole della zonizzazione urbana del PUC (tavv. D.8, D.9.N e D.9.S) sono perimetrate ed identificate con codice univoco le unità cartografiche corrispondenti alle Unità Normative di zona.

Sono anche individuati, con perimetri e numeri identificativi progressivi, gli ambiti di intervento coordinato. Entro tali ambiti sono identificati, nella cartografia e nelle tabelle, i comparti, composti in generale da una o più Unità Normative e dalle strade contermini.

Per ciascuna Unità Normativa, per i comparti da esse composti e per gli ambiti di intervento coordinato di appartenenza, sono definiti dettagliati parametri urbanistici, gerarchicamente disposti e descritti nelle Tabelle allegate e nelle norme di coordinamento di seguito esposte.

Le Tabelle sono di seguito elencate con la specificazione dei loro contenuti.

65.1

TABELLA ZONE A

CODICE IDENTIFICATIVO: è il codice che individua univocamente le singole Unità Normative.

ZONA URBANISTICA: è la Zona Urbanistica omogenea alla quale appartiene l'Unità Normativa riferita alla classificazione del vecchio PRG, che viene confermata a meno delle precisazioni cartografiche.

IDENTIFICATIVO PIANO ATTUATIVO: è il codice identificativo del lotto cui è riferita la normativa particolareggiata del Piano Particolareggiato del Centro Storico, che viene confermata per quanto non in contrasto con il PUC.

SUPERFICIE FONDIARIA: è la superficie fondiaria della Unità Normativa misurata sulla cartografia di base del PUC.

VOLUME ESISTENTE: è il volume rilevato in sede di Piano Particolareggiato attualmente esistente nella Unità Normativa (in caso di contrasto si farà riferimento al rilievo dettagliato degli edifici).

INCREMENTO VOLUMETRICO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO: è l'incremento di volume previsto dai Piani Attuativi vigenti.

VOLUME TOTALE PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO: è il volume massimo totale previsto dai Piani Attuativi vigenti.

if MEDIO ESISTENTE: è l'indice fondiario medio riferito alla situazione esistente.

if MEDIO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO: è il limite massimo dell'indice fondiario medio che si può ottenere per la redazione di nuovi Piani Attuativi.

65.2

TABELLA ZONE B

CODICE IDENTIFICATIVO: è il codice che individua univocamente le singole Unità Normative.

ZONA URBANISTICA: è la Zona Urbanistica omogenea alla quale appartiene l'Unità Normativa riferita alla classificazione del vecchio PRG, che viene confermata a meno delle precisazioni cartografiche.

IDENTIFICATIVO PIANO ATTUATIVO: è il codice identificativo del lotto cui è riferita la normativa particolareggiata del Piano Particolareggiato delle zone B di completamento, ove esistente, che viene confermata per quanto non in contrasto con il PUC.

SUPERFICIE FONDIARIA: è la superficie fondiaria della Unità Normativa misurata sulla cartografia di base del PUC.

VOLUME ESISTENTE: è il volume attualmente esistente all'interno delle Unità Normative, rilevato, ove indicato, in sede di Piano Particolareggiato delle zone B. Per le Unità Normative per le quali non è stato redatto il Piano Particolareggiato, il rilievo è stato condotto direttamente come attività preliminare del PUC.

if MEDIO ESISTENTE: è l'indice fondiario medio riferito alla situazione esistente.

INCREMENTO VOLUMETRICO CON INTERVENTO DIRETTO: è l'incremento di volume permesso per gli interventi di trasformazione in assenza o in decadenza di Piano attuativo.

INCREMENTO VOLUMETRICO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO: è l'incremento di volume previsto dai Piani Attuativi vigenti.

VOLUME TOTALE CON PIANO INTERVENTO DIRETTO: è il volume massimo totale previsto per interventi senza Piano Attuativo.

VOLUME TOTALE PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO: è il volume massimo totale previsto dai Piani Attuativi vigenti.

if MASSIMO CON INTERVENTO DIRETTO: è il limite massimo dell'indice fondiario utilizzabile nelle singole unità immobiliari per interventi edilizi in assenza di Piano Attuativo.

if MEDIO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO: è il limite massimo dell'indice fondiario medio che si può ottenere per la redazione di nuovi Piani Attuativi.

65.3

TABELLA ZONE CL e CZ

CODICE IDENTIFICATIVO: è il codice che individua univocamente le singole Unità Normative, che in tale caso corrisponde al nome sintetico del Piano Attuativo.

ZONA URBANISTICA DI PROVENIENZA: è la Zona Urbanistica omogenea alla quale appartiene l'Unità Normativa riferita alla classificazione del vecchio PRG, che viene confermata a meno delle precisazioni cartografiche.

SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PIANO ATTUATIVO: è la superficie territoriale indicata nei piani attuativi vigenti.

INDICE TERRITORIALE: è l'indice territoriale utilizzato per la pianificazione attuativa.

VOLUME TOTALE: è il volume corrispondente all'indice territoriale applicato.

SUPERFICIE RESIDENZIALE COMPLESSIVA: è l'area destinata alle residenze ed ai servizi connessi alla residenza all'interno dei Piani di lottizzazione

SUPERFICIE RESIDENZIALE NON UTILIZZATA: è la parte inedita della superficie residenziale complessiva

PERCENTUALE DI REALIZZAZIONE: è il parametro di riferimento per la valutazione dello stato di attuazione della lottizzazione

VOLUME PREVISTO PER RESIDENZE E SERVIZI CONNESSI: è riferito allo strumento di lottizzazione approvato

VOLUME REALIZZATO PER RESIDENZE E SERVIZI CONNESSI: è la parte stimata come realizzata sulla base della percentuale di realizzazione.

VOLUME REALIZZATO PER RESIDENZE: è la parte stimata come realizzata sulla base della percentuale di legge.

VOLUME PREVISTO PER SERVIZI PUBBLICI: è quello riservato dai piani di lottizzazione ai servizi pubblici.

VOLUME PER RESIDENZE E SERVIZI CONNESSI DA REALIZZARE: definisce la potenzialità di abitanti insediabili in base ai parametri rilevati e stimati.

65.4

TABELLA ZONE CO

CODICE IDENTIFICATIVO: è il codice che individua univocamente le singole Unità Normative composte da lotti già edificati con edificazione legittima o legittimata ed eventuali lotti tra essi interclusi.

ZONA URBANISTICA: è la zona urbanistica omogenea alla quale appartiene l'Unità Normativa

COMPARTO ASSERVITO: è il comparto all'interno del quale devono essere reperiti gli standard urbanistici di cessione per servizi pubblici.

SUPERFICIE FONDIARIA: è la superficie fondiaria pertinenziale attribuita ai volumi costruiti all'interno dell'Unità Normativa.

VOLUME ESISTENTE: è il volume rilevato nella Unità Normativa

VOLUME TOTALE PREVISTO: è il volume complessivo comprendente l'esistente ed eventuali incrementi fino all'indice fondiario.

INDICE FONDIARIO: è l'indice fondiario massimo per l'edificazione di ogni singolo lotto compromesso o intercluso.

65.5

TABELLA ZONE G

CODICE IDENTIFICATIVO: è il codice che individua univocamente le singole Unità Normative.

DENOMINAZIONE: è la denominazione sintetica attraverso la quale è conoscibile il ruolo urbano e l'uso dell'Unità Normativa e degli edifici in essa ubicati.

ZONA URBANISTICA: è la zona urbanistica omogenea nella quale consiste l'Unità Normativa

SUPERFICIE TERRITORIALE: è la superficie territoriale di riferimento dell'Unità Normativa.

INDICE TERRITORIALE: è l'indice volumetrico di indirizzo dell'Unità Normativa.

DESTINAZIONE D'USO SINTETICA: è l'indirizzo di destinazione d'uso proposto dal PUC per l'Unità Normativa.

- 65.6 TABELLA ZONE S**
CODICE IDENTIFICATIVO: è il codice che individua univocamente le singole Unità Normative e l'appartenenza indicativa alle categorie S1, S2, S3 ed S4.
ZONA URBANISTICA: è la zona urbanistica omogenea alla quale appartiene l'Unità Normativa.
SUPERFICIE TERRITORIALE: è la superficie territoriale di riferimento dell'Unità Normativa.
DESTINAZIONE: indica l'uso prevalente, già definito o da definire, nell'ambito dei servizi urbani.
- 65.7 TABELLE ZONE Ct e TD**
CODICE IDENTIFICATIVO: è il codice che individua univocamente le singole Unità Normative.
ZONA URBANISTICA: è la zona urbanistica omogenea alla quale appartiene l'Unità Normativa.
COMPARTO DI APPARTENENZA: è il comparto perequativo a cui concorrono le Unità Normative.
AMBITO DI INTERVENTO COORDINATO: è l'ambito nel quale ricade l'Unità Normativa.
SUPERFICIE TERRITORIALE: è la superficie territoriale con la quale l'Unità Normativa concorre alla superficie territoriale del comparto.
- 65.8 TABELLA ZONE H**
CODICE IDENTIFICATIVO: è il codice che individua univocamente le singole Unità Normative.
DENOMINAZIONE: è la denominazione sintetica attraverso la quale è conoscibile il ruolo urbano e l'uso dell'Unità Normativa e degli edifici in essa ubicati.
ZONA URBANISTICA: è la zona urbanistica omogenea alla quale appartiene l'Unità Normativa.
SINTESI DI DESTINAZIONE D'USO: è l'indirizzo di destinazione d'uso proposto dal PUC per l'Unità Normativa.
- 65.9 TABELLA ZONE Ev**
CODICE IDENTIFICATIVO: è il codice che individua univocamente le singole Unità Normative.
ZONA URBANISTICA: è la zona urbanistica omogenea alla quale appartiene l'Unità Normativa.
AMBITO DI INTERVENTO COORDINATO: è l'ambito nel quale ricade l'Unità Normativa.
SUPERFICIE TERRITORIALE: è la superficie territoriale dell'Unità Normativa.
it (INDICE TERRITORIALE): è l'indice territoriale relativo a piccoli ricoveri per attrezzi.

CAPO 5.3 DEFINIZIONI E CARATTERI DEGLI AMBITI URBANI

Art. 66 AMBITI URBANI

L'aggregato urbano perimetrato è articolato nei seguenti ambiti:

- 1) **Ambito urbano dell'abitato antico**, che comprende:
 - Il tessuto edilizio dell'abitato antico (zone A)
 - Le zone per servizi pubblici relative all'abitato antico (zone S)
 - Le zone per servizi di interesse generale relative all'abitato antico (zone G)
 - Le strade e le piazze che circondano le diverse Unità Normative delle zone A

- 2) **Ambito urbano dell'abitato consolidato**, che comprende:
 - L'abitato consolidato (zone B)
 - Le zone per servizi pubblici relative all'abitato consolidato (zone S)
 - Le zone per servizi di interesse generale relative all'abitato consolidato (zone G)
 - Le strade e le piazze che circondano le diverse Unità Normative delle zone B, escluse quelle già appartenenti alle zone A

- 3) **Ambito urbano in via di consolidamento**, che comprende:
 - Le espansioni urbane con lottizzazioni convenzionate in fase di attuazione (zone CL)
 - Le espansioni urbane con edilizia assistita (Piani di Zona PEEP) (zone CZ)
 - Le zone per servizi pubblici cedute entro le singole lottizzazioni (zone S)
 - La viabilità relativa alle zone suddette

- 4) **Ambiti di nuova urbanizzazione e di risanamento**, che possono comprendere:
 - Le zone di trasformazione urbana (zone Ct)
 - Le zone compromesse da edificazione legittima o legittimata (zone CO)
 - Le zone per servizi di interesse generale a livello urbano e da area vasta (zone G)
 - Le zone per servizi pubblici inglobate nei perimetri d'ambito (zone S)
 - Le zone di salvaguardia dei paesaggi agricoli urbani (zone Ev)
 - La viabilità compresa all'interno dei perimetri d'ambito

- 5) **Ambiti per gli insediamenti produttivi e commerciali di servizio urbano**, che possono comprendere:
 - Le zone urbane per l'artigianato, il commercio e le residenze dedicate (zone TD)
 - Le zone compromesse da edificazione legittima o legittimata (zone CO)
 - La viabilità compresa all'interno dei perimetri d'ambito

Gli ambiti perimetrati in cartografia, di cui ai punti 4) e 5), sono gli **ambiti di intervento coordinato** trattati all'articolo seguente.

Art. 67 AMBITI DI INTERVENTO COORDINATO

La pianificazione coordinata d'ambito ha l'obiettivo di rendere compatibili, e mutuamente sostenibili, le trasformazioni di zone affatto differenti tra loro, entro un unico disegno urbanistico e paesaggistico.

Gli ambiti di intervento coordinato sono composti, in generale, da Unità Normative con diverse classificazioni urbanistiche e dalla viabilità contermina, in particolare:

- zone Ct
- zone TD
- zone CO
- zone G
- zone Ev
- zone per servizi pubblici
- strade

Le aree di salvaguardia del paesaggio agricolo urbano (Ev) e le aree pubbliche (S) che possono essere comprese all'interno degli ambiti, devono essere coordinate nell'intervento per una soluzione armonica della mobilità e del paesaggio urbano.

Per ciascun ambito di intervento coordinato lo strumento attuativo preventivo, relativo alle zone e ai comparti, deve essere esteso ad una superficie non inferiore a 5.000 mq. e che deve essere comunque conforme allo strumento urbanistico vigente, definendo in ciascuna zona le normative di dettaglio ed il disegno urbano e paesaggistico.

In ciascun ambito è definita per i comparti la percentuale minima d'area per la formazione di comparti attuativi, ai fini dell'ottenimento delle condizioni premiali previste. Tali comparti attuativi, nel bilanciamento complessivo dello stralcio funzionale, dovranno rispettare nella misura stabilita l'ubicazione delle destinazioni indicata nei Progetti Guida.

Per gli ambiti di intervento coordinato è stata formulata una soluzione progettuale di massima nei Progetti Guida, ad eccezione dell'isolato 21021 in quanto risulta di modeste dimensioni e parzialmente edificato. Diverse soluzioni sono state assoggettate all'analisi di Compatibilità Ambientale negli Studi allegati. Gli ambiti di intervento coordinato sono i seguenti:

AMBITO 1	Quartiere giardino Gutturu Mannu (PG n° 1)
AMBITO 2	Quartiere "Porrino" (PG n° 2)
AMBITO 3	Quartiere "Guido Rossa" (PG n° 3)
AMBITO 4	Quartiere "Ex Ma Ischixedda" (PG n° 4)
AMBITO 5	Quartiere giardino "Sa Dona" (PG n° 5)
AMBITO 6-7-8	Quartiere "S. Maria" (PG n° 6-7-8), articolato in: Comparto 6: Quartiere "S. Maria 1" Comparto 7: Quartiere "S. Maria 2" Comparto 8: Quartiere "S. Maria 3"
AMBITO 9	Zona Artigianale "Is Begas" (PG n° 9)
AMBITO 10	Zona Artigianale "S. Maria" (PG n° 10)
AMBITO 11	Piano di recupero e risanamento urbanistico "S. Antonio" (PG n° 11)
AMBITO 12	Quartiere "Sa Dona" (PG n° 12)
AMBITO 14	Centro culturale polivalente (PG n° 14)
AMBITO 16	Servizi, parchi e giardini "Fluminera"
AMBITO ISOLATO 21021	
AMBITO ISOLATO 17036	
AMBITO ISOLATO G26	Residenza sanitaria assistita

Per ciascuno di essi la presente normativa definisce:

- i comparti di pianificazione unitaria, con regole specifiche per l'inclusione nel territorio delle strade di piano contermini e per il coordinamento tra quartieri contigui;
- gli indici volumetrici territoriali e fondiari, nonché le normative premiali per intervento coordinato;
- le tipologie edilizie, distacchi ed altezze;
- gli standard per verde, servizi pubblici e servizi generali pubblici, nonché le normative premiali per l'intervento coordinato;
- le modalità di attuazione, per comparto o per comparti di attuazione bilanciati, le eventuali normative premiali per la cessione di aree strategiche per l'interesse pubblico, o per l'attuazione coordinata di interi ambiti da parte dei privati.

L'attuazione coordinata deve essere intesa quindi come progettazione complessiva riferita alla superficie minima prevista per lo strumento attuativo preventivo come sopra individuato ed al complesso delle Unità Normative in comparto.

La normativa premiale, invece, va riferita alle concrete condizioni contrattuali materializzate nel comparto di attuazione, in rapporto al livello di coordinamento ed alla cessione volontaria di aree definite dal piano come strategiche.

In termini generali l'indice territoriale, e le cessioni da applicare, sono definite in rapporto alle condizioni contrattuali concretamente concordate per ogni singolo comparto attuativo.

Le zone urbanistiche omogenee di destinazione all'interno degli ambiti, che vengono indicate genericamente come Ct, C, G, Da, sono riferite alle Unità Normative indicate come appartenenti allo specifico comparto, come indicato in cartografia e riportato nelle tabelle allegate. Tali zone sono quindi omogeneamente normate per ogni comparto. Le zone CO hanno una normativa specifica per ogni Unità Normativa.

L'individuazione planimetrica delle zone urbanistiche omogenee e delle aree pubbliche di cessione all'interno delle nuove zone Ct e TD nei Progetti Guida è da considerarsi preferenziale nel senso che:

- riguarda la parte di superfici di cessione per le quali l'interesse pubblico per la qualità urbana e la valenza ambientale e paesistica è considerato irrinunciabile e, quindi, vincolante;
- può essere variata nel perimetro o integrata in misura non superiore al 30%, nel rispetto degli elementi caratterizzanti il paesaggio e nel rispetto delle indicazioni vincolanti afferenti l'ambiente, ed indicati negli S.C.P.A..

Per le zone di espansione Ct e C il volume calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti secondo la specifica disposizione della norma di zona:

- residenza
- servizi connessi con la residenza
- servizi pubblici

La percentuale in volume di servizi connessi con la residenza non potrà mai essere comunque inferiore al 20% del volume territoriale complessivo.

Per ogni zona di espansione o comunque trasformabile interna agli ambiti di intervento coordinato è prevista la percentuale di aree di cessione da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive. La composizione urbanistica degli strumenti attuativi dovrà essere comunque condotta in modo tale che siano rispettati i parametri di dotazione minima per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, pari a 18 mq per abitante, così come dettato dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n°2266/U del 20 dicembre 1983, secondo la stessa ripartizione prevista:

- | | |
|--|------------|
| - S1: aree per l'istruzione | 4,50 mq/ab |
| - S2: aree per attrezzature di interesse comune | 2,00 mq/ab |
| - S3: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport | 9,00 mq/ab |
| - S4: aree per parcheggi pubblici | 2,50 mq/ab |

Per le zone G il volume territoriale va così ripartito:

- 90% servizi generali di proprietà privata
- 10% servizi generali di proprietà pubblica

Le aree cedute per servizi a carattere pubblico comprenderanno le aree di cui all'art. 8 del D.A. 2266/U/83, destinate agli standards per verde pubblico e parcheggi pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda (Sl); tali 80 mq sono ripartiti in 40 mq per parcheggi e 40 mq per verde pubblico.

L'utilizzazione dell'area ceduta è limitata alla sola parte in soprastandard rispetto a quanto strettamente richiesto dalla norma generale di cui all'art. 6 del D.A. 2266/U/83, e cioè 18 mq ad abitante di zone S per servizi pubblici.

In sede di piano attuativo, nel modo che sarà dal medesimo previsto, dovranno essere indicate le quote che potranno essere considerate già assolte in rapporto a ciascun lotto edificabile con destinazione commerciale o direzionale.

L'attuazione della trasformazione urbanistica ed edilizia delle zone Ct, C, G, Da e CO richiede una pianificazione attuativa preventiva estesa al comparto. Ove espressamente indicato dalle presenti norme, tale pianificazione deve essere estesa all'intero ambito di intervento coordinato.

La attuazione potrà essere eseguita per comparti d'attuazione, stralci funzionali a bilancio in credito per il privato proponente; il registro dei crediti, compilato come allegato di ciascuna fase di sviluppo degli atti convenzionali, sarà conservato a cura dell'Amministrazione.

Art. 68 AMBITO 1 - Quartiere giardino "Gutturu Mannu" (PG n° 1)

Le diverse Unità Normative di tipo Ct all'interno dell'ambito e le strade contermini concorrono a formare un unico ambito.

È consentita anche l'attuazione in sette comparti funzionali così come riportato nella tavola 1.4 Bis dei progetti guida.

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.N.

La suddivisione in comparti di attuazione è individuata dai perimetri riportati sulla tavola 1.4 bis dei Progetti Guida.

68.1 PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dall'unione delle zone Ct e della viabilità obbligatoria all'interno dell'ambito, cui corrisponde la superficie territoriale minima (St.min), ma può essere esteso a comprendere tutte o alcune delle aree sulle quali insistono le strade di piano generale contermini. Perciò per la superficie territoriale (St) si devono considerare i seguenti valori:

$$\boxed{\text{St.min} = 89.914 \text{ mq}}$$

Superficie territoriale delle zone Ct e delle strade obbligatorie all'interno del ambito

$$\boxed{\text{Ss.tot} = 8.861 \text{ mq}}$$

Superficie totale delle strade di piano generale all'interno dell'ambito; può entrare in ciascun comparto d'attuazione anche solo parzialmente (Ss), e determina un "premio" di volumetria in misura proporzionale, come di seguito esposto

$$\boxed{\text{St.max} = 98.775 \text{ mq}}$$

Superficie territoriale massima: superficie territoriale corrispondente alla St.min più le aree relative alle strade di piano generale Ss.tot

La superficie complessiva dell'ambito (Sc) comprende anche le superfici delle zone di salvaguardia del verde agricolo urbano (SEv) ed aree che non concorrono a costituire potenzialità edificatoria:

$$\boxed{\text{SEv} = 43.270 \text{ mq}}$$

$$\boxed{\text{Sc} = 148.844 \text{ mq}}$$

L'attuazione della pianificazione per comparti funzionali segue gli stessi criteri della pianificazione unitaria dell'ambito, per la superficie territoriale (St) di ciascun comparto si devono considerare i seguenti valori:

- COMPARTO A

Comprende le unità normative 17060 e 17061;

$$\text{St. min } 10221 + 3672 = 13893 \text{ mq}$$

$$\text{Ss tot} \qquad \qquad \qquad 277 \text{ mq}$$

$$\text{St. max} \qquad \qquad \qquad 14170 \text{ mq}$$

- COMPARTO B

Comprende l'unità normativa 17055;

St. min = 15348 mq

Ss tot 860 mq

St max 16208 mq

- COMPARTO C

Comprende l'unità normativa 17050;

St. min = 8669 mq

Ss tot 640 mq

St max 9509 mq

- COMPARTO D

Comprende l'unità normativa 17059;

St. min 17688 mq

Ss tot 312 mq

St max 18000 mq

- COMPARTO E

Comprende l'unità normativa 17080;

St. min 10867 mq

Ss tot 1363 mq

St max 12230 mq

- COMPARTO F

Comprende l'unità normativa 17034;

St. min 11433 mq

Ss tot 1837 mq

St max 13270 mq

- COMPARTO G

Comprende l'unità normativa 17035;

St. min 9510 mq

Ss tot 2250 mq

St max 11760 mq

il comparto G può essere destinato interamente a servizi connessi alla residenza e in tal caso lo standard per parcheggi pubblici dovrà essere commisurato a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Condizioni premiali nei Comparti di attuazione

I comparti di attuazione, per l'attivazione delle condizioni premiali di cui al paragrafo successivo, devono corrispondere all'intero ambito o all'attuazione sempre per intero di ciascun comparto.

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 1 mc/mq; l'indice territoriale del comparto di attuazione sarà incrementato nel caso in cui venga ceduta gratuitamente la porzione di superficie

destinata a strade di piano (Ss), inclusa nella superficie territoriale (St), secondo la formula:

$$it = 1.0 + 0.1 \frac{Ss}{Ss.tot}$$

fino ad un massimo di 1.1 mc/mq nel caso di cessione dell'intera superficie destinata a strade di piano (Ss.tot), in funzione premiale rapportata alla maggiore efficienza dell'impianto urbano pubblico che tale comportamento determina.

Il volume (Vt), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- non inferiore al 55% per la residenza;
- non inferiore al 25% per servizi connessi con la residenza (scr); una quota non inferiore al 60% di tale quantità minima è da edificare su fondiario destinato esclusivamente ai scr;
- non inferiore al 10% per servizi pubblici.

Aree di cessione

Le aree di cessione per verde e servizi pubblici sono pari al 40% della superficie territoriale. Tale percentuale sarà decrementata nel caso in cui si includa nella superficie territoriale del comparto (St) la porzione di superficie destinata a strade di piano (Ss), secondo la formula:

$$\% \text{ cessione} = 40 - 10 \frac{(Ss)}{(Ss.tot)}$$

fino ad un minimo del 30% nel caso di cessione dell'intera area destinata a strade di piano (Ss.tot) entro l'ambito, in funzione premiale rapportata alla maggiore efficienza dell'impianto urbano pubblico che tale comportamento determina.

Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate in lotti non inferiori a 2.500 mq, in misura non inferiore a 22 mq per ogni 100 mc di volume territoriale.

È considerato verde e servizio pubblico il complesso delle aree lungo strada, identificate come verde e parcheggi dal Progetto Guida, necessarie alla caratterizzazione paesistica ed ambientale del disegno urbano del quartiere giardino.

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza sarà la casa isolata o binata. I servizi connessi alla residenza possono essere inseriti entro i lotti residenziali, identificati in specifiche unità immobiliari, o localizzati in appositi lotti, non escludendo, comunque, la presenza di una quota di lotti destinata contemporaneamente alle residenze ed ai servizi connessi alla residenza. Per i servizi connessi alla residenza localizzati nei lotti a tipologia isolata o binata è consentita la presenza di unità immobiliari distinte per le due diverse destinazioni.

I parametri di organizzazione del territorio prevedono l'articolazione delle tipologie, delle destinazioni d'uso e delle superfici ad esse destinate, secondo le regole parametriche di cui al paragrafo precedente e secondo le seguenti specifiche indicazioni e limitazioni:

Residenze e servizi connessi in case isolate e binate

Quota minima di sup. fondiaria:	50%
Lotto minimo:	500 mq
Indice fondiario (if):	1,7 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	6,5 m
Distanza dai confini:	5 m
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza dal ciglio della strada superiore a 3 m, distanza dal dirupo superiore a 10 m.	

Servizi connessi singoli o con residenze integrate

Lotto minimo:	450 mq
Indice fondiario (if):	2.0 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	9 m
Distanza dai confini:	5 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza dal ciglio della strada superiore a 3 m, distanza dal dirupo superiore a 10 m.	

Servizi connessi in area esclusiva

Lotto minimo:	600 mq
Indice fondiario (if):	2.5 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	9 m
Distanza dai confini:	5 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza dal ciglio della strada superiore a 3 m, distanza dal dirupo superiore a 10 m.	

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,6 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti abitativi:	0,5 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1,5 alberi/100 mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	1 albero/100 mq

Usi compatibili

abitazioni
esercizi di vicinato alimentari
esercizi di vicinato non alimentari
medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
altre attività commerciali al dettaglio
pubblici esercizi
attività commerciali all'ingrosso
attrezzature per l'istruzione superiore
attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
impianti tecnici di scala urbana
attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
locali per lo spettacolo
attrezzature culturali
parcheggi attrezzati di uso pubblico
piccoli uffici e studi professionali
abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
artigianato di servizio
verde pubblico
verde privato
coltivazioni agricole in ambito urbano
attrezzature sportive
attrezzature religiose
parchi urbani territoriali

68.2 ZONE Ev

L'indice territoriale è di 0.005 mc/mq.

Superficie minima d'intervento 1ha

Usi compatibili

coltivazioni agricole in ambito urbano
verde privato

Art. 69 AMBITO 2 - Quartiere "Ennio Porrino" (PG n° 2)

Le diverse Unità Normative di tipo Ct all'interno dell'ambito e le strade contermini concorrono a formare un unico comparto.

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.N.

69.1 PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dall'unione delle zone Ct e della viabilità obbligatoria all'interno dell'ambito, cui corrisponde la superficie territoriale (St):

$$St = 7.924 \text{ mq}$$

La superficie complessiva dell'ambito (Sc) comprende anche le superfici delle zone di salvaguardia del verde agricolo urbano (SEv):

$$SEv = 3.443 \text{ mq}$$

$$Sc = 11.367 \text{ mq}$$

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 1.1 mc/mq.

Il volume (Vt), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- non inferiore al 40% per la residenza;
- non inferiore al 40% per servizi connessi con la residenza (scr), una quota non inferiore al 70% di tale quantità minima è da edificare su fondiario destinato esclusivamente ai scr;
- non inferiore al 10% per servizi pubblici.

Aree di cessione

Le aree di cessione per verde e servizi pubblici sulle zone Ct sono pari al 40% delle superfici territoriali.

Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate in lotti non inferiori a 2.500 mq, in misura non inferiore a 22 mq per ogni 100 mc di volume territoriale.

È considerato verde e servizio pubblico il complesso delle aree lungo strada identificate come verde e parcheggi dal progetto guida, necessarie alla caratterizzazione paesistica ed ambientale del disegno urbano di quartiere.

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza sarà la casa isolata o binata. I servizi connessi alla residenza possono essere inseriti entro i lotti residenziali, identificati in specifiche unità immobiliari, o localizzati in appositi lotti, non escludendo, comunque, la presenza di una quota di lotti destinata contemporaneamente alle residenze ed ai servizi connessi alla residenza. Per i servizi connessi alla residenza localizzati nei lotti a tipologia isolata o binata è consentita la presenza di unità immobiliari distinte per le due diverse destinazioni.

I parametri di organizzazione del territorio prevedono l'articolazione delle tipologie, delle destinazioni d'uso e delle superfici ad esse destinate, secondo le regole parametriche di cui al paragrafo precedente e secondo le seguenti specifiche indicazioni e limitazioni:

Quota minima di sup. fondiaria Per residenza o mista:	50 % da individuare nella zona nord dell'ambito
Lotto minimo:	300 mq per le case binate 500 mq per la casa isolata 500 mq per i servizi connessi
Indice fondiario (if):	2,0 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	7,5 m
Distanza dai lotti confinanti:	5 m
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Distanza tra le pareti laterali	5 m o aderenza
Allineamenti: distanza dal confine sulla strada a nord inferiore a 2 m.	
Distanza minima dai confini lungo strada 3 m ad eccezione dal confine sulla strada a nord.	

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,30 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti:	0,25 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1 alberi/100mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	0,5 alberi/100mq

Usi compatibili

abitazioni
 esercizi di vicinato alimentari
 esercizi di vicinato non alimentari
 medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
 medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
 centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
 altre attività commerciali al dettaglio
 pubblici esercizi
 attività commerciali all'ingrosso
 attrezzature per l'istruzione superiore
 attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 impianti tecnici di scala urbana
 attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
 locali per lo spettacolo
 attrezzature culturali
 parcheggi attrezzati di uso pubblico
 piccoli uffici e studi professionali
 abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
 artigianato di servizio
 verde pubblico
 verde privato
 coltivazioni agricole in ambito urbano
 attrezzature sportive
 attrezzature religiose
 parchi urbani territoriali

69.2

ZONE Ev

L'indice territoriale è di 0.005 mc/mq.
 Superficie minima d'intervento 1ha

Usi compatibili

coltivazioni agricole in ambito urbano
verde privato

Art. 70 **AMBITO 3 - Quartiere "Guido Rossa" (PG n° 3)**

Le diverse Unità Normative di tipo Ct all'interno dell'ambito concorrono a formare un unico comparto.

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.N.

Le Unità Normative delle zone compromesse CO, che comprendono aree occupate da edificazione a vario titolo legittimata, o aree tra esse intercluse, fanno riferimento ai parametri indicati per ciascuna UN nelle Tabelle allegate alle presenti norme.

L'edificazione di nuovi volumi è subordinata, nelle zone CO, alla effettiva disponibilità, ottenuta attraverso l'approvazione ed il convenzionamento degli strumenti di pianificazione attuativa d'ambito, delle superfici per standard nelle zone Ct. Per i nuovi volumi da edificare e per il risanamento dei volumi esistenti abusivamente edificati è necessario corrispondere all'Amministrazione un corrispettivo monetario pari al costo effettivo delle aree cedute dai proprietari delle Ct, come valutato in sede di piano attuativo e rivalutato secondo l'aumento del costo della vita; nella stessa sede sarà stabilita, come compenso di tali maggiori cessioni, una partita di credito a favore dei proprietari cedenti.

70.1 **PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dall'unione delle zone Ct, e all'interno dell'ambito, cui corrisponde la superficie territoriale (St):

$$\boxed{St = 14.147 \text{ mq}}$$

La superficie complessiva dell'ambito (Sc) comprende anche le superfici delle zone compromesse CO (Sco):

$$\boxed{Sco = 1.194 \text{ mq}}$$

$$\boxed{Sc = 15.341 \text{ mq}}$$

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 1.10 mc/mq.

Il volume (Vt), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- non inferiore al 40% per la residenza;
- non inferiore al 25% per servizi connessi con la residenza (scr), una quota non inferiore al 80% di tale quantità minima è da edificare su fondiario destinato esclusivamente ai scr;
- non inferiore al 10% per servizi pubblici.

Aree di cessione

Le aree di cessione per verde e servizi pubblici sulle zone Ct sono pari al 30% delle superfici territoriali.

Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate in lotti non inferiori a 3.000 mq, in misura non inferiore a 22 mq per ogni 100 mc di volume territoriale.

È considerato verde e servizio pubblico il complesso delle aree lungo strada, identificate come verde e parcheggi dal Progetto Guida, necessarie alla caratterizzazione paesistica ed ambientale del disegno urbano del quartiere giardino.

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza sarà la casa a schiera. I servizi connessi alla residenza possono essere inseriti entro i lotti residenziali, identificati in specifiche unità

immobiliari, o localizzati in appositi lotti, non escludendo, comunque, la presenza di una quota di lotti destinata contemporaneamente alle residenze ed ai servizi connessi alla residenza. Per i servizi connessi alla residenza localizzati nei lotti a tipologia a schiera è consentita la presenza di unità immobiliari distinte per le due diverse destinazioni.

I parametri di organizzazione del territorio prevedono l'articolazione delle tipologie, delle destinazioni d'uso e delle superfici ad esse destinate, secondo le regole parametriche di cui al paragrafo precedente e secondo le seguenti specifiche indicazioni e limitazioni:

Residenze

Quota minima di sup. fondiaria:	40 %
Lotto minimo:	300 mq
Indice fondiario (if):	2,0 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	6,5 m
Distanza minima dai confini lungo strada:	3 m
Aderenza sui confini laterali	
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m

Allineamento lungo l'angolo tra le vie Rossa e Corti Risoni.

Servizi connessi e Residenze integrate

Lotto minimo:	300 mq
Indice fondiario (if):	2.0 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	9,0 m
Distanza minima dai confini lungo strada:	3 m
Aderenza sui confini laterali	
Distanza tra edifici:	10 m

Area centrale

Servizi connessi in area esclusiva

Lotto minimo:	300 mq
Indice fondiario (if):	2.5 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	9,0 m
Distanza minima dai confini lungo strada:	3 m
Aderenza sui confini laterali	
Distanza tra edifici:	10 m

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,30 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti:	0,25 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1 alberi/100mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	0,5 alberi/100mq

Usi compatibili

abitazioni
esercizi di vicinato alimentari
esercizi di vicinato non alimentari
medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
altre attività commerciali al dettaglio
pubblici esercizi
attività commerciali all'ingrosso
attrezzature per l'istruzione superiore
attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
impianti tecnici di scala urbana

attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
locali per lo spettacolo
attrezzature culturali
parcheggi attrezzati di uso pubblico
piccoli uffici e studi professionali
abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
artigianato di servizio
verde pubblico
verde privato
coltivazioni agricole in ambito urbano
attrezzature sportive
attrezzature religiose
parchi urbani territoriali

Art. 71 AMBITO 4 - Quartiere "Ex Ma Ischixedda" (PG n° 4)

Le diverse Unità Normative di tipo Ct all'interno dell'ambito e le strade contermini concorrono a formare un unico comparto.

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8, D.9.N e D.9.S.

71.1 PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dall'unione delle zone Ct all'interno dell'ambito, cui corrisponde la superficie territoriale minima (St.min), ma può essere esteso a comprendere tutte o alcune delle aree sulle quali insistono le strade di piano generale contermini. Perciò per la superficie territoriale (St) si devono considerare i seguenti valori:

$$\boxed{\text{St.min} = 88.658 \text{ mq}}$$

Superficie territoriale minima: superficie territoriale delle zone Ct in comparto

$$\boxed{\text{Ss.tot} = 18.422 \text{ mq}}$$

Superficie totale delle strade di piano generale all'interno dell'ambito; può entrare in comparto anche solo parzialmente (Ss), e determina un "premio" di volumetria in misura proporzionale, come di seguito esposto

$$\boxed{\text{St.max} = 107.080 \text{ mq}}$$

Superficie territoriale massima: superficie territoriale corrispondente alla St.min più le aree relative alle strade di piano Ss.tot

La superficie complessiva dell'ambito (Sc) comprende anche aree che non concorrono a costituire potenzialità edificatoria:

$$\boxed{\text{Sc} = 122.115 \text{ mq}}$$

Condizioni premiali nei Comparti di attuazione

I comparti di attuazione, per l'attivazione delle condizioni premiali di cui al paragrafo successivo, devono corrispondere all'intero comparto o a percentuali dell'area complessiva del comparto non inferiori al 50%.

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 1 mc/mq; l'indice territoriale del comparto di attuazione sarà incrementato nel caso in cui venga ceduta gratuitamente la porzione di superficie destinata a strade di piano (Ss), inclusa nella superficie territoriale (St), secondo la formula:

$$it = 1.0 + 0.1 \frac{Ss}{Ss.tot}$$

fino ad un massimo di 1.1 mc/mq nel caso di cessione dell'intera superficie destinata a strade di piano (Ss.tot), in funzione premiale rapportata alla maggiore efficienza dell'impianto urbano pubblico che tale comportamento determina.

Il volume (Vt), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- non inferiore al 55% per la residenza;
- non inferiore al 25% per servizi connessi con la residenza (scr), una quota non inferiore al 60% di tale quantità minima è da edificare su fondiario destinato esclusivamente ai scr;
- non inferiore al 10% per servizi pubblici.

Aree di cessione

Le aree di cessione per verde e servizi pubblici sono pari al 35% della superficie territoriale. Tale percentuale sarà decrementata nel caso in cui si includa nella superficie territoriale del comparto (St) la porzione di superficie destinata a strade di piano (Ss), secondo la formula:

$$\% \text{ cessione} = 35 - 10 \frac{(Ss)}{(Ss.tot)}$$

fino ad un minimo del 25% nel caso di cessione dell'intera area destinata a strade di piano (Ss.tot) entro l'ambito, in funzione premiale rapportata alla maggiore efficienza dell'impianto urbano pubblico che tale comportamento determina.

Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate in lotti non inferiori a 2.500 mq, in misura non inferiore a 22 mq per ogni 100 mc di volume territoriale.

È considerato verde e servizio pubblico il complesso delle aree lungo strada, identificate come verde e parcheggi dal Progetto Guida, necessarie alla caratterizzazione paesistica ed ambientale del disegno urbano del quartiere.

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza sarà la casa isolata o binata. I servizi connessi alla residenza possono essere inseriti entro i lotti residenziali, identificati in specifiche unità immobiliari, o localizzati in appositi lotti, non escludendo, comunque, la presenza di una quota di lotti destinata contemporaneamente alle residenze ed ai servizi connessi alla residenza. Per i servizi connessi alla residenza localizzati nei lotti a tipologia isolata o binata è consentita la presenza di unità immobiliari distinte per le due diverse destinazioni.

I parametri di organizzazione del territorio prevedono l'articolazione delle tipologie, delle destinazioni d'uso e delle superfici ad esse destinate, secondo le regole parametriche di cui al paragrafo precedente e secondo le seguenti specifiche indicazioni e limitazioni:

Case isolate

Quota minima di sup. fondiaria:	15%
Lotto minimo:	400 mq.
Indice fondiario (if):	1,6 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati(Hf):	6,5 m
Distanza dai confini:	5 m
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Distanza minima dai confini lungo strada:	3 m

Case binate

Quota minima di sup. fondiaria:	15%
Lotto minimo:	350 mq
Indice fondiario (if):	1,6 mc/mq

Indice di copertura (ic): 0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati(Hf): 6,5 m
Distanza dai confini: 5 m
Distanza tra edifici: 10 m
Distanza tra pareti finestrate: 10 m
Distanza minima dai confini lungo strada: 3 m

Case a schiera:

Quota minima di sup. fondiaria: 5%
Lotto minimo: 250 mq
Indice fondiario (if): 2,4 mc/mq
Indice di copertura (ic): 0,5 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati(Hf): 6,5 m
Distanza dal confine lungo strada: 5 m
Aderenza sui confini laterali
Distanza tra pareti finestrate: 10 m
Distanza minima dai confini lungo strada: 3 m

Servizi connessi e residenze integrate

Quota minima di sup. fondiaria: 25%
Lotto minimo: 500 mq
Indice fondiario (if): 2,0 mc/mq
Indice di copertura (ic): 0,4 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf): 6,5 m
Distanza dai confini: 5 m
Distanza tra edifici: 10 m
Distanza tra pareti finestrate: 10 m
Distanza minima dai confini lungo strada: 3 m

Servizi connessi in area esclusiva

Lotto minimo: 500 mq
Indice fondiario (if): 2,5 mc/mq
Indice di copertura (ic): 0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf): 10 m
Distanza dai confini: 10 m
Distanza tra edifici: 10 m
Distanza tra pareti finestrate: 10 m
Distanza minima dai confini lungo strada: 3 m

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,5 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti abitativi:	0,5 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1,5 alberi/100mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	0,5 alberi/100mq

Aree di salvaguardia

Sono individuate aree di salvaguardia delle essenze arboree esistenti (prevalentemente ulivi storici), rappresentate nella tavola 4.6 dei Progetti Guida come aree Sv1, Sv2 e Sv3, e più in generale individuate come raggruppamenti importanti per numerosità, valore economico e di paesaggio.

Su tali aree sussistono le seguenti norme specifiche di progettazione:

- rilievo preliminare dell'arboratura, con individuazione dei vari tipi di essenze, della posizione planimetrica delle piante, del loro ingombro in termini di chiome e radici;

- individuazione di eventuali altre aree di salvaguardia rispetto a quelle indicate nella tavola suddetta;
- preservazione di almeno il 85% delle piante nell'area di salvaguardia Sv1 e del 100% nelle aree Sv2 e Sv3; per ogni pianta eliminata dovranno essere messe a dimora due piante ad alto fusto;
- valutazione di impatto ambientale dei volumi previsti nelle aree di salvaguardia in sede di pianificazione attuativa.

In particolare detti volumi dovranno rispettare in primo luogo l'arboratura, anche eventualmente a scapito degli allineamenti reciproci e con i confini dei lotti.

Usi compatibili

abitazioni
 esercizi di vicinato alimentari
 esercizi di vicinato non alimentari
 medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
 medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
 centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
 altre attività commerciali al dettaglio
 pubblici esercizi
 attività commerciali all'ingrosso
 attrezzature per l'istruzione superiore
 attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 impianti tecnici di scala urbana
 attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
 locali per lo spettacolo
 attrezzature culturali
 parcheggi attrezzati di uso pubblico
 piccoli uffici e studi professionali
 abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
 artigianato di servizio
 verde pubblico
 verde privato
 coltivazioni agricole in ambito urbano
 attrezzature sportive
 attrezzature religiose
 parchi urbani territoriali

Art. 72 AMBITO 5 - Quartiere giardino "Sa Dona" (PG n° 5)

Le diverse Unità Normative di tipo Ct all'interno dell'ambito e le strade contermini concorrono a formare un unico comparto.

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.S.

Le Unità Normative delle zone compromesse CO, che comprendono aree occupate da edificazione a vario titolo legittimata, o aree tra esse intercluse, fanno riferimento ai parametri indicati per ciascuna UN nelle Tabelle allegate alle presenti norme.

L'edificazione di nuovi volumi è subordinata, nelle zone CO, alla effettiva disponibilità, ottenuta attraverso l'approvazione ed il convenzionamento degli strumenti di pianificazione attuativa d'ambito, delle superfici per standard nelle zone Ct. Per i nuovi volumi da edificare e per il risanamento dei volumi esistenti abusivamente edificati è necessario corrispondere all'Amministrazione un corrispettivo monetario pari al costo effettivo delle aree cedute dai proprietari delle Ct, come valutato in sede di piano attuativo e rivalutato secondo l'aumento del costo della vita; nella stessa sede sarà stabilita, come compenso di tali maggiori cessioni, una partita di credito a favore dei proprietari cedenti.

72.1 PARAMETRI URBANISTICI **Superficie territoriale**

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dall'unione delle zone Ct e dalla viabilità obbligatoria all'interno dell'ambito, cui corrisponde la superficie territoriale minima (St.min), ma può essere esteso a comprendere tutte o alcune delle aree sulle quali insistono le strade di piano generale contermini. Perciò per la superficie territoriale (St) si devono considerare i seguenti valori:

$$\boxed{\text{St.min} = 55.102 \text{ mq}}$$

Superficie territoriale minima: superficie territoriale delle zone Ct e delle strade obbligatorie all'interno del comparto

$$\boxed{\text{Ss.tot} = 3.358 \text{ mq}}$$

Superficie totale delle strade di piano generale all'interno dell'ambito; può entrare in comparto anche solo parzialmente (Ss), e determina un "premio" di volumetria in misura proporzionale, come di seguito esposto

$$\boxed{\text{St.max} = 58.460 \text{ mq}}$$

Superficie territoriale massima: superficie territoriale corrispondente alla St.min più le aree relative alle strade di piano generale Ss.tot

La superficie complessiva dell'ambito (Sc) comprende anche le superfici delle zone compromesse CO (Sco) ed aree che non concorrono a costituire potenzialità edificatoria:

$$\boxed{\text{Sco} = 3.856 \text{ mq}}$$

$$\boxed{\text{Sc} = 69.113 \text{ mq}}$$

Condizioni premiali nei Comparti di attuazione

I comparti di attuazione, per l'attivazione delle condizioni premiali di cui al paragrafo successivo, devono corrispondere all'intero comparto o a percentuali dell'area complessiva del comparto non inferiori al 40%.

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 1 mc/mq; l'indice territoriale del comparto di attuazione sarà incrementato nel caso in cui venga ceduta gratuitamente la porzione di superficie destinata a strade di piano (Ss), inclusa nella superficie territoriale (St), secondo la formula:

$$it = 1.0 + 0.1 \frac{Ss}{Ss.tot}$$

fino ad un massimo di 1.1 mc/mq nel caso di cessione dell'intera superficie destinata a strade di piano (Ss.tot), in funzione premiale rapportata alla maggiore efficienza dell'impianto urbano pubblico che tale comportamento determina.

Il volume (Vt), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- non inferiore al 50% per la residenza;
- non inferiore al 25% per servizi connessi con la residenza (scr), una quota non inferiore al 50% di tale quantità minima è da edificare su fondiario destinato esclusivamente ai scr;
- non inferiore al 10% per servizi pubblici;

Aree di cessione

Le aree di cessione per verde e servizi pubblici sono pari al 41% della superficie territoriale. Tale percentuale sarà decrementata nel caso in cui si includa nella superficie territoriale del comparto (St) la porzione di superficie destinata a strade di piano (Ss), secondo la formula:

$$\% \text{ cessione} = 41 - 3 \frac{Ss}{Ss.tot}$$

fino ad un minimo del 38% nel caso di cessione dell'intera area destinata a strade di piano (Ss.tot) entro l'ambito, in funzione premiale rapportata alla maggiore efficienza dell'impianto urbano pubblico che tale comportamento determina.

Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate in lotti non inferiori a 2.500 mq, in misura non inferiore a 22 mq per ogni 100 mc di volume territoriale.

È considerato verde e servizio pubblico il complesso delle aree lungo strada, identificate come verde e parcheggi dal Progetto Guida, necessarie alla caratterizzazione paesistica ed ambientale del disegno urbano del quartiere giardino.

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza sarà la casa isolata o binata. I servizi connessi alla residenza possono essere inseriti entro i lotti residenziali, identificati in specifiche unità immobiliari, o localizzati in appositi lotti, non escludendo, comunque, la presenza di una quota di lotti destinata contemporaneamente alle residenze ed ai servizi connessi alla residenza. Per i servizi connessi alla residenza localizzati nei lotti a tipologia isolata o binata è consentita la presenza di unità immobiliari distinte per le due diverse destinazioni.

I parametri di organizzazione del territorio prevedono l'articolazione delle tipologie, delle destinazioni d'uso e delle superfici ad esse destinate, secondo le regole parametriche di cui al paragrafo precedente e secondo le seguenti specifiche indicazioni e limitazioni:

Case isolate, binate o schiere con scr integrati

Quota minima di sup. fondiaria:	60%
Lotto minimo:	300 mq
Indice fondiario (if):	2 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,4 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	6,5 m
Distanza dai confini anteriore e posteriore:	5 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	5 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Distanza minima dai confini lungo strada:	3 m

Servizi connessi in area esclusiva

Lotto minimo:	500 mq
Indice fondiario (if):	2 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	7 m
Distanza dai confini:	5 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Distanza minima dai confini lungo strada:	3 m

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,5 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti abitativi:	0,5 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1,5 alberi/100mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	1 albero/100mq

Usi compatibili

abitazioni
esercizi di vicinato alimentari
esercizi di vicinato non alimentari
medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
altre attività commerciali al dettaglio
pubblici esercizi
attività commerciali all'ingrosso
attrezzature per l'istruzione superiore
attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

impianti tecnici di scala urbana
attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
locali per lo spettacolo
attrezzature culturali
parcheggi attrezzati di uso pubblico
piccoli uffici e studi professionali
abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
artigianato di servizio
verde pubblico
verde privato
coltivazioni agricole in ambito urbano
attrezzature sportive
attrezzature religiose
parchi urbani territoriali

Art. 73 AMBITO 6-7-8 / ipotesi unitaria - Quartiere "S. Maria" (PG n° 6-7-8)

Il caso si verifica se le proprietà delle diverse Unità Normative di tipo Ct, poste all'interno dell'ambito nei comparti 6, 7 ed 8, per un percentuale maggiore del 75% delle superfici, propongono un unico comparto d'attuazione, comprendente anche il 75% delle strade di piano generale. In tale caso è attivata la normativa premiale di cui al presente articolo.

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.S.

Le Unità Normative delle zone compromesse CO, che comprendono aree occupate da edificazione a vario titolo legittimata, o aree tra esse intercluse, fanno riferimento ai parametri indicati per ciascuna UN nelle Tabelle allegate alle presenti norme.

L'edificazione di nuovi volumi è subordinata, nelle zone CO, alla effettiva disponibilità, ottenuta attraverso l'approvazione ed il convenzionamento degli strumenti di pianificazione attuativa d'ambito, delle superfici per standard nelle zone Ct. Per i nuovi volumi da edificare e per il risanamento dei volumi esistenti abusivamente edificati è necessario corrispondere all'Amministrazione un corrispettivo monetario pari al costo effettivo delle aree cedute dai proprietari delle Ct, come valutato in sede di piano attuativo e rivalutato secondo l'aumento del costo della vita; nella stessa sede sarà stabilita, come compenso di tali maggiori cessioni, una partita di credito a favore dei proprietari cedenti.

73.1 PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria in questa ipotesi progettuale è costituito dall'unione delle zone Ct e delle strade contermini all'interno dei comparti 6, 7 e 8, cui corrisponde la superficie territoriale (St):

$$\boxed{St = 80.165 \text{ mq}}$$

La superficie complessiva dell'ambito (Sc) comprende anche le superfici delle zone compromesse CO (Sco) ed aree che non concorrono a costituire potenzialità edificatoria:

$$\boxed{Sco = 2.162 \text{ mq}}$$

$$\boxed{Sc = 83.465 \text{ mq}}$$

Indice territoriale

L'indice territoriale nel caso di attuazione unitaria è di 1.10 mc/mq.

Per le zone Ct dei comparti 6, 7 e 8 coordinati il volume (Vt), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- non inferiore al 50% per la residenza;

- non inferiore al 25% per servizi connessi con la residenza (scr), una quota non inferiore al 60% di tale quantità minima è da edificare su fondiario destinato esclusivamente ai scr;
- non inferiore al 10% per servizi pubblici.

Aree di cessione

Le aree di cessione per verde e servizi pubblici sulle zone Ct sono pari al 30% delle superfici territoriali.

Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate in lotti non inferiori a 2.500 mq, in misura non inferiore a 22 mq per ogni 100 mc di volume territoriale.

È considerato verde e servizio pubblico il complesso delle aree lungo strada, identificate come verde e parcheggi dal Progetto Guida, necessarie alla caratterizzazione paesistica ed ambientale del disegno urbano del quartiere.

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza sarà la casa isolata o binata. I servizi connessi alla residenza possono essere inseriti entro i lotti residenziali, identificati in specifiche unità immobiliari, o localizzati in appositi lotti, non escludendo, comunque, la presenza di una quota di lotti destinata contemporaneamente alle residenze ed ai servizi connessi alla residenza. Per i servizi connessi alla residenza localizzati nei lotti a tipologia isolata o binata è consentita la presenza di unità immobiliari distinte per le due diverse destinazioni.

I parametri di organizzazione del territorio prevedono l'articolazione delle tipologie, delle destinazioni d'uso e delle superfici ad esse destinate, secondo le regole parametriche di cui al paragrafo precedente e secondo le seguenti specifiche indicazioni e limitazioni:

Case isolate o binate

Quota minima di sup. fondiaria:	50%
Lotto minimo:	350 mq
Indice fondiario (if):	2 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	7m
Distanza dai confini anteriore e posteriore:	5 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza minima	3 m dal confine lungo strada.

Servizi connessi singoli o con residenze integrate

Quota minima di sup. fondiaria:	30%
Lotto minimo:	450 mq
Indice fondiario (if):	2.5 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	9 m
Distanza dai confini:	5 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza minima	3 m dal confine lungo strada.

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,4 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti abitativi:	0,5 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1,5 alberi/100mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	0,5 alberi/100mq

Usi compatibili

abitazioni
 esercizi di vicinato alimentari
 esercizi di vicinato non alimentari
 medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
 medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
 centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
 altre attività commerciali al dettaglio
 pubblici esercizi
 attività commerciali all'ingrosso
 attrezzature per l'istruzione superiore
 attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 impianti tecnici di scala urbana
 attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
 locali per lo spettacolo
 attrezzature culturali
 parcheggi attrezzati di uso pubblico
 piccoli uffici e studi professionali
 abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
 artigianato di servizio
 verde pubblico
 verde privato
 coltivazioni agricole in ambito urbano
 attrezzature sportive
 attrezzature religiose
 parchi urbani territoriali

Art. 74 **AMBITO 6-7-8 / comparto 6 - Quartiere "S. Maria 1" (PG n° 6-7-8)**

Il caso si verifica per l'attuazione separata del comparto 6, posto all'interno dell'ambito 6-7-8.

Le diverse Unità Normative di tipo Ct all'interno del comparto e le strade contermini concorrono a formare il comparto.

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.S.

Le Unità Normative delle zone compromesse CO, che comprendono aree occupate da edificazione a vario titolo legittimata, o aree tra esse intercluse, fanno riferimento ai parametri indicati per ciascuna UN nelle Tabelle allegate alle presenti norme.

L'edificazione di nuovi volumi è subordinata, nelle zone CO, alla effettiva disponibilità, ottenuta attraverso l'approvazione ed il convenzionamento degli strumenti di pianificazione attuativa d'ambito, delle superfici per standard nelle zone Ct. Per i nuovi volumi da edificare e per il risanamento dei volumi esistenti abusivamente edificati è necessario corrispondere all'Amministrazione un corrispettivo monetario pari al costo effettivo delle aree cedute dai proprietari delle Ct, come valutato in sede di piano attuativo e rivalutato secondo l'aumento del costo della vita; nella stessa sede sarà stabilita, come compenso di tali maggiori cessioni, una partita di credito a favore dei proprietari cedenti.

74.1 **PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dall'unione delle zone Ct e della viabilità obbligatoria all'interno del comparto, cui corrisponde la superficie territoriale minima (St.min), ma può essere esteso a comprendere tutte o alcune delle aree sulle quali insistono le strade di piano generale contermini. Perciò per la superficie territoriale (St) si devono considerare i seguenti valori:

St.min = 20.455 mq

Superficie territoriale minima: superficie territoriale delle zone Ct e delle strade obbligatorie all'interno del comparto

$$Ss.tot = 1.767 \text{ mq}$$

Superficie totale delle strade di piano generale all'interno del comparto; può entrare in comparto anche solo parzialmente (Ss), e determina un "premio" di volumetria in misura proporzionale, come di seguito esposto

$$St.max = 22.222 \text{ mq}$$

Superficie territoriale massima: superficie territoriale corrispondente alla St.min più le aree relative alle strade di piano generale Ss.tot

La superficie complessiva dell'ambito (Sc) comprende anche le superficie delle zone compromesse CO (Sco):

$$Sco = 1.465 \text{ mq}$$

$$Sc = 23.687 \text{ mq}$$

Condizioni premiali nei Comparti di attuazione

I comparti di attuazione, per l'attivazione delle condizioni premiali di cui al paragrafo successivo, devono corrispondere all'intero comparto o a percentuali dell'area complessiva del comparto non inferiori al 50%.

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 0.9 mc/mq; l'indice territoriale del comparto di attuazione sarà incrementato nel caso in cui venga ceduta gratuitamente la porzione di superficie destinata a strade di piano (Ss), inclusa nella superficie territoriale (St), secondo la formula:

$$it = 0.9 + 0.1 \frac{Ss}{Ss.tot}$$

fino ad un massimo di 1.0 mc/mq nel caso di cessione dell'intera superficie destinata a strade di piano (Ss.tot), in funzione premiale rapportata alla maggiore efficienza dell'impianto urbano pubblico che tale comportamento determina.

Per il comparto 6, in attuazione separata, il volume (Vt), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- non inferiore al 40% per la residenza;
- non inferiore al 25% per servizi connessi con la residenza (scr), una quota non inferiore al 60% di tale quantità minima è da edificare su fondiario destinato esclusivamente ai scr;
- non inferiore al 10% per servizi pubblici;

Aree di cessione

Le aree di cessione per verde e servizi pubblici sono pari al 35% della superficie territoriale. Tale percentuale sarà decrementata nel caso in cui si includa nella superficie territoriale del comparto (St) la porzione di superficie destinata a strade di piano (Ss), secondo la formula:

$$\% \text{ cessione} = 35 - 5 \frac{Ss}{Ss.tot}$$

fino ad un minimo del 30% nel caso di cessione dell'intera area destinata a strade di piano (Ss.tot) entro l'ambito, in funzione premiale rapportata alla maggiore efficienza dell'impianto urbano pubblico che tale comportamento determina.

Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate in lotti non inferiori a 2.500 mq, in misura non inferiore a 22 mq per ogni 100 mc di volume territoriale.

È considerato verde e servizio pubblico il complesso delle aree lungo strada, identificate come verde e parcheggi dal Progetto Guida, necessarie alla caratterizzazione paesistica ed ambientale del disegno urbano del quartiere.

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza sarà la casa isolata o binata. I servizi connessi alla residenza possono essere inseriti entro i lotti residenziali, identificati in specifiche unità immobiliari, o localizzati in appositi lotti, non escludendo, comunque, la presenza di una quota di lotti destinata contemporaneamente alle residenze ed ai servizi connessi alla residenza. Per i servizi connessi alla residenza localizzati nei lotti a tipologia isolata o binata è consentita la presenza di unità immobiliari distinte per le due diverse destinazioni.

I parametri di organizzazione del territorio prevedono l'articolazione delle tipologie, delle destinazioni d'uso e delle superfici ad esse destinate, secondo le regole parametriche di cui al paragrafo precedente e secondo le seguenti specifiche indicazioni e limitazioni:

Case isolate o binate

Quota minima di sup. fondiaria:	50%
Lotto minimo:	350 mq
Indice fondiario (if):	2 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	7m
Distanza dai confini anteriore e posteriore:	5 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza minima:	3 m dal confine lungo strada.

Servizi connessi singoli o con residenze integrate

Quota minima di sup. fondiaria:	30%
Lotto minimo:	450 mq
Indice fondiario (if):	2.5 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	9m
Distanza dai confini:	5 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza minima:	3 m dal confine lungo strada.

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,6 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti abitativi:	0,5 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1,5 alberi/100mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	0,5 alberi/100mq

Usi compatibili

abitazioni
esercizi di vicinato alimentari
esercizi di vicinato non alimentari
medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
altre attività commerciali al dettaglio
pubblici esercizi
attività commerciali all'ingrosso
attrezzature per l'istruzione superiore
attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
impianti tecnici di scala urbana
attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
locali per lo spettacolo
attrezzature culturali

parcheggi attrezzati di uso pubblico
piccoli uffici e studi professionali
abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
artigianato di servizio
verde pubblico
verde privato
coltivazioni agricole in ambito urbano
attrezzature sportive
attrezzature religiose
parchi urbani territoriali

Art. 75 AMBITO 6-7-8 / comparto 7 - Quartiere "S. Maria 2" (PG n° 6-7-8)

Il caso si verifica per l'attuazione separata del comparto 7, posto all'interno dell'ambito 6-7-8.

Le diverse Unità Normative di tipo Ct all'interno del comparto e le strade contermini concorrono a formare il comparto.

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.S.

Le Unità Normative delle zone compromesse CO, che comprendono aree occupate da edificazione a vario titolo legittimata, o aree tra esse intercluse, fanno riferimento ai parametri indicati per ciascuna UN nelle Tabelle allegate alle presenti norme.

L'edificazione di nuovi volumi è subordinata, nelle zone CO, alla effettiva disponibilità, ottenuta attraverso l'approvazione ed il convenzionamento degli strumenti di pianificazione attuativa d'ambito, delle superfici per standard nelle zone Ct. Per i nuovi volumi da edificare e per il risanamento dei volumi esistenti abusivamente edificati è necessario corrispondere all'Amministrazione un corrispettivo monetario pari al costo effettivo delle aree cedute dai proprietari delle Ct, come valutato in sede di piano attuativo e rivalutato secondo l'aumento del costo della vita; nella stessa sede sarà stabilita, come compenso di tali maggiori cessioni, una partita di credito a favore dei proprietari cedenti.

75.1 PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dall'unione delle zone Ct e della viabilità obbligatoria all'interno del comparto, cui corrisponde la superficie territoriale minima (St.min), ma può essere esteso a comprendere tutte o alcune delle aree sulle quali insistono le strade di piano generale contermini. Perciò per la superficie territoriale (St) si devono considerare i seguenti valori:

St.min = 34.718 mq

Superficie territoriale minima: superficie territoriale delle zone Ct e delle strade obbligatorie all'interno del comparto

Ss.tot = 3.581 mq

Superficie totale delle strade di piano generale all'interno del comparto; può entrare in comparto anche solo parzialmente (Ss), e determina un "premio" di volumetria in misura proporzionale, come di seguito esposto

St.max = 38.299 mq

Superficie territoriale massima: superficie territoriale corrispondente alla St.min più le aree relative alle strade di piano generale Ss.tot

La superficie complessiva dell'ambito (Sc) comprende anche le superficie delle zone compromesse CO (Sco):

Sco = 697 mq

Sc = 38.996 mq

Condizioni premiali nei Comparti di attuazione

I comparti di attuazione, per l'attivazione delle condizioni premiali di cui al paragrafo successivo, devono corrispondere all'intero comparto o a percentuali dell'area complessiva del comparto non inferiori al 50%.

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 0.9 mc/mq; l'indice territoriale del comparto di attuazione sarà incrementato nel caso in cui venga ceduta gratuitamente la porzione di superficie destinata a strade di piano (Ss), inclusa nella superficie territoriale (St), secondo la formula:

$$it = 0.9 + 0.1 \frac{Ss}{Ss.tot}$$

fino ad un massimo di 1.0 mc/mq nel caso di cessione dell'intera superficie destinata a strade di piano (Ss.tot), in funzione premiale rapportata alla maggiore efficienza dell'impianto urbano pubblico che tale comportamento determina.

Per il comparto 7 in attuazione separata il volume (Vt), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- non inferiore al 40% per la residenza;
- non inferiore al 25% per servizi connessi con la residenza (scr), una quota non inferiore al 60% di tale quantità minima è da edificare su fondiario destinato esclusivamente ai scr;
- non inferiore al 10% per servizi pubblici;

Aree di cessione

Le aree di cessione per verde e servizi pubblici sono pari al 35% della superficie territoriale. Tale percentuale sarà decrementata nel caso in cui si includa nella superficie territoriale del comparto (St) la porzione di superficie destinata a strade di piano (Ss), secondo la formula:

$$\% \text{ cessione} = 35 - 5 \frac{Ss}{Ss.tot}$$

fino ad un minimo del 30% nel caso di cessione dell'intera area destinata a strade di piano (Ss.tot) entro l'ambito, in funzione premiale rapportata alla maggiore efficienza dell'impianto urbano pubblico che tale comportamento determina.

Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate in lotti non inferiori a 2.500 mq, in misura non inferiore a 22 mq per ogni 100 mc di volume territoriale.

È considerato verde e servizio pubblico il complesso delle aree lungo strada, identificate come verde e parcheggi dal Progetto Guida, necessarie alla caratterizzazione paesistica ed ambientale del disegno urbano del quartiere.

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza sarà la casa isolata o binata. I servizi connessi alla residenza possono essere inseriti entro i lotti residenziali, identificati in specifiche unità immobiliari, o localizzati in appositi lotti, non escludendo, comunque, la presenza di una quota di lotti destinata contemporaneamente alle residenze ed ai servizi connessi alla residenza. Per i servizi connessi alla residenza localizzati nei lotti a tipologia isolata o binata è consentita la presenza di unità immobiliari distinte per le due diverse destinazioni.

I parametri di organizzazione del territorio prevedono l'articolazione delle tipologie, delle destinazioni d'uso e delle superfici ad esse destinate, secondo le regole parametriche di cui al paragrafo precedente e secondo le seguenti specifiche indicazioni e limitazioni:

Case isolate o binate

Quota minima di sup. fondiaria:	50%
Lotto minimo:	350 mq

Indice fondiario (if):	2 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	7m
Distanza dai confini anteriore e posteriore:	5 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza minima:	3 m dal confine lungo strada.

Servizi connessi singoli o con residenze integrate

Quota minima di sup. fondiaria:	30%
Lotto minimo:	450 mq
Indice fondiario (if):	2.5 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	9 m
Distanza dai confini:	5 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza minima:	3 m dal confine lungo strada.

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,5 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti abitativi:	0,5 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1,5 alberi/100mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	0,5 alberi/100mq

Usi compatibili

abitazioni
 esercizi di vicinato alimentari
 esercizi di vicinato non alimentari
 medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
 medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
 centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
 altre attività commerciali al dettaglio
 pubblici esercizi
 attività commerciali all'ingrosso
 attrezzature per l'istruzione superiore
 attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 impianti tecnici di scala urbana
 attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
 locali per lo spettacolo
 attrezzature culturali
 parcheggi attrezzati di uso pubblico
 piccoli uffici e studi professionali
 abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
 artigianato di servizio
 verde pubblico
 verde privato
 coltivazioni agricole in ambito urbano
 attrezzature sportive
 attrezzature religiose
 parchi urbani territoriali

Art. 76 AMBITO 6-7-8 / comparto 8 - Quartiere "S. Maria 3" (PG n° 6-7-8)

Il caso si verifica per l'attuazione separata del comparto 8, posto all'interno dell'ambito 6-7-8.

Le diverse Unità Normative di tipo Ct all'interno del comparto e le strade contermini concorrono a formare il comparto.

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.S.

Le Unità Normative delle zone compromesse CO, che comprendono aree occupate da edificazione a vario titolo legittimata, o aree tra esse intercluse, fanno riferimento ai parametri indicati per ciascuna UN nelle Tabelle allegate alle presenti norme.

L'edificazione di nuovi volumi è subordinata, nelle zone CO, alla effettiva disponibilità, ottenuta attraverso l'approvazione ed il convenzionamento degli strumenti di pianificazione attuativa d'ambito, delle superfici per standard nelle zone Ct. Per i nuovi volumi da edificare e per il risanamento dei volumi esistenti abusivamente edificati è necessario corrispondere all'Amministrazione un corrispettivo monetario pari al costo effettivo delle aree cedute dai proprietari delle Ct, come valutato in sede di piano attuativo e rivalutato secondo l'aumento del costo della vita; nella stessa sede sarà stabilita, come compenso di tali maggiori cessioni, una partita di credito a favore dei proprietari cedenti.

76.1 **PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dall'unione delle zone Ct e della viabilità obbligatoria all'interno del comparto, cui corrisponde la superficie territoriale (St):

$$\boxed{St = 19.644 \text{ mq}}$$

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 1.0 mc/mq.

Per il comparto 8 in attuazione separata il volume (Vt), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- Non inferiore al 40% per la residenza;
- Non inferiore al 25% per servizi connessi con la residenza (scr), una quota non inferiore al 60% di tale quantità minima è da edificare su fondiario destinato esclusivamente ai scr;
- Non inferiore al 10% per servizi pubblici.

Aree di cessione

Le aree di cessione per verde e servizi pubblici sulle zone Ct sono pari al 36% delle superfici territoriali.

Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate in lotti non inferiori a 2.500 mq, in misura non inferiore a 22 mq per ogni 100 mc di volume territoriale.

È considerato verde e servizio pubblico il complesso delle aree lungo strada, identificate come verde e parcheggi dal Progetto Guida, necessarie alla caratterizzazione paesistica ed ambientale del disegno urbano del quartiere.

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza sarà la casa isolata o binata. I servizi connessi alla residenza possono essere inseriti entro i lotti residenziali, identificati in specifiche unità immobiliari, o localizzati in appositi lotti, non escludendo, comunque, la presenza di una quota di lotti destinata contemporaneamente alle residenze ed ai servizi connessi alla residenza. Per i servizi connessi alla residenza localizzati nei lotti a tipologia isolata o binata è consentita la presenza di unità immobiliari distinte per le due diverse destinazioni.

I parametri di organizzazione del territorio prevedono l'articolazione delle tipologie, delle destinazioni d'uso e delle superfici ad esse destinate, secondo le regole parametriche di cui al paragrafo precedente e secondo le seguenti specifiche indicazioni e limitazioni:

Case isolate o binate

Quota minima di sup. fondiaria:	50%
Lotto minimo:	350 mq
Indice fondiario (if):	2 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	7m
Distanza dai confini anteriore e posteriore:	5 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza minima;	3 m dal confine lungo strada.

Servizi connessi singoli o con residenze integrate

Quota minima di sup. fondiaria:	30%
Lotto minimo:	450 mq
Indice fondiario (if):	2.5 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	9 m
Distanza dai confini:	5 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza minima:	3 m dal confine lungo strada.

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,5 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti abitativi:	0,5 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1,5 alberi/100mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	0,5 alberi/100mq

Usi compatibili

abitazioni
 esercizi di vicinato alimentari
 esercizi di vicinato non alimentari
 medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
 medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
 centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
 altre attività commerciali al dettaglio
 pubblici esercizi
 attività commerciali all'ingrosso
 attrezzature per l'istruzione superiore
 attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 impianti tecnici di scala urbana
 attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
 locali per lo spettacolo
 attrezzature culturali
 parcheggi attrezzati di uso pubblico
 piccoli uffici e studi professionali
 abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
 artigianato di servizio
 verde pubblico
 verde privato
 coltivazioni agricole in ambito urbano
 attrezzature sportive
 attrezzature religiose
 parchi urbani territoriali

Art. 77 **AMBITO 9 - Zona Artigianale "Is Begas" (PG n° 9)**

Le diverse Unità Normative di tipo TD all'interno dell'ambito e le strade contermini concorrono a formare un unico comparto.

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.S.

Le Unità Normative delle zone compromesse CO, che comprendono aree occupate da edificazione a vario titolo legittimata, o aree tra esse intercluse, fanno riferimento ai parametri indicati per ciascuna UN nelle Tabelle allegate alle presenti norme.

L'edificazione di nuovi volumi è subordinata, nelle zone CO, alla effettiva disponibilità, ottenuta attraverso l'approvazione ed il convenzionamento degli strumenti di pianificazione attuativa d'ambito, delle superfici per standard nelle zone TD. Per i nuovi volumi da edificare e per il risanamento dei volumi esistenti abusivamente edificati è necessario corrispondere all'Amministrazione un corrispettivo monetario pari al costo effettivo delle aree cedute dai proprietari delle TD, come valutato in sede di piano attuativo e rivalutato secondo l'aumento del costo della vita; nella stessa sede sarà stabilita, come compenso di tali maggiori cessioni, una partita di credito a favore dei proprietari cedenti.

77.1 **PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dall'unione delle zone TD e delle strade contermini all'interno dell'ambito, cui corrisponde la superficie territoriale (St):

$$\boxed{St = 26.708 \text{ mq}}$$

La superficie complessiva dell'ambito (Sc) comprende anche le superficie delle zone compromesse CO (Sco):

$$\boxed{Sco = 3.417 \text{ mq}}$$

$$\boxed{Sc = 30.125 \text{ mq}}$$

Destinazioni

La superficie territoriale andrà in ogni caso ripartita tra zone C (con destinazione per residenze dedicate alle zone artigianali) e Da (con destinazione per attività artigianali, commerciali e di servizio alla produzione) in misura pari a:

$$C = 20\% \text{ di St}$$

$$Da = 80\% \text{ di St}$$

Indice territoriale ed indice di sfruttamento

L'indice territoriale per le zone C è di 1.1 mc/mq; le unità immobiliari di tali zone dovranno essere collegate all'unità immobiliare artigianale o commerciale della contigua zona Da come indicato nel Progetto Guida. Gli spazi ed i volumi per servizi pubblici dovranno essere assolti in connessione con le medesime zone Da.

L'indice di sfruttamento massimo per le zone Da è 0.60 mq/mq.

Per il comparto 9 il volume (Vtr), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- 40% per la residenza;
- 50% per servizi connessi con la residenza (scr);
- 10% per servizi pubblici

Aree di cessione

Le aree di cessione per verde e servizi pubblici sulle zone C e Da sono pari al 35% della superficie territoriale.

Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate in lotti non inferiori a 2.500 mq, in misura non inferiore a 27 mq per ogni 150 mc di volume territoriale.

È considerato verde e servizio pubblico il complesso delle aree lungo strada, identificate come verde e parcheggi dal Progetto Guida, necessarie alla caratterizzazione paesistica ed ambientale del disegno urbano del quartiere.

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,5 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti abitativi:	0,5 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1 alberi/100mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	0,5 alberi/100mq

77.2 ZONE CO

Gli indici fondiari ed i parametri riferiti all'Unità Normativa sono definiti nelle Tabelle allegate.

Usi compatibili

abitazioni
esercizi di vicinato non alimentari
medie strutture di vendita non alimentari
altre attività commerciali al dettaglio
attività commerciali complementari
pubblici esercizi
impianti tecnici di scala urbana
parcheggi attrezzati di uso pubblico
piccoli uffici e studi professionali
artigianato di servizio

77.3 ZONE C

Usi compatibili

abitazioni
artigianato di servizio
esercizi di vicinato non alimentari, collegati all'attività artigianale
pubblici esercizi
piccoli uffici e studi professionali
verde privato

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza e i servizi connessi sarà l'edificio isolato o binato. Il piano terreno è destinato ai servizi connessi, e il primo piano alle residenze, entrambi asserviti alle attività artigianali o d'altro genere retrostanti.

Lotto minimo:	350 mq
Indice fondiario (if) massimo:	2,5 mc/mq
	di cui: 44,5% per residenza
	55,5% per scr
Indice di copertura (ic):	0,4 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati	(Hf): 7m
Distanza dai lotti confinanti:	5 m o aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti:distanza minima	5 m dal confine lungo strada.

77.4 ZONE D artigianali

Usi compatibili

esercizi di vicinato non alimentari
medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari

medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
 centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
 centri commerciali integrati in grandi strutture di vendita
 grandi strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
 altre attività commerciali al dettaglio
 attività commerciali complementari
 attività commerciali all'ingrosso
 impianti tecnici di scala urbana
 attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
 parcheggi attrezzati di uso pubblico
 servizi per l'industria la ricerca, il terziario specializzato
 artigianato di servizio
 artigianato produttivo compatibile con i contesti residenziali
 artigianato produttivo incompatibile con i contesti residenziali
 verde pubblico
 verde privato
 attività industriali limitatamente a quelle di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
 e quelle delle alte tecnologie non inquinanti

Parametri edilizi

Lotto minimo:	750 mq
Indice di copertura (ic):	0,4 mq/mq
Altezza delle fronti (Hf):	8 m
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	11 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m

Art. 78 **AMBITO 10 - Zona Artigianale "S. Maria" (PG n° 10)**

Le diverse Unità Normative di tipo TD all'interno dell'ambito e le strade contermini concorrono a formare un unico comparto.

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.S.

Le Unità Normative delle zone compromesse CO, che comprendono aree occupate da edificazione a vario titolo legittimata, o aree tra esse intercluse, fanno riferimento ai parametri indicati per ciascuna UN nelle Tabelle allegate alle presenti norme.

L'edificazione di nuovi volumi è subordinata, nelle zone CO, alla effettiva disponibilità, ottenuta attraverso l'approvazione ed il convenzionamento degli strumenti di pianificazione attuativa d'ambito, delle superfici per standard nelle zone TD. Per i nuovi volumi da edificare e per il risanamento dei volumi esistenti abusivamente edificati è necessario corrispondere all'Amministrazione un corrispettivo monetario pari al costo effettivo delle aree cedute dai proprietari delle TD, come valutato in sede di piano attuativo e rivalutato secondo l'aumento del costo della vita; nella stessa sede sarà stabilita, come compenso di tali maggiori cessioni, una partita di credito a favore dei proprietari cedenti.

78.1 **PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dall'unione delle zone TD e delle strade contermini all'interno dell'ambito, cui corrisponde la superficie territoriale (St):

$$\boxed{St = 83.315 \text{ mq}}$$

La superficie complessiva dell'ambito (Sc) comprende anche le superficie delle zone compromesse CO (Sco):

$$\boxed{Sco = 4.893 \text{ mq}}$$

$$\boxed{Sc = 88.208 \text{ mq}}$$

Destinazioni

La superficie territoriale andrà in ogni caso ripartita tra zone C (con destinazione per residenze dedicate alle zone artigianali) e Da (con destinazione per attività artigianali, commerciali e di servizio alla produzione) in misura pari a:

C = 15% di St

Da = 85% di St

Indice territoriale e di sfruttamento

L'indice territoriale per le zone C è di 1.1 mc/mq; le unità immobiliari di tali zone dovranno essere collegate all'unità immobiliare artigianale o commerciale della contigua zona Da come indicato nel Progetto Guida. Gli spazi ed i volumi per servizi pubblici dovranno essere assolti in connessione con le medesime zone Da.

L'indice di sfruttamento massimo per le zone Da è 0.60 mq/mq.

Per il comparto 10 il volume (Vt), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- 40% per la residenza;
- 50% per servizi connessi con la residenza (scr);
- 10% per servizi pubblici.

Aree di cessione

Le aree di cessione per verde e servizi pubblici sulle zone C e Da sono pari al 32% della superficie territoriale.

Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate, in lotti non inferiori a 2.500 mq, in misura non inferiore a 27 mq per ogni 150 mc di volume territoriale.

È considerato verde e servizio pubblico il complesso delle aree lungo strada, identificate come verde e parcheggi dal Progetto Guida, necessarie alla caratterizzazione paesistica ed ambientale del disegno urbano del quartiere.

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,5 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti abitativi:	0,5 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1 alberi/100mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	0,5 alberi/100mq

78.2 ZONE CO

Gli indici fondiari ed i parametri riferiti all'Unità Normativa sono definiti nelle Tabelle allegate.

Usi compatibili

abitazioni
esercizi di vicinato non alimentari
medie strutture di vendita non alimentari
altre attività commerciali al dettaglio
attività commerciali complementari
pubblici esercizi
impianti tecnici di scala urbana
parcheggi attrezzati di uso pubblico
piccoli uffici e studi professionali
artigianato di servizio

78.3 ZONE C

Usi compatibili

abitazioni

artigianato di servizio
esercizi di vicinato non alimentari, collegati all'attività artigianale
pubblici esercizi
piccoli uffici e studi professionali
verde privato

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza e i servizi connessi sarà l'edificio isolato o binato. Il piano terreno è destinato ai servizi connessi, e il primo piano alle residenze, entrambi asserviti alle attività artigianali o d'altro genere retrostanti.

Lotto minimo:	350 mq
Indice fondiario (if) massimo:	2.5 mc/mq
	di cui: 44.5% per residenza
	55.5% per scr
Indice di copertura (ic):	0.4 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati	(Hf): 7m
Distanza dai lotti confinanti:	5 m o aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza minima	3 m dal confine lungo strada.

78.4

ZONE D artigianali

Usi compatibili

esercizi di vicinato non alimentari
medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
centri commerciali integrati in grandi strutture di vendita
grandi strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
altre attività commerciali al dettaglio
attività commerciali complementari
attività commerciali all'ingrosso
impianti tecnici di scala urbana
attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
parcheggi attrezzati di uso pubblico
servizi per l'industria la ricerca, il terziario specializzato
artigianato di servizio
artigianato produttivo compatibile con i contesti residenziali
artigianato produttivo incompatibile con i contesti residenziali
verde pubblico
verde privato
attività industriali limitatamente a quelle di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e quelle delle alte tecnologie non inquinanti

Parametri edilizi

Lotto minimo:	750 mq
Indice di copertura (ic):	0,4 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati	(Hf): 8 m
Distanza dai confini su strada o retrostanti	10 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m

Art. 79 **AMBITO 11 - Piano di recupero e risanamento urbanistico "S. Antonio"**

Le diverse Unità Normative di tipo Ct e le aree compromesse Co all'interno dell'ambito concorrono a formare un unico comparto.

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.S.

La valutazione delle volumetrie insistenti sulle Unità Normative che costituiscono le zone compromesse CO, (che comprendono aree occupate da edificazione a vario titolo legittima o legittimata, o aree tra esse intercluse), sono indicate per ciascuna UN alle Tabelle allegate alle presenti norme.

L'edificazione di nuovi volumi, nelle zone CO, è subordinata alle seguenti condizioni:

- e) attuazione e convenzionamento del Piano di risanamento urbanistico (P.R.U.) e conseguente reperimento delle superfici per standard nella misura media stabilita per l'ambito. Per i nuovi volumi da edificare e per il risanamento dei volumi esistenti abusivamente edificati è necessario corrispondere all'Amministrazione un corrispettivo monetario pari al costo effettivo delle aree cedute dai proprietari delle Ct, come valutato in sede di piano attuativo e rivalutato secondo l'aumento del costo della vita. La maggior cessione di aree per servizi, rispetto alla media d'ambito, da parte dei proprietari di zone Ct, sarà compensata, al netto delle spese, ai cedenti nella misura e con le procedure stabilite dal piano attuativo;
- f) rispetto dell'indice fondiario stabilito per l'Unità Normativa, con la deroga accertata dal Piano di risanamento dell'integrazione di volumi nella misura massima del 10% dell'esistente e comunque in misura non superiore ai 100 mc per Unità Normativa.

L'indice territoriale di 1 mc/mq definisce il sistema dei diritti relativamente alle volumetrie edificabili nelle zone Ct.

Nelle zone CO il sistema dei diritti è stabilito in base all'indice fondiario ed alle provvidenze di cui al punto precedente che potranno essere prese in sede di P.R.U..

79.1 **PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dall'unione delle zone Ct, cui corrisponde la superficie territoriale (St) e dalle zone Co cui corrisponde la superficie territoriale (Sco):

$$St = 74.017 \text{ mq}$$

~~$$Sco = 36.152 \text{ mq}$$~~

$$Sco = 36.452 \text{ mq}$$

~~$$Sc = St + Sco = 110.169 \text{ mq}$$~~

$$Sc = St + Sco = 110.469 \text{ mq}$$

~~$$\text{Volume esistente all'interno dell'ambito } Ve = 44784 \text{ mc}$$~~

$$\text{Volume esistente all'interno dell'ambito } Ve = 44824 \text{ mc}$$

~~$$\text{Indice territoriale esistente } = Ve / Sc = 44784 / 110169 = 0,406$$~~

$$\text{Indice territoriale esistente } = Ve / Sc = 44824 / 110469 = 0,405$$

Indice territoriale

L'indice territoriale di risanamento (definito dalle Zone Ct + Co) è di 1.3 mc/mq.

Il volume dell'intero comparto di risanamento (insistente sulle zone Ct + CO) va suddiviso in tre parti ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- non inferiore al 50 % per la residenza;
- non inferiore al 20% per servizi connessi con la residenza (scr), una quota non inferiore al 35%, afferente le sole zone Ct, di tale quantità minima è da edificare su fondiario destinato esclusivamente ai scr;
- non inferiore al 10% per servizi pubblici.

Aree di cessione

Le aree che devono essere cedute per verde e servizi pubblici dalle zone Ct sono pari al 35 % della superficie delle zone Ct (circa 20 % della superficie delle zone Ct + CO).

Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate per almeno il 50% in lotti non inferiori a 2.500 mq, in misura non inferiore a 18 mq per ogni 100 mc di volume territoriale.

È considerato verde e servizio pubblico il complesso delle aree lungo strada, da identificare come verde e parcheggi, necessarie alla caratterizzazione paesistica ed ambientale del disegno urbano del quartiere, con la verifica che le aree accorpate rispettino i minimi stabiliti dal D.A. 2266/U del 20/12/1983.

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza sarà la casa isolata o binata. I servizi connessi alla residenza possono essere inseriti entro i lotti residenziali, identificati in specifiche unità immobiliari, o localizzati in appositi lotti, non escludendo, comunque, la presenza di una quota di lotti destinata contemporaneamente alle residenze ed ai servizi connessi alla residenza. Per i servizi connessi alla residenza localizzati nei lotti a tipologia isolata o binata è consentita la presenza di unità immobiliari distinte per le due diverse destinazioni.

I parametri di organizzazione del territorio prevedono l'articolazione delle tipologie, delle destinazioni d'uso e delle superfici ad esse destinate, secondo le regole parametriche di cui al paragrafo precedente e secondo le seguenti specifiche indicazioni e limitazioni. Per le zone CO i parametri sono riferiti alle nuove costruzioni ed alle ristrutturazioni urbanistiche. In caso di demolizione e ricostruzione di volumi abusivi sanati, le volumetrie insediabili dovranno rispettare i nuovi parametri urbanistici ed edilizi:

Residenze e servizi connessi integrati

Lotto minimo:	300 mq
Indice fondiario (if):	1,8 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,4 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	7m
Distanza dai confini:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza minima:	3 m dal confine lungo strada.

Servizi connessi in area esclusiva

Lotto minimo:	300 mq
Indice fondiario (if):	1,8 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,4 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	7m
Distanza dai confini:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza minima:	3 m dal confine lungo strada.

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,5 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti abitativi:	0,5 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1 alberi/100mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	0,5 alberi/100mq

Usi compatibili

abitazioni
esercizi di vicinato alimentari
esercizi di vicinato non alimentari
medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
altre attività commerciali al dettaglio
pubblici esercizi
attività commerciali all'ingrosso
attrezzature per l'istruzione superiore
attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
impianti tecnici di scala urbana
attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
locali per lo spettacolo
attrezzature culturali
parcheggi attrezzati di uso pubblico
piccoli uffici e studi professionali
abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
artigianato di servizio
verde pubblico
verde privato
coltivazioni agricole in ambito urbano
attrezzature sportive
attrezzature religiose
parchi urbani territoriali

Art. 80 AMBITO 12 - Quartiere "Sa Dona" (PG n° 12)

Le diverse Unità Normative di tipo Ct all'interno dell'ambito e le strade contermini concorrono a formare un unico comparto.

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.S.

80.1 PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dall'unione delle zone Ct all'interno dell'ambito, cui corrisponde la superficie territoriale minima (St.min), ma può essere esteso a comprendere tutte o alcune delle aree sulle quali insistono le strade di piano generale contermini. Per una parte delle aree l'attuazione è sospesa fino alla realizzazione delle opere di bonifica del Rio Flumunera, con i contenuti ed il particolare procedimento di seguito descritto. Perciò per la superficie territoriale (St) si devono considerare i seguenti valori:

St.min = 33.013 mq

Superficie territoriale minima: superficie territoriale delle zone Ct all'interno del comparto

Ss.tot = 13.249 mq

Superficie totale delle strade di piano generale all'interno dell'ambito; può entrare in comparto anche solo parzialmente (Ss), e determina un "premio" di volumetria in misura proporzionale, come di seguito esposto

$$\boxed{Ct \text{ sosp} = 26.630 \text{ mq}}$$

Superficie delle zone ad attuazione sospesa e condizionata; tali zone possono entrare in comparto solo nel loro complesso, e non parzialmente; con un "premio" di volumetria di seguito esposto

$$\boxed{St.max = 72.892 \text{ mq}}$$

Superficie territoriale massima: superficie territoriale corrispondente alla St.min più le superfici delle zone ad attuazione sospesa e a quelle relative alle strade di piano generale (Ss.tot)

La superficie complessiva dell'ambito comprende anche aree che non concorrono a costituire potenzialità edificatoria:

$$\boxed{Sc = 76.968 \text{ mq}}$$

Condizioni premiali nei Comparti di attuazione

Il comparto di attuazione, per l'attivazione delle condizioni premiali di cui ai paragrafi successivi, deve corrispondere all'intero comparto.

Indice territoriale

Comparto minimo

L'ipotesi minima di intervento prevede un unico comparto formato dalle sole zone Ct dell'ambito, cui corrisponde la St.min. In tale caso l'indice territoriale è pari a 0,5 mc/mq.

Strade di piano

Le superfici destinate a strade di piano (Ss) possono entrare in comparto anche parzialmente. In tale caso esse vengono cedute gratuitamente; la superficie territoriale del comparto (St) le comprende e l'indice territoriale ad essa applicato sarà incrementato secondo la formula:

$$it = 0.5 + 0.1 \frac{Ss}{Ss.tot}$$

fino ad un massimo di 0.6 mc/mq nel caso di cessione dell'intera superficie destinata a strade di piano (Ss.tot), in funzione premiale rapportata alla maggiore efficienza dell'impianto urbano pubblico che tale comportamento determina.

Zone ad attuazione sospesa e condizionata

Le superfici di dette zone possono entrare in comparto solo nella loro totalità; in tal caso dovranno entrare in comparto anche la totalità delle strade di piano (Ss.tot).

Tale ipotesi è subordinata alla progettazione unitaria di tutto l'ambito, comprendente in particolare la bonifica idraulica ed il risanamento e il tombamento del rio Fluminera, ed alla realizzazione di tali interventi.

Il progetto d'ambito coordinato deve essere sottoposto al N.O. del Genio Civile in applicazione dell'art. 2 della L. 02.02.1974, n. 64, del R.D. 523/1904 - Testo Unico sulle opere idrauliche - capo VII - polizia delle acque pubbliche, e del Piano di Assetto Idrogeologico, preventivamente all'approvazione del Consiglio Comunale. Inoltre la concessione edilizia per qualsiasi abitazione o volume agibile deve essere preceduta dal collaudo dell'opera idraulica.

In tale ipotesi le zone suddette, in considerazione della avvenuta bonifica e messa in sicurezza dell'area, rappresentano l'ubicazione preferenziale delle cessioni per servizi pubblici.

L'indice territoriale, da applicare in questo caso alla St.max, è pari a 0.7 mc/mq.

In ogni caso il volume (Vt), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- non inferiore al 50% per la residenza;

- non inferiore al 25% per servizi connessi con la residenza (scr), una quota non inferiore al 50% di tale quantità minima è da edificare su fondiario destinato esclusivamente ai scr;
- non inferiore al 10% per servizi pubblici;

Aree di cessione

Nel caso di intervento minimo (St.min) le aree di cessione per verde e servizi pubblici sono pari al 50% della superficie territoriale.

Tale percentuale sarà decrementata nel caso in cui si includa nella superficie territoriale del comparto (St) la porzione di superficie destinata a strade di piano (Ss), secondo la formula:

$$\% \text{ cessione} = 50 - 12 \frac{Ss}{Ss.tot}$$

fino ad una percentuale del 38% nel caso di cessione dell'intera area destinata a strade di piano (Ss.tot) entro l'ambito, in funzione premiale rapportata alla maggiore efficienza dell'impianto urbano pubblico che tale comportamento determina.

Nel caso di intervento esteso all'intero ambito, in cui entrano in comparto le zone ad attuazione sospesa e condizionate, nonché tutta la superficie delle strade di piano (superficie territoriale pari a St.max), tale percentuale è pari al 35%.

Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate in lotti non inferiori a 2.500 mq, in misura non inferiore a 22 mq per ogni 100 mc di volume territoriale.

È considerato verde e servizio pubblico il complesso delle aree lungo strada, identificate come verde e parcheggi dal Progetto Guida, necessarie alla caratterizzazione paesistica ed ambientale del disegno urbano del quartiere giardino.

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza sarà la casa isolata o binata. I servizi connessi alla residenza possono essere inseriti entro i lotti residenziali, identificati in specifiche unità immobiliari, o localizzati in appositi lotti, non escludendo, comunque, la presenza di una quota di lotti destinata contemporaneamente alle residenze ed ai servizi connessi alla residenza. Per i servizi connessi alla residenza localizzati nei lotti a tipologia isolata o binata è consentita la presenza di unità immobiliari distinte per le due diverse destinazioni.

I parametri di organizzazione del territorio prevedono l'articolazione delle tipologie, delle destinazioni d'uso e delle superfici ad esse destinate, secondo le regole parametriche di cui al paragrafo precedente e secondo le seguenti specifiche indicazioni e limitazioni:

Case isolate, binate o schiere con scr integrati

Quota minima di sup. fondiaria:	60%
Lotto minimo:	300 mq
Indice fondiario (if):	2 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,4 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	6,5 m
Distanza dai confini anteriore e posteriore:	5 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o in aderenza
Distanza tra edifici:	5 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza minima:	3 m dal confine lungo strada.

Servizi connessi in area esclusiva

Lotto minimo:	500 mq
Indice fondiario (if):	2 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	7m
Distanza dai confini:	5 m
Distanza dai confini laterali:	5 m o in aderenza

Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m
Allineamenti: distanza minima:	3 m dal confine lungo strada.

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,5 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti abitativi:	0,5 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1,5 alberi/100mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	1 albero/100mq

Usi compatibili

abitazioni
 esercizi di vicinato alimentari
 esercizi di vicinato non alimentari
 medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari
 medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari
 centri commerciali integrati in medie strutture di vendita
 altre attività commerciali al dettaglio
 pubblici esercizi
 attività commerciali all'ingrosso
 attrezzature per l'istruzione superiore
 attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 impianti tecnici di scala urbana
 attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
 locali per lo spettacolo
 attrezzature culturali
 parcheggi attrezzati di uso pubblico
 piccoli uffici e studi professionali
 abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
 artigianato di servizio
 verde pubblico
 verde privato
 coltivazioni agricole in ambito urbano
 attrezzature sportive
 attrezzature religiose
 parchi urbani territoriali

Art. 81 AMBITO 14 - Centro culturale polivalente (PG n° 14)

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.N.

81.1 PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale

Al comparto di pianificazione unitaria corrisponde la superficie territoriale (St) coincidente con la superficie complessiva dell'ambito (Sc):

$$\boxed{St = Sc = 67.350 \text{ mq}}$$

Tale superficie è data dalla superficie trasformabile effettivamente disponibile per l'edificazione (Stras) e dalla superficie non trasformabile di conservazione (Scons), che concorre all'ottenimento del volume realizzabile, ma che deve mantenere i propri caratteri naturali o culturali originari, e che non può quindi subire trasformazioni fisiche.

$$\boxed{Stras = 21.730 \text{ mq}}$$

$$\boxed{Scons = 45.620 \text{ mq}}$$

Destinazioni

La superficie territoriale andrà attribuita tutta alla zona G, con destinazione per servizi generali pubblici e privati:

G = 100% di St

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 0.40 mc/mq.

Aree di cessione

Le aree di cessione per attrezzature generali pubbliche sono pari al 10% della St.

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,5 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti abitativi:	0,5 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1 alberi/100mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	0,5 alberi/100mq

Usi compatibili

pubblici esercizi
altre attività commerciali al dettaglio
attrezzature per l'istruzione superiore
impianti tecnici di scala urbana
locali per lo spettacolo
attrezzature culturali
parcheggi attrezzati di uso pubblico
attività ricettive di tipo alberghiero
fiere mostre e mercati
attrezzature sportive
verde pubblico
verde privato
coltivazioni agricole in ambito urbano

Parametri edilizi

Indice di copertura (ic):	0,2 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	9 m
Distanza dai confini:	5 m
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m

Art. 82 **AMBITO 16 - Servizi, parchi e giardini "Fluminera"**

È composto dalle Unità Normative in zona S, ed in zona A raccolte all'interno del perimetro riportato sugli elaborati D.8, D.9.N e D.9.S. L'articolazione normativa dell'ambito è riportata nella Tabelle allegate, in specifica tabella.

Queste aree sono strategiche per la gestione del centro storico, cui si affacciano con le zone A coinvolte, e per integrarle con le zone B e con i servizi di assistenza residenziale alle categorie deboli presenti nell'area.

Gli obiettivi da perseguire sono:

- la costruzione di una area attrezzata per usi collettivi da destinare a mercato settimanale all'aperto, attività urbane ludiche, attività sportive e piccoli spettacoli all'aria aperta con attrezzature leggere, parcheggi pubblici a servizio del centro storico, spazi attrezzati per giardini pubblici;
- La trasformazione di parti del tessuto storico, zona A, verso destinazioni d'uso collettivo, rispetto all'attuale quasi esclusiva residenza, pur nella conservazione degli edifici storici nella loro consistenza fisica.

Gli indici territoriali indicati nelle Tabelle allegate, indicativi rispetto all'indice stabilito di 0,01 mc/mq, sono perseguibili solo mediante la formazione della pianificazione dell'ambito suddetta.

La trasformazione dell'area è comunque da assoggettare a pianificazione attuativa, per la parte riguardante la zona A, o a varianti di quella previgente, nel rispetto delle norme di zona e di quanto previsto agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Art. 82 bis AMBITO ISOLATO 21021

Le diverse Unità Normative di tipo Ct all'interno dell'ambito e le strade contermini concorrono a formare un unico comparto.

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.N.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dall'unione delle zone Ct e della viabilità obbligatoria all'interno dell'ambito, cui corrisponde la superficie territoriale minima (St.min), ma può essere esteso a comprendere tutte o alcune delle aree sulle quali insistono le strade di piano generale contermini. Perciò per la superficie territoriale (St) si devono considerare i seguenti valori:

St.min = 3192 mq	Superficie territoriale minima: superficie territoriale delle zone Ct e delle strade obbligatorie all'interno del comparto
Ss.tot = 580 mq	Superficie totale delle strade di piano generale all'interno dell'ambito; può entrare in comparto anche solo parzialmente (Ss), e determina un "premio" di volumetria in misura proporzionale, come di seguito esposto
St.max = 3772 mq	Superficie territoriale massima: superficie territoriale corrispondente alla St.min più le aree relative alle strade di piano generale Ss.tot

Condizioni premiali nei Comparti di attuazione

I comparti di attuazione, per l'attivazione delle condizioni premiali di cui al paragrafo successivo, devono corrispondere all'intero comparto.

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 0,5 mc/mq; l'indice territoriale del comparto di attuazione sarà incrementato nel caso in cui venga ceduta gratuitamente la porzione di superficie destinata a strade di piano (Ss), inclusa nella superficie territoriale (St), fino ad un massimo di 0,8 mc/mq nel caso di cessione dell'intera superficie destinata a strade di piano (Ss.tot), in funzione premiale rapportata alla maggiore efficienza dell'impianto urbano pubblico che tale comportamento determina. Peraltro si può intervenire anche direttamente considerata la compromissione dell'ambito con un accordo procedimentale ai sensi della 241/90.

Il volume (Vt), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- non inferiore al 70% per la residenza;
- non inferiore al 20% per servizi connessi con la residenza (scr); una quota non inferiore al 60% di tale quantità minima è da edificare su fondiario destinato esclusivamente ai scr;
- non inferiore al 10% per servizi pubblici.

Aree di cessione

Le aree di cessione per verde e servizi pubblici sono pari al 20% della superficie territoriale. Tale percentuale sarà decrementata nel caso in cui si includa nella superficie territoriale del comparto (St) la porzione di superficie destinata a strade di piano (Ss), secondo la formula:

$$\% \text{ cessione} = 20 - 10 \frac{Ss}{Ss.tot}$$

fino ad un minimo del 30% nel caso di cessione dell'intera area destinata a strade di piano (Ss.tot) entro l'ambito, in funzione premiale rapportata alla maggiore efficienza dell'impianto urbano pubblico che tale comportamento determina.

Le aree di cessione destinate a verde dovranno risultare accorpate lungo l'asse viario.

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza sarà la casa isolata o binata. I servizi connessi alla residenza possono essere inseriti entro i lotti residenziali, identificati in specifiche unità immobiliari,

Residenze e servizi connessi in case isolate e binate

Quota minima di sup. fondiaria:	50%
Lotto minimo:	500 mq
Indice fondiario (if):	1,25 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	6,5 m
Distanza dai confini:	5 m
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m

Allineamenti: distanza dal ciglio della strada superiore a 5 m.

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,6 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti abitativi:	0,5 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1,5 alberi/100 mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	1 albero/100 mq

Usi compatibili

abitazioni
esercizi di vicinato alimentari
esercizi di vicinato non alimentari
altre attività commerciali al dettaglio
pubblici esercizi
impianti tecnici di scala urbana
attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
parcheggi attrezzati di uso pubblico
artigianato di servizio
verde pubblico
verde privato
coltivazioni agricole in ambito urbano
attrezzature sportive
attrezzature religiose
parchi urbani territoriali

Art. 82 ter **AMBITO ISOLATO 17036**

L'Unità Normative di tipo Ct all'interno dell'ambito forma un unico comparto.

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.N.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dalla zona Ct, cui corrisponde la superficie territoriale (St), unica, uguale per minima e massima:

St = 1462 mq Superficie territoriale superficie territoriale delle zone

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 1,5 mc/mq; Il volume (Vt), calcolato in base all'indice territoriale, va suddiviso in tre parti, ciascuna in misura tale da rispettare i seguenti minimi per ciascuna destinazione:

- non inferiore al 30% per la residenza;
- non inferiore al 20% per servizi connessi con la residenza (scr);
- non inferiore al 10% per servizi pubblici.

Aree di cessione

Le aree di cessione per verde e servizi pubblici sono pari al 30% della superficie territoriale. esse dovranno connettersi fisicamente e funzionalmente con le aree cedute dalla vicina lottizzazione Campu Santu.

Tipologie e parametri edilizi

La tipologia prevalente per la residenza ed i servizi connessi sarà isolata o a destinazione mista con i servizi connessi alla residenza,

Lotto minimo:	400 mq
Indice fondiario (if):	2,5 mc/mq
Indice di copertura (ic):	0,3 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	7,5 m
Distanza dai confini:	5 m
Distanza tra edifici:	10 m
Distanza tra pareti finestrate:	10 m

Allineamenti: distanza dal ciglio della strada superiore a 5 m.

Altri parametri urbanistici

Indice di permeabilità generale (ipg):	0,5 mq/mq
Indice di permeabilità specifico (ips) per i lotti abitativi:	0,4 mq/mq
Indice di piantumazione (ipt) pubblico:	1,5 alberi/100 mq
Indice di piantumazione (ipt) privato:	1 albero/100 mq

Usi compatibili

abitazioni

esercizi di vicinato alimentari

esercizi di vicinato non alimentari

altre attività commerciali al dettaglio

medie strutture di vendita alimentari, o prevalentemente alimentari

medie strutture di vendita non alimentari, o prevalentemente non alimentari

pubblici esercizi

impianti tecnici di scala urbana

attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
parcheggi attrezzati di uso pubblico
artigianato di servizio
verde pubblico
verde privato
coltivazioni agricole in ambito urbano
attrezzature sportive
attrezzature religiose
parchi urbani territoriali

Art. 82 quater AMBITO ISOLATO G26È Residenza sanitaria assistita

L'ambito di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.8 e D.9.N.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale

Al comparto di pianificazione unitaria corrisponde la superficie territoriale (St) coincidente con la superficie complessiva dell'ambito (Sc):

$$\boxed{St = Sc = 14.596 \text{ mq}}$$

Destinazioni

La superficie territoriale andrà attribuita tutta alla zona G, con destinazione per residenza sanitaria assistita:

$$G = 100\% \text{ di St}$$

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 2,00 mc/mq.

Usi compatibili

residenza sanitaria assistita
parcheggi attrezzati di uso pubblico
impianti tecnici di scala urbana
attrezzature culturali
attrezzature sportive
verde pubblico
verde privato
coltivazioni agricole in ambito urbano

Parametri edilizi

Indice di copertura (ic):		0,4 mq/mq
Altezza massima dei fabbricati	(Hf):	11,50 m
Distanza dai confini:		5 m
Distanza tra edifici:		10 m
Distanza tra pareti finestrate:		10 m

Art. 83 AREE DI TRASFORMABILITÀ

Sono le aree indicate con largo tratteggio nella cartografia di Piano intorno alla circonvallazione della strada Villasor Gonnosfanadiga ed a cavallo degli accessi alle zone di San Sisinnio e Monti Mannu. In esse lo stesso comparato delle cartografie e dei documenti paesistico ambientali del Piano rende possibile l'assolvimento della procedura di SCPA per complessivamente non più di tre interventi di trasformazione basati su iniziative economiche dei settori della distribuzione di carburanti, mostre fiere e mercati,

esercizi pubblici (per una superficie complessiva non superiore all'ettaro per ogni intervento), e per interventi destinati allo sport (per una superficie non superiore ai due ettari per ogni intervento), da porre come vetrina del territorio al servizio degli utenti della suddetta strada di circonvallazione.

Per ciascuno di tali ambiti dovrà essere predisposta apposita variante allo strumento urbanistico, esclusivamente in attuazione di progettazioni corredate di pianificazione finanziaria, contestuale piano attuativo e convenzione con l'Amministrazione nella quale siano stabiliti gli obiettivi per la trasformazione.

La scelta del contraente, nel caso di presenza di proposte in numero superiore alle tre, deve essere attuata tramite le procedure di evidenza pubblica previste in legge, eleggendo i benefici per la comunità quale misura di convenienza della scelta.

In tali specifici casi e nei limiti sopra descritti, lo Studio di Compatibilità Paesistico ed Ambientale è da considerarsi assolto con la scheda già predisposta all'interno degli elaborati delle sezioni A ed H del PUC.

CAPO 5.4 ZONE "F" È LE ZONE PER IL TURISMO E LE ATTIVITÀ RICETTIVE A CARATTERE AMBIENTALE

Art. 84 Generalità e criteri per la trasformazione delle zone turistiche

La zona F è articolata in tre sottozone F1, F2 ed F3, individuate dai perimetri riportati sugli elaborati D.5 e D.6.S, cui corrisponde la superficie complessiva $Sc = 628.309$ mq

Tali sottozone corrispondono ad altrettanti comparti:

- Comparto F1: %Campeggio+
- Comparto F2: %Villaggio Turistico Natura+
- Comparto F3: %Albergo Natura+

Ogni comparto è suddiviso in tre aree:

Sc: aree di conservazione

In tali aree la trasformabilità è molto limitata. I caratteri naturali sono preponderanti, e le aree sono fruibili solo per usi naturalistici, senza alterare lo stato dei luoghi. Possono essere realizzati rimboschimenti e una moderata viabilità ed infrastrutture, e piccoli interventi tipo segnaletica, delimitazioni di sentieri, ponticelli in legno ecc. Sono consentiti tutti gli usi previsti per gli ambiti di tutela 1 del Art. 28 NTA .

Sb: aree a bassa trasformabilità

In tali aree la trasformabilità è comunque limitata. Possono essere realizzate strutture con tipologie a bassissimo impatto geologico ambientale, con minimizzazione dei movimenti di terra e prevalenza del legno e altri materiali naturali per le costruzioni.

Sm: aree a media trasformabilità

In tali aree possono essere realizzate strutture con tipologie a basso impatto geologico ambientale.

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

Art. 85 Comparto F1: "Campeggio"

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.5 e D.6.S ,cui corrisponde la superficie territoriale:

$St = 93910$ mq

Destinazioni

La superficie territoriale è ripartita tra le aree:

- Sc1 (aree di conservazione): 21.451 mq
- Sb1 (aree a bassa trasformabilità): 16.762 mq
- Sm1 (aree a media trasformabilità): 55.697 mq

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 0.12 mc/mq.

Aree destinate a verde ed aree di cessione

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

Parametri paesistico ambientali

Indice di copertura zone Sb1 = 0,10 mq/mq (su Sf)

Indice di copertura zone Sm1 = 0,15 mq/mq (su Sf)

Indice di permeabilità generale = 0,80 mq/mq (su St)

Indice di permeabilità specifico zone Sc1 = 0,90 mq/mq

Indice di permeabilità specifico zone Sb1 = 0,75 mq/mq

Indice di permeabilità specifico zone Sm1 = 0,70 mq/mq

Indice minimo di piantumazione privato = 1/100 mq di Sf

Indice minimo di piantumazione pubblico = 2/100 mq di aree di cessione

Dovranno comunque essere piantati non meno di 1,5 alberi per ogni albero abbattuto nelle opere di trasformazione.

85.1 Aree Sc1

Usi compatibili

Usi naturalistici, rimboschimenti, moderato passaggio con viabilità ed infrastrutture, interventi tipo delimitazioni di sentieri, ponticelli in legno, segnaletica, ecc.; tutti gli usi consentiti negli ambiti di tutela di grado 1 del Art. 28 NTA .

85.2 Aree Sb1

Usi compatibili

Strutture attrezzate per il campeggio.

Tipologie ed indici fondiari

Le tipologie per le strutture attrezzate per il campeggio dovranno avere bassissimo impatto geologico ambientale, con minimizzazione dei movimenti di terra e prevalenza per le strutture del legno e altri materiali naturali.

Altezza massima = 4.50 m (misurata lungo la generatrice del terreno naturale in ogni pinto del perimetro dell'edificio).

if.max = 0,20 mc/mq

85.3 Aree Sm1

Usi compatibili

Strutture attrezzate per il campeggio.

Tipologie ed indici fondiari

Le tipologie per le strutture attrezzate per il campeggio dovranno avere basso impatto geologico ambientale, con minimizzazione dei movimenti di terra e prevalenza per le strutture del legno e altri materiali naturali.

Altezza massima: 4,50 m (misurata lungo la generatrice del terreno naturale in ogni pinto del perimetro dell'edificio).

if.max = 0,375 mc/mq

Art. 86 Comparto F2: "Villaggio Turistico Natura"

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.5 e D.6.S ,cui corrisponde la superficie territoriale:

$$\boxed{St = 367.687 \text{ mq}}$$

Destinazioni

La superficie territoriale è ripartita tra aree:

- Sc2 (aree di conservazione): 307.401 mq
- Sb2 (aree a bassa trasformabilità): 55.268 mq
- Sm2 (aree a media trasformabilità): 5.018 mq

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 0.035 mc/mq.

Aree di cessione

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

Parametri paesistico ambientali

Indice di copertura zone Sb1 = 0,10 mq/mq (su Sf)

Indice di copertura zone Sm1 = 0,15 mq/mq (su Sf)

Indice di permeabilità generale = 0,80 mq/mq (su St)

Indice di permeabilità specifico zone Sc1 = 0,90 mq/mq

Indice di permeabilità specifico zone Sb1 = 0,75 mq/mq

Indice di permeabilità specifico zone Sm1 = 0,70 mq/mq

Indice minimo di piantumazione privato = 1/100 mq di Sf

Indice minimo di piantumazione pubblico = 2/100 mq di aree di cessione

Dovranno comunque essere piantati non meno di 1,5 alberi per ogni albero abbattuto nelle opere di trasformazione.

86.1 Aree Sc2

Usi compatibili

Usi naturalistici, rimboschimenti, moderato passaggio con viabilità ed infrastrutture, interventi tipo delimitazioni di sentieri, ponticelli in legno, segnaletica, ecc.; tutti gli usi consentiti negli ambiti di tutela di grado 1 del Art. 28 NTA.

86.2 **Aree Sb2**
Usi compatibili
Villaggio turistico.

Tipologie ed indici fondiari

Le tipologie per il villaggio turistico dovranno avere bassissimo impatto geologico ambientale, con minimizzazione dei movimenti di terra e prevalenza per le strutture del legno e altri materiali naturali.

Altezza massima: 4,50 m.

if.max = 0,25 mc/mq

86.3 **Aree Sm2**
Usi compatibili
Villaggio turistico.

Tipologie ed indici fondiari

Le tipologie per il villaggio turistico dovranno avere basso impatto geologico ambientale.

Altezza massima: 4,50 m.

if.max = 0,375 mc/mq

Art. 87 **Comparto F3: "Albergo Natura"**

Superficie territoriale

Il comparto di pianificazione unitaria è individuato dal perimetro riportato sugli elaborati D.5 e D.6.S ,cui corrisponde la superficie territoriale:

$$St = 166.712 \text{ mq}$$

Destinazioni

La superficie territoriale è ripartita tra le aree:

- Sc3 (aree di conservazione): 108.023 mq
- Sb3 (aree a bassa trasformabilità): 34.162 mq
- Sm3 (aree a media trasformabilità): 24.527 mq

Indice territoriale

L'indice territoriale è di 0.06 mc/mq.

Aree di cessione

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

La parte attrezzata del verde deve essere almeno il 10% sul verde privato e il 10% sul verde pubblico.

Nel sub comparto 3: "Albergo Natura", almeno il 10% del verde attrezzato pubblico e quello privato deve essere ubicato Il 10% del verde attrezzato pubblico e quello privato deve essere ubicato nelle aree trasformabili poiché solo in tali aree possono essere ubicati i volumi necessari.

Parametri paesistico ambientali

Indice di copertura zone Sb1 = 0,10 mq/mq (su Sf)
Indice di copertura zone Sm1 = 0,15 mq/mq (su Sf)
Indice di permeabilità generale = 0,80 mq/mq (su St)
Indice di permeabilità specifico zone Sc1 = 0,90 mq/mq
Indice di permeabilità specifico zone Sb1 = 0,75 mq/mq
Indice di permeabilità specifico zone Sm1 = 0,70 mq/mq
Indice minimo di piantumazione privato = 1/100 mq di Sf
Indice minimo di piantumazione pubblico = 2/100 mq di aree di cessione
Dovranno comunque essere piantati non meno di 1,5 alberi per ogni albero abbattuto nelle opere di trasformazione.

87.1 Aree Sc3

Usi compatibili

Usi naturalistici, rimboschimenti, moderato passaggio con viabilità ed infrastrutture, interventi tipo delimitazioni di sentieri, ponticelli in legno, segnaletica, ecc.; tutti gli usi consentiti negli ambiti di tutela di grado 1 del Art. 28 NTA .

87.2 Aree Sb3

Usi compatibili

Strutture turistico alberghiere.

Tipologie ed indici fondiari

Le tipologie per le strutture turistico alberghiere dovranno avere bassissimo impatto geologico ambientale, con minimizzazione dei movimenti di terra e prevalenza per le strutture del legno e altri materiali naturali.

Altezza massima: 4,50 m.

if.max = 0,20 mc/mq

87.3 Aree Sm3

Usi compatibili

Strutture turistico alberghiere.

Tipologie ed indici fondiari

Le tipologie per le strutture turistico alberghiere dovranno avere basso impatto geologico ambientale.

Altezza massima: 4,50 m.

if.max = 0,375 mc/mq

CAPO 5.5 ZONE "E" È LE ZONE PER LE ATTIVITÀ AGRICOLE, LA ZOOTECNIA, LA SELVICOLTURA E LA FRUIZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE

Art. 88 Generalità e criteri per l'edificazione e la trasformazione delle zone agricole

Le zone agricole sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla selvicoltura e alla coltivazione industriale del legno, alla conservazione degli ambienti naturali nel loro assetto storico e nel loro equilibrio biotico, nonché alle attività che non sono, per loro natura, localizzabili in altre zone omogenee.

Le zone agricole vengono divise in diverse sottozone come più avanti esplicitato, nel rispetto del D.P.G.R. 03/08/1994, n°228, "Direttive per le zone agricole", dell'apposito studio di supporto agronomico, dello studio sulla potenzialità dei suoli e dello studio dei valori naturali e dei biotopi.

L'edificazione e l'uso del territorio agricolo perseguono le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole o le loro potenzialità naturalistiche, garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) favorire il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente utilizzato per le aziende e le abitazioni;
- c) conservare i caratteri storici e naturali del territorio in rapporto con la quotidiana attività umana;
- d) conservare la diversità della vita delle specie naturali come valore per l'umanità e le generazioni future;

Il criterio generale per l'edificazione di nuove costruzioni in zona agricola è il collegamento funzionale all'attività principale di conduzione del fondo, o alle altre previste e codificate per ciascuna sottozona.

In linea generale sono ammesse, le seguenti costruzioni, con i limiti e le precisazioni più avanti indicati e riferiti a ciascun uso ed a ciascuna sottozona:

- 6) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola, zootecnica e faunistica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- 7) punti di ristoro con non più di 20 posti letto, anche indipendenti da un'azienda agricola;
- 8) fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente;
- 9) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- 10) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- 11) impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.
- 12) impianti per l'uso legittimo di risorse naturali, quali stabilimenti per la captazione e l'imbottigliamento di acque minerali o simili attività autorizzate.

Sono in ogni caso consentiti il recupero delle strutture esistenti con le tipologie originarie e le opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico ambientale o con le destinazioni previste.

In queste zone è vietata la variazione dell'uso delle aree, e dei fabbricati esistenti, per usi diversi da quelli funzionali alla produzione agricola, o dagli altri previsti, che si configurino come trasformazioni della destinazione urbanistica.

Art. 89 Soggetti ammessi alla esecuzione degli interventi

Hanno titolo alla esecuzione degli interventi i seguenti soggetti:

- imprenditori agricoli;
- affittuari, conduttori e mezzadri iscritti alla Camera di Commercio;
- imprese agricole e/o agrituristiche;
- cooperative agricole a conduzione, braccianti e forme associate assimilabili;
- altre persone fisiche o giuridiche che siano equiparabili alle precedenti e che si occupano della conduzione del fondo;
- società ippiche;
- società sportive affiliate alle seguenti federazioni sportive: F.I. della Caccia; F.I. Pentathlon Moderno; F.I. Sport Equestri; F.I. Tiro con l'Arco; F.I. Tiro a Segno;
- società giovanili che abbiano oggetto sociale appropriato agli usi previsti nella normativa;

- comunità per il recupero dei disabili e comunità per il recupero dei tossicodipendenti.
- Gli altri requisiti richiesti sono comuni a quelli richiesti nelle altre zone urbanistiche.

Art. 90 Requisiti e documenti necessari per eseguire trasformazioni edilizie del territorio agricolo

La trasformazione edilizia dei territori agricoli da parte degli aventi titolo è subordinata all'accertamento documentale, ed eventualmente sul campo, dei seguenti requisiti:

- g) esistenza di un'azienda agricola, o degli altri tipi previsti, ai sensi degli artt. 2135 e 2555 del Codice Civile.
- h) redazione di un piano aziendale (P.az.) od un progetto di miglioramento fondiario (P.m.f.), come successivamente indicato, redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione e sottoscritto dall'avente titolo e così composto:
 - qualifica del richiedente, titolo di proprietà, ragione sociale e forma di conduzione dell'azienda;
 - descrizione dettagliata degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda, delle infrastrutture tecniche e di servizio, descrizione della consistenza occupazionale;
 - programma temporale di esecuzione delle opere e dei fabbricati, coordinato con il programma degli investimenti che l'intervento comporta ed il suo collegamento con gli obiettivi prefissati;
 - progetto, se necessario, delle opere di sostegno e di difesa necessarie ad assicurare condizioni ottimali di stabilità e compatibilità ambientale nelle aree oggetto di intervento;

In tale piano deve essere dimostrata la validità dell'iniziativa agricola presentata, facendo riferimento a: prodotto lordo vendibile, impegno di manodopera, tipologie produttive.

- i) dimostrazione del possesso delle superfici minime fondiari per ciascuna tipologia di attività aziendale.

Per evitare che le stesse superfici possano essere utilizzate una seconda volta a fini edificatori, nell'Ufficio Tecnico Comunale verrà conservata un'apposita planimetria opportunamente aggiornata e, inoltre, è fatto obbligo ai richiedenti il beneficio dell'accorpamento, a tutela dei terzi, di provvedere alla trascrizione nei pubblici registri e comunicazione al comune prima dell'inizio dei lavori, del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

La istruttoria tecnica accerta la coerenza degli elementi informativi, descritti dal P. az., con gli elaborati progettuali presentati per l'ottenimento della concessione edilizia, verificandone la compatibilità tecnica e formale.

Art. 91 Superfici minime per le diverse tipologie di intervento

Nei piani aziendali, la cui coerenza dovrà essere valutata in rapporto alle specifiche cartografie del PUC relative alle capacità e qualità dei territori agricoli, fatte salve più dettagliate normative definite nelle norme delle singole sottozone, dovranno essere indicate le superfici da asservire per le diverse tipologie di colture, i cui minimi sono comunque stabiliti nelle successive tabelle.

Per le attività agro-silvo pastorali:

- | | |
|--|---------|
| - colture ortoflorovivaistiche, funghicoltura e impianti serricoli | 0,50 ha |
| - vigneti, frutteti e oliveti in coltura specializzata | 1,00 ha |
| - seminativo irriguo | 1,00 ha |
| - seminativo in asciutto | 3,00 ha |
| - pascolo e pascolo arborato | 3,00 ha |
| - impianti di itticoltura o acquacoltura | 2,00 ha |
| - allevamenti zootecnici | 1,00 ha |
| - molluschi (elicicoltura), insetti (apicoltura) | 1,00 ha |

- invertebrati (lombrichi) 1,00 ha
- bovini, ovicaprini, suini e volatili ecc. 1,00 ha

Per le attività complementari all'agricoltura:

- realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati e/o per iniziative agrituristiche o similari 3,00 ha
- nuovi punti di ristoro, su terreni già impegnati per attrezzature e residenze 6,00 ha
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale 1,00 ha

Per i fondi rustici con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad 1.00 ha la somma dei quozienti ottenuti, dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale, per le relative superfici fondiarie minime previste.

Gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni.

Art. 92 Indici fondiari massimi

Gli indici massimi da applicare nelle singole sottozone sono definiti nelle specifiche norme di ciascuna sottozona, per quanto attiene le residenze e gli edifici aziendali.

Per gli interventi sotto descritti in tutte le sottozone, comunque, sono applicabili i seguenti indici:

- impianti di interesse pubblico, quali quelli destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico e dell'acqua, cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni per ponti radio, ripetitori, antenne, torri per telefonia cellulare e opere simili: 1,00 mc/mq, previa delibera di C.C.;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): 0,01 mc/mq;
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale: 0,10 mc/mq;
- fabbricati per agriturismo: 50 mc per ogni posto letto aggiuntivo rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza;
- punti di ristoro dotati di non più di 20 posti letto: 0,01 mc/mq incrementabili con delibera del Consiglio comunale a 0,10 mc/mq.

Per gli interventi superiori ai 3000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata al parere favorevole dell'assessorato regionale degli enti locali, sentita la commissione urbanistica regionale

Art. 93 Interventi consentiti e divieti applicabili a tutte le sottozone

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono comunque ammessi: la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, nei limiti consentiti dall'indice fondiario previsto, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

L'ampliamento del volume residenziale esistente può essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo e nella misura massima del 50% in più rispetto al volume residenziale esistente già assentito, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 0,03 mc/mq.

Per le residenze non facenti parte di aziende non è consentito l'accorpamento di lotti non contigui.

È vietato il frazionamento di corpi catastali di superficie inferiore alle superfici minime di intervento.

I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

Art. 94 Piani interrati e seminterrati

Nelle zone E è ammesso, di norma, un piano interrato o seminterrato.

La superficie coperta del piano interrato o seminterrato non può superare quella dell'edificio sovrastante.

Art. 95 Regolamento per gli annessi rustici allevamenti zootecnico-industriali, serre fisse e altri insediamenti produttivi agricoli

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi, debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare, altresì, 500 m se trattasi di allevamento per suino, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali omogenee A, B, C, G.

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

Le distanze, di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza escluse le residenze..

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.

Le serre fisse, senza struttura muraria fuori terra, non hanno limiti di volumetria.

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

Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui all'art. 151, D.lgs 29/10/1999 n. 490 (Ct.U. Beni culturali ed ambientali).

Art. 96 Norme generali per l'agriturismo ed i punti di ristoro

L'agriturismo è normato dalla L.R. 12 Agosto 1998, n. 27 come attività secondaria ed ausiliaria e quella agricola e zootecnica secondo la L.R. 23 giugno 1998, n. 18, e successive modifiche ed integrazioni, riservato agli imprenditori agricoli singoli o associati di cui all'art. 2135 del C.C. iscritti regolarmente nei relativi ruoli previdenziali ai sensi della legge 2 agosto 1990, n. 233.

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'attuazione della propria azienda , in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari 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 azienda il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

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.

In aggiunta agli ospiti, 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.

Nelle zone agricole sono ammessi anche punti di ristoro, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto.

Art. 97 Edifici in fregio alle strade ed ai corsi d'acqua

Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.P.R. 16/12/1992, n° 495 e D.lgs 30/04/92 n. 285 (Nuovo Codice della strada e successive modifiche ed integrazioni).

così come modificato dal D.P.R. 26/04/1993, n°147 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide, vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/1978, n° 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o verso la via d'acqua.

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 contemplate nell'art. 92, in area agricola adiacente, anche avente superficie inferiore alla superficie minima di cui al precedente art. 90.

Art. 98 Smaltimento dei reflui e limitazione dell'impatto ambientale

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, dovranno rispettare il dettato del D.lgs 1999, n.152 e L.R. 2000, n.14 e successive integrazioni e modificazioni, sia per la qualità delle acque reflue che per le procedure di autorizzazione allo scarico.

Le medesime norme dovranno essere rispettate anche per gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi, per i sistemi di smaltimento o depurazione.

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

Nelle aree circumlacuali dovranno essere rispettate le norme maggiormente restrittive dettate dall'ente gestore.

Art. 99 Disciplina delle aree boscate e delle alberature in generale

Per la disciplina delle aree boscate e delle alberature in generale si riportano le norme della legislazione vigente:

- R.D. 30/12/1923, n° 3267, per le zone a vincolo idrogeologico e forestale e per le zone boscate;
- Legge 03/01/1926, 23 per i boschi e i terreni ricoperti da macchia mediterranea;
- R.D. 16/05/1926, n°1126;
- Legge 14/02/1951, n° 144 sul divieto di abbattimento di olivi;
- D.P.R. 10/06/1955, n°987 sul divieto di abbattimento di olivi;
- Legge 18/07/1956, n°759;
- L.R. 18/06/1959, n°13;
- L.R. n° 04/1994 per i terreni ricoperti da sughere;
- DL vo 18 maggio 2001, n. 227 (suppl. ordinario n.149 alla gu n. 137 del 15 giugno 2001): orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57.

Il complesso delle aree boscate è soggetto a tutela paesistica ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/1999, come espressamente individuato nelle tavole di zonizzazione del PUC.

Art. 100 Attività previste nelle zone agricole

Le attività, classificate secondo la seguente tipologia generale, riferita al complesso delle sottozone agricole, comprendono sette gruppi riferiti alle classificazioni utilizzate nel ART. 28 NTA. ed integrati con gli studi condotti sullo specifico territorio, con le direttive sulle zone agricole e con le leggi sull'agriturismo. Per ogni sottozona agricola è indicato l'elenco dettagliato delle attività ammesse.

I gruppi sono così articolati:

- 1) attività agricola e zootecnica in senso proprio ai sensi dell'art. 2135 C.C.;
- 2) attività complementari all'agricoltura;
- 3) attività faunistico-venatorie;
- 4) attività di selvicoltura e/o assimilabili;
- 5) attività di fruizione dei luoghi;
- 6) attività di infrastrutturazione, difesa del territorio ed attività che per la loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee;
- 7) attività di ricerca scientifica.

La definizione dettagliata delle attività comprese in ciascun gruppo è definita secondo il seguente elenco ed è successivamente riportata nella normativa di ciascuna sottozona col solo codice identificativo.

1) Attività agricola e zootecnica in senso proprio ai sensi dell'Art. 2135 C.C.

1.a) (da ART. 28 NTA.: E.a) - Interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva agricola (1 e 2a);

1.b) (da ART. 28 NTA.: E.b) - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.) (2a);

1.c) (da ART. 28 NTA.: E.c) - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale (2a);

1.d) (da ART. 28 NTA.: E.d) - nuove edificazioni, attinenti all'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 degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo.(2a);

1.e) (da ART. 28 NTA.: F.a) - pascolamento controllato e non (1 e 2a);

1.f) (da ART. 28 NTA.: F.b) - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere ad uso zootecnico (1 e 2a);

1.g) (da ART. 28 NTA.: F.c) - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione (2a);

1.h) (da ART. 28 NTA.: F.d) - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili (2a);

1.i) (da ART. 28 NTA.: F.e) - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva zootecnica, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale (2a);

1.l) (da ART. 28 NTA.: F.f) - nuove edificazioni attinenti all'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda (2a);

1.m) (da ART. 28 NTA.: I.a) - acquacoltura intensiva (2a);

1.n) . Allevamento ippico e attrezzature connesse;

1.o) . Allevamento zootecnico industriale intensivo.

2) Attività complementari all'agricoltura

2.a) - attività agrituristiche e quelle relative al turismo rurale (2a);

2.b) (da ART. 28 NTA.: H.e) - strutture ricettive all'aria aperta quali aree di sosta (2a);

2.c) (da ART. 28 NTA.: H.g) - punti di ristoro di cui al D.A. 2266/U/83 (2a);

- 2.d)** - impianti sportivi all'aria aperta, senza volumetrie e attrezzature connesse, a servizio di iniziative agrituristiche;
- 2.e)** - strutture complementari all'allevamento ippico per turismo equestre ed attrezzature connesse;
- 2.f)** - attività ricettive tipo bed and breakfast eseguite in strutture preesistenti.

3) Attività faunistico-venatorie

- 3.a)** attività di caccia;
- 3.b)** allevamento faunistico venatorio
- 3.c)** ripopolamento di specie animali in via di estinzione.

4) Attività, usi ed edifici relativi alla selvicoltura e/o assimilabili

- 4.a)** (da ART. 28 NTA.: A.g) - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene (1 e 2a);
- 4.b)** (da ART. 28 NTA.: C.a) - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale e naturale (1 e 2a);
- 4.c)** (da ART. 28 NTA.: C.b) - opere di rimboschimento da iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone (1 e 2a);
- 4.d)** (da ART. 28 NTA.: C.d) - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva (2a);
- 4.e)** (da ART. 28 NTA.: C.e) - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari (2a);
- 4.f)** . fabbricati strettamente funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva).

5) Attività di fruizione dei luoghi

- 5.a)** (da ART. 28 NTA.: A.b) - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività 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 (1 e 2a);
- 5.b)** (da ART. 28 NTA.: 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 (1 e 2a);
- 5.c)** (da ART. 28 NTA.: B.a) - opere di accesso alle attività sportive, strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ricovero di attrezzature, posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco giochi infantili (1 e 2a).
- 5.d)** (da ART. 28 NTA.: C.g) - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti (2a).

6) Attività di infrastrutturazione, difesa del territorio ed attività che, per la loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee

- 6.a)** (da ART. 28 NTA.: A.d) - Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica (1 e 2a);
- 6.b)** (da ART. 28 NTA.: A.e) - interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi (stralcio della A.e originaria) (1 e 2a);
- 6.c)** (da ART. 28 NTA.: A.h) - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali (1 e 2a);
- 6.d)** (da ART. 28 NTA.: A.i) - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico (1 e 2a);
- 6.e)** (da ART. 28 NTA.: A.l) - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali (1 e 2a):

- a) opere stradali, e ferroviarie e loro annessi di servizio;
- b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
- c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- d) tutte le opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico;

6.f) (da ART. 28 NTA.: C.f) - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.(1 e 2a);

6.g) (da ART. 28 NTA.: D.a) - opere antincendio e protezione civile (1 e 2a);

6.h) (da ART. 28 NTA.: D.b) - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature (2a);

6.i) . attività e strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

6.l) . centrali eoliche di produzione di energia elettrica;

6.m) . stabilimenti per il prelievo alla fonte e l'imbottigliamento di acque minerali.

7) Attività di ricerca scientifica

7.a) (da ART. 28 NTA.: A.a) - attività scientifiche, comprendenti insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali (1 e 2a).

Art. 101 Attività previste e compatibili nelle sottozone delle zone E e parametri urbanistici ed edilizi

101.1 Attività previste e compatibili nelle sottozone della zona E1: zone caratterizzate da produzioni agricole pregiate, tipiche e specializzate

Per ciascuna delle successive sottozone, in rapporto all'elenco degli usi previsti nelle zone agricole, sono indicati gli usi ed attività ammessi:

a) E1.n: sottozone ad alta sensibilità bio-ambientale

codici identificativi delle attività ammesse:

- 1.a, 1.e, 1.f,
- 2.e, 2.f
- 3.a, 3.b, 3.c
- 4.b, 4.c, 4.e
- 5.a, 5.b
- 6.a, 6.b, 6.c, 6.d, 6.e, 6.f, 6.g
- 7.a

Per tutte le altre attività, vista l'alta sensibilità bio ambientale permangono le possibilità di intervento dettate dai ART. 28 NTA. ed è necessario uno studio tecnico che individui le condizioni d'uso per le attività produttive che non pregiudichino la protezione e la riproduzione dei biotopi tipici dell'area .

b) E1.2a: sottozone a media sensibilità ambientale

codici identificativi delle attività ammesse:

- 1.a, 1.b, 1.c, 1.d, 1.e, 1.f, 1.g, 1.h, 1.l, 1.n, 1.o
- 2.a, 2.b, 2.d, 2.e, 2.f
- 3.a, 3.b, 3.c.
- 4.a, 4.b, 4.c, 4.d, 4.e, 4.f
- 5.a, 5.b, 5.c, 5.d.
- 6.a, 6.b, 6.c, 6.d, 6.e, 6.f, 6.g, 6.i, 6.m
- 7.a

Parametri per le residenze

superficie minima di intervento (mq):	definita dal piano aziendale, e minimo 15.000
if (mc/mq):	0,03
h.max (m):	4,50
Tipo edilizio:	casa isolata
n. max piani:	1
Distanza dai confini (m):	5
Distanza dal ciglio stradale (m):	5
Distanza dall'abitato (m):	1000

Parametri per gli edifici aziendali

superficie minima di intervento (mq):	definita dal piano aziendale
if (mc/mq):	0,20
h.max (m):	6,00
Tipo edilizio:	coerente con la funzione
Distanza dai confini (m):	5
Distanza dal ciglio stradale (m):	5 m
Distanza dall'abitato (m):	500 m

101.2 Attività previste e compatibili nelle sottozone della zona E2: zone di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni

Per ciascuna delle successive sottozone, in rapporto all'elenco degli usi previsti nelle zone agricole, sono indicati gli usi ed attività ammessi:

a) E2.n: sottozone ad alta sensibilità bio-ambientale

codici identificativi delle attività ammesse:	1.a, 1.b, 1.e, 1.f 2.f 3.a, 3.b, 3.c 4.a, 4.b, 4.c, 4.e 5.a, 5.b 6.a, 6.c, 6.d, 6.e, 6.f, 6.g 7.a
--	---

Per tutte le altre attività, vista l'alta sensibilità bio ambientale permangono le possibilità di intervento dettate dai ART. 28 NTA. ed è necessario uno studio tecnico che individui le condizioni d'uso per le attività produttive che non pregiudichino la protezione e la riproduzione dei biotopi tipici dell'area .

b) E2.2a: sottozone a media sensibilità ambientale

codici identificativi delle attività ammesse:	1.a, 1.b, 1.c, 1.d, 1.e, 1.f, 1.g, 1.h, 1.i, 1.l, 1.n, 1.o 2.a, 2.b, 2.c, 2.d, 2.e, 2.f 3.a, 3.b, 3.c 4.a, 4.b, 4.c, 4.d, 4.e, 4.f 5.a, 5.b, 5.c, 5.d. 6.a, 6.b, 6.c, 6.d, 6.e, 6.f, 6.g, 6.h, 6.i, 6.l, 6.m
--	---

Parametri per le residenze

superficie minima di intervento (mq):	definita dal piano aziendale, e minimo 30.000
if (mc/mq):	0,03
h.max (m):	4,50
Tipo edilizio:	casa isolata

n. max piani:	2
Distanza dai confini (m):	5
Distanza dal ciglio stradale (m):	5

Parametri per gli edifici aziendali

superficie minima di intervento (mq):	definita dal piano aziendale
if (mc/mq):	0,20
h.max (m):	6,00
Tipo edilizio:	coerente con la funzione
Distanza dai confini (m):	5
Distanza dal ciglio stradale (m):	10

101.3 Attività previste e compatibili nelle sottozone della zona E3: zone caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi

Per ciascuna delle successive sottozone, in rapporto all'elenco degli usi previsti nelle zone agricole, sono indicati gli usi ed attività ammessi:

a) E3.n: sottozone ad alta sensibilità bioambientale

codici identificativi delle attività ammesse:	1.a, 1.e 2.f 3.a, 3.b, 3.c. 4.a, 4.b, 4.c 5.a, 5.b, 5.c 6.a, 6.c, 6.d, 6.e, 6.f, 6.g 7.a
---	--

Per tutte le altre attività, vista l'alta sensibilità bio ambientale permangono le possibilità di intervento dettate dai ART. 28 NTA. ed è necessario uno studio tecnico che individui le condizioni d'uso per le attività produttive che non pregiudichino la protezione e la riproduzione dei biotopi tipici dell'area .

b) E3.1: sottozone ad alta sensibilità ambientale

codici identificativi delle attività ammesse:	1.a, 1.e 2.f 3.a, 3.b, 3.c. 4.a, 4.b, 4.c 5.a, 5.b, 5.c 6.a, 6.c, 6.d, 6.e, 6.f, 6.g 7.a
---	--

Per tutte le altre attività, vista l'alta sensibilità bio ambientale permangono le possibilità di intervento dettate dai ART. 28 NTA. ed è necessario uno studio tecnico che individui le condizioni d'uso per le attività produttive che non pregiudichino la protezione e la riproduzione dei biotopi tipici dell'area .

c) E3.2a: sottozone a media sensibilità ambientale

codici identificativi delle attività ammesse:	1.a, 1.b, 1.c, 1.d, 1.e, 1.f, 1.g, 1.h, 1.i, 1.l, 1.n 2.a, 2.b, 2.c, 2.d, 2.e, 2.f 3.a, 3.b, 3.c. 4.a, 4.b, 4.c, 4.d, 4.e, 4.f 5.a, 5.b, 5.c, 5.d. 6.a, 6.b, 6.c, 6.d, 6.e, 6.f, 6.g, 6.h, 6.i, 6.m 7.a
--	---

Parametri per le residenze

superficie minima di intervento (mq):	definita dal piano aziendale, e minimo 15.000
if (mc/mq):	0,03
h.max (m):	4,50
Tipo edilizio:	casa isolata
n. max piani:	1
Distanza dai confini (m):	5
Distanza dal ciglio stradale (m):	10
Distanza dall'abitato (m):	1000

Parametri per gli edifici aziendali

superficie minima di intervento (mq):	definita dal piano aziendale
if (mc/mq):	0,20
h.max (m):	6,00
Tipo edilizio:	coerente con la funzione
Distanza dai confini (m):	5m o sul confine con consenso del confinante
Distanza dal ciglio stradale (m):	5
Distanza dall'abitato (m):	500

101.4 Attività previste e compatibili nelle sottozone della zona E5: zone di rinaturalizzazione, utilizzabili per usi naturalistici ed agro-silvo-pastorali

Esse sono marginali per le attività agricole, mentre viene ravvisata la esigenza di garantire adeguate condizioni di stabilità ambientale.

Per ciascuna delle successive sottozone, in rapporto all'elenco degli usi previsti nelle zone agricole, sono indicati gli usi ed attività ammessi:

a) E5.n: sottozone ad alta sensibilità bio-ambientale

codici identificativi delle attività ammesse:	1.a, 1.e 2.f 3.a, 3.b, 3.c. 4.a, 4.b, 4.c 5.a, 5.b 6.a, 6.c, 6.d, 6.e, 6.f, 6.g 7.a
---	---

Per tutte le altre attività, vista l'alta sensibilità bio-ambientale permangono le possibilità di intervento dettate dai ART. 28 NTA. ed è necessario uno studio tecnico che individui le condizioni d'uso per le attività produttive che non pregiudichino la protezione e la riproduzione dei biotopi tipici dell'area .

b) E5.I: sottozone ad alta sensibilità ambientale

codici identificativi delle attività ammesse:	1.a, 1.e 2.f 3.a, 3.b, 3.c. 4.a, 4.b, 4.c
---	--

5.a, 5.b, 5.c.
6.a, 6.b, 6.c, 6.d, 6.e, 6.f, 6.g
7.a

c) *E5.2a: sottozona a media sensibilità ambientale*

codici identificativi delle attività ammesse:

1.a, 1.b, 1.c, 1.e, 1.f, 1.h
2.a, 2.b, 2.d, 2.e, 2.f
3.a, 3.b, 3.c.
4.a, 4.b, 4.c, 4.e
5.a, 5.b, 5.c, 5.d.
6.a, 6.b, 6.c, 6.d, 6.e, 6.f, 6.g, 6.h, 6.i, 6.l, 6.m
7.a

Parametri per le residenze

superficie minima di intervento (mq):	definita dal piano aziendale, e minimo 50.000
if (mc/mq):	0,015
h.max (m):	3,50
Tipo edilizio:	casa isolata
n. max piani:	1
Distanza dai confini (m):	5
Distanza dal ciglio stradale (m):	5

Parametri per gli edifici aziendali

superficie minima di intervento (mq):	definita dal piano aziendale
if (mc/mq):	0,10
h.max (m):	6,00
Tipo edilizio:	coerente con la funzione
Distanza dai confini (m):	5
Distanza dal ciglio stradale (m):	10

Art. 102 Impianti di distribuzione di carburanti

Gli impianti di distribuzione di carburanti includono le attrezzature ed i servizi pertinenti alle attività di distribuzione del carburante, quelle relative all'assistenza automobilistica, al servizio, al lavaggio, le piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica.

Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- della L.R.19/12/88, n. 45, modificata ed integrata dalla L.R 16/06/92, n. 10
- delle norme urbanistiche.
- Della delibera della G.R. 45/7 del 15/12/2003;
- Delle raccomandazioni sulla redazione del Piano Particolareggiato come previsto dal L.R. 20/91;
- Delle procedure di cui agli artt.20 e 21 della L.R. n. 45/89.

Art. 103 Non applicabilità della legge n° 122/89

Nelle zone E non è consentita, in nessun caso, l'applicazione delle norme della Legge n° 122/89 sui parcheggi.

Art. 104 Norme transitorie

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, devono essere ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A.. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 25 % dell'area di pertinenza.

TITOLO 6 MOBILITÀ, STRADE E FERROVIE

CAPO 6.1 VIABILITÀ E FERROVIE

Art. 105 Classificazione delle strade

Nelle tavole del PUC sono indicate le strade pubbliche esistenti e le principali strade di piano, intorno alle quali sono articolati gli ambiti ed i comparti di attuazione, essendo demandata agli strumenti attuativi preventivi la definizione di dettaglio dell'ulteriore viabilità necessaria all'interno dei nuovi insediamenti previsti.

Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi delle norme seguenti:

- Decreto Ministero dei Lavori Pubblici, 1 Giugno 2001, modalità di istituzione ed aggiornamento del catasto delle strade ai sensi dell'art. 13 sesto comma del DL. 30/4/1992 n. 285 e successive modifiche ed integrazioni
- D.P.R. 21 settembre 2001, N° 389
- Decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti 5 novembre 2001

Nel territorio di Villacidro, della classificazione riportata alla legge del 5 Novembre 2001, tratta dal D.L. 285/1992, sono previste le seguenti classificazioni:

Strade extraurbane (Elaborato F.6):

- Strade di interesse regionale
- Strade di interesse provinciale
- Strade di interesse turistico
- Strade di interesse locale

Strade urbane (Elaborato F.7):

- Assi di accesso urbano quali strade urbane di scorrimento;
- Assi urbani di distribuzione a velocità controllata quali strade urbane di quartiere (in questa categoria ricade la nuova strada di circonvallazione);
- Assi interni di distribuzione a bassa velocità quali strade locali urbane.

Sono identificati anche (Elaborato F.7):

- Percorsi di distribuzione locale;
- Percorsi di traffico interno ai tessuti residenziali;

percorsi dei quali i parametri progettuali devono definire le condizioni di prevalenza progettuale delle esigenze degli utenti pedoni e con mezzi di mobilità alternativa.

Sono previsti anche percorsi prevalentemente od esclusivamente pedonali o ciclabili.

Art. 106 Requisiti tipologici delle strade

La sezione complessiva delle strade extraurbane di previsione e di quelle da ampliare ma esistenti verrà definita in sede di progetto esecutivo, in funzione del rango funzionale delle medesime. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle tavole riguardanti i progetti guida relativi. La sezione complessiva della strada è costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.

Le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui al Decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti 5 Novembre 2001

Caratteristiche e dimensioni inferiori a quelle prescritte nel Decreto possono essere ammesse solo nel caso di strade a fondo cieco regolate quali strade di proprietà a gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie.

Nel caso in cui la strada sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere corredata di una piazzola di ritorno idonea.

Le previsioni di PUC relative alle strade hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. **È in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale stabilita dal Regolamento di attuazione del Codice della strada relativamente alle singole categorie di strada.**

Art. 107 Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria

Usi ammessi: infrastrutturazione per la mobilità; infrastrutturazione tecnologica; mercati ambulanti; fiere e feste temporanee; spettacoli viaggianti; commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche ed in mercati rionali.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano. Le sistemazioni a verde complementari alla viabilità di previsione devono essere progettate ed attuate congiuntamente alla viabilità stessa.

Tipi di intervento consentiti: tutti.

CAPO 6.2 MOBILITÀ CICLOPEDONALE

Art. 108 Percorsi pedonali e piste ciclabili

Nelle planimetrie del PUC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici da realizzare o mantenere. Nel caso dei percorsi citati da realizzare tale individuazione ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento e progetti esecutivi.

108.1 Percorsi pedonali

Nelle nuove strade da realizzare la sezione dei percorsi pedonali, compresi i marciapiedi stradali, deve essere superiore a 1,5 m su un lato e a 1 m sull'altro lato, da aumentare sino a 3,0 m quando il percorso è alberato, restando ovviamente inalterate ampiezze inferiori nei tratti limitati da edifici preesistenti.

Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di 0,9 m solo in coincidenza di punti singoli, come sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, e ostacoli in genere). Nell'eventualità di successiva apposizione di nuovi manufatti di servizio o arredo urbano, si deve tuttavia rispettare in ogni punto la larghezza minima di 0,9 m.

I percorsi pedonali, qualora risultino affiancati alle carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In quest'ultimo caso, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di passaggio delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.

Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, dovrà essere segnalato il transito mediante gli appositi segnalatori acustico-visivi, garantendo tuttavia una idonea visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono assicurare una superficie non sdruciolevole, ma continua.

108.2 Piste ciclabili

Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,5 m. allo scopo di assicurare il passaggio di biciclette nei due sensi di marcia. La larghezza può ridursi a due m solo in presenza di punti singolari.

Le piste ciclabili devono essere separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da appropriato dislivello. In quest'ultimo caso il percorso ciclabile dovrà essere raccordato in modo idoneo nei punti di attraversamento della carreggiata.

Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

CAPO 6.3 PARCHEGGI

Art. 109 Articolazione dei parcheggi

I parcheggi, ai fini del PUC, si suddividono in:

- 1) parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) parcheggi pertinenziali;
 - 2.1) di uso privato;
 - 2.2) di uso pubblico;
- 3) parcheggi privati non pertinenziali.

I parcheggi pubblici sono collocati in aree o costruzioni, di cui l'uso è esteso alla totalità dei fruitori, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). I parcheggi pubblici possono essere gratuiti o a pagamento. La possibile assegnazione di una tariffa è originata da finalità diverse da quelle di lucro.

I parcheggi pubblici sono sempre di pubblica proprietà e realizzati su aree pubbliche o in aree destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; è tuttavia possibile che la loro manutenzione o la loro gestione siano affidate a soggetti privati.

I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono adempiere alla soddisfazione di esigenze di sosta e di parcheggio a servizio del sistema completo della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono.

I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo rigoroso specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive, all'interno del territorio urbanizzato.

Nel caso di uso riservato di parcheggi, di pubblica proprietà, ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti (ad esempio i dipendenti del Comune o di un ospedale, e affini) essi assumono le caratteristiche di parcheggi pertinenziali, perdendo quelle dei parcheggi pubblici.

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del PUC e del R.E. essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome rispetto all'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono anche essere

localizzati in altra area o unità edilizia pedonalmente accessibile, purché durevolmente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali sono destinati di norma a tutti gli utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza, come gli utenti di un servizio, i clienti di un'attività commerciale, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e affini. Di conseguenza i parcheggi pertinenziali di uso pubblico devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti. Possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo specifiche norme contrarie, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso privato, ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e preciso di utenti, come gli addetti di una determinata attività economica, gli abitanti di un immobile residenziale, gli operatori che svolgono un determinato servizio e affini.

Si considerano **parcheggi privati non pertinenziali**:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alla quantità minime prescritte;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio.

Art. 110 Requisiti tipologici dei parcheggi

Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 22.

Nei parcheggi pubblici le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,4 x 5.

Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione definite ai seguenti Titoli.

I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati.

Ferme restando le disposizioni specifiche di cui ai Titoli seguenti, i parcheggi pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

Le autorimesse per parcheggi pertinenziali possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

Art. 111 Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali

In tutti gli interventi edilizi Nuove Costruzioni, Ampliamenti nonché in tutti gli interventi che comportino un aumento di Carico Urbanistico, e negli interventi che comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalle norme di zona, sottozona o da specifiche norme di riferimento per ciascun uso definito

La dotazione minima di spazi per parcheggi pertinenziali è di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

In caso di ristrutturazione senza incremento di volume la dotazione di parcheggi è rapportata all'epoca di costruzione dell'edificio:

Edifici realizzati prima del 17.08.1942 un posto auto di almeno 15 mq per ogni nuova unità immobiliare;

Edifici realizzati dal 17.08.1942 al 24.03.1989 la dotazione di parcheggi deve essere di almeno 1 mc ogni 20 mc di costruzione;

Edifici realizzati dopo il 24.03.1989 la dotazione di parcheggi deve essere di almeno 1 mc ogni 10 mc di costruzione;

Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più usi, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

Nel caso di intervento cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di parcheggi e posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.

Nel caso di intervento cambio di destinazione d'uso di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso pubblico andranno previsti spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di motocicli e biciclette nella misura di un posto per ogni tre posti auto.

In tutti gli interventi che riguardino unità edilizie edificate e dotate di una quota di parcheggi pertinenziali in forma di autorimesse chiuse di uso pubblico è ammesso che venga modificata la forma o posizione di tali autorimesse nell'ambito della superficie fondiaria di pertinenza, ma non è mai ammesso eliminare o ridurre tale quota di autorimesse sostituendola con parcheggi pertinenziali aperti.

A meno di specifiche ed ulteriori norme relative alla singola sottozona, o collegate all'uso previsto da norme specifiche, nelle zone B, C, Ct, D, G, per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, esclusi gli esercizi di vicinato, la dotazione minima per parcheggi ed aree per verde pubblico o di uso pubblico è di 80 mq/100 mq di Superficie lorda (Sl).

Per gli **esercizi di vendita al dettaglio**, disposti in tutte le zone, per il dimensionamento dei parcheggi pertinenziali si deve fare riferimento a quanto più specificatamente stabilito per le varie tipologie di struttura di vendita dalla normativa di settore vigente. Nello specifico tale normativa è la Deliberazione della Giunta Regionale del 29 dicembre 2000, n° 55/108, pubblicata sul supplemento straordinario n° 2 al BURAS n° 6, del 19 febbraio 2001, di accoglimento degli indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica+ di cui al DPCM del 6/10/2000, pubblicato sulla G.U. n. 284 del 05/12/2000, così come recepita al successivo **Titolo 7** delle presenti NTA.

TITOLO 7 CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE

Art. 112 Oggetto e campo di applicazione

Le presenti norme sono attuative degli Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica adottati, in attuazione del DPCM 6 ottobre 2000, con Deliberazione della Giunta Regionale del 29 dicembre 2000, n. 55/108 - Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, art.31, comma I, pubblicata sul supplemento straordinario n° 2 al BURAS n° 6, del 19 febbraio 2001, così come modificato dalla Delibera della Giunta Regionale del 28 maggio 2003, n° 15/35 (BURAS n° 28, del 19/09/03), che in seguito verranno sinteticamente chiamati "Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica".

Esse, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98, si applicano agli esercizi di vendita al dettaglio.

Art. 113 Definizioni

Per le definizioni di:

- Superficie di vendita (SV);
- Esercizi di Vicinato (EV);
- Medie Strutture di Vendita (MSV);
- Grandi Strutture di Vendita (GSV);
- Centri Commerciali (CC);

si rinvia all'art. 4, comma 1 del D.Lgs. 114/99.

Per le definizioni di:

- MSV e GSV "Alimentari";
- MSV e GSV "Non Alimentari";
- MSV e GSV "Prevalentemente non Alimentari";
- "Centri Commerciali urbani di Via o di Strada";

si rinvia al punto 2 ed alla parte finale del punto 5.3.1.1 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Per le definizioni di:

- Posti auto "PA";
- Superficie di Parcheggio "SP";
- Posti auto standard "PA_{standard}";
- Superficie di Parcheggio standard "SP_{standard}";

si rinvia al punto 5.3.2 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Per la definizioni di:

- Superficie Pertinenziale di movimentazione "SP_{mov}";

si rinvia al punto 5.3.3. degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Art. 114 Individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita;
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare;

è subordinato alla verifica dei criteri in forma di abaco delle compatibilità di seguito riportati.

Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea, dimensione demografica del Comune)

Zona A	Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
	SV ≤ 100 mq	ammissibili
	SV > 100 mq	non ammissibili (vincolante)
	Esercizi singoli Misti (alimentari+Non Alimentari)	
	SV ≤ 250 mq	ammissibili
	SV > 250 mq	non ammissibili (vincolante)
	Esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 2.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)
SV > 2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	
Zona B	Alimentari e Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 2.500 mq	ammissibili
	SV > 2.500 mq	non ammissibili (vincolante)
Zona C e Zona F	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non alimentari e	
	SV ≤ 2.500 mq	ammissibili
	SV > 2.500 mq	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV ≤ 5.000 mq	ammissibili, con presenza di un supermercato con SV non maggiore del 60% della totale SV e con la restante SV destinata soltanto ad "esercizi di vicinato" in galleria (vincolante)
	SV > 5.000 mq	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV ≤ 2.500 mq	ammissibili
SV > 2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	
Zona D e Zona G	Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
	2.500 ≤ SV ≤ 7.000 mq	ammissibili
	250 < SV < 2.500 mq	ammissibili
	SV > 7.000 mq	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	5.000 ≤ SV ≤ 10.000 mq	ammissibili, con presenza (vincolante) di un supermercato o ipermercato con SV maggiore del 70% della totale SV
	250 < SV ≤ 5.000 mq	ammissibili, con presenza (vincolante) di un supermercato o ipermercato con SV maggiore del 50% della totale SV
	SV > 10.000 mq	non ammissibili (vincolante)
Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)		
ammissibili		

A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell'abaco delle compatibilità valgono le precisazioni riportate al punto 5.3.1.1 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica, così come modificato dalla Delibera della Giunta Regionale del 28 maggio 2003, n° 15/35 (BURAS n° 28, del 19/09/03).

Art. 115 Centri commerciali urbani di via o di strada

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A, è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar ecc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della L.R. n. 45/89.

Art. 116 Parcheggi pertinenziali per la clientela

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una MSV o GSV;
- la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare, di una MSV o GSV;

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela previsti dai punti 5.3.2, 5.3.2.1 e 5.3.2.2 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Art. 117 Aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento o l'ampliamento di una MSV o di una GSV è subordinato alle verifiche previste dal punto 5.3.3 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica, relativamente alla dotazione di SP_{mov}.

Art. 118 Parametrazione tra SV e SLP

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme a 100 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) a destinazione d'uso commerciale corrisponde un valore di SV pari a 75 mq.

Art. 119 Richiesta di apertura di una MSV o GSV

Qualora ai fini dell'apertura, del trasferimento o dell'ampliamento di una MSV o GSV sia necessario il rilascio di apposita concessione od autorizzazione edilizia, l'interessato deve farne richiesta contestualmente alla domanda per l'apertura dell'esercizio.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- 1) l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una MSV o GSV;
- 2) la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare, di una MSV o GSV;

è subordinato al positivo esito delle seguenti verifiche:

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

Tali verifiche vanno effettuate nei casi e con le modalità previsti dai punti 5.4, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3 e 5.4.4 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Le verifiche devono essere prodotte dal richiedente la autorizzazione allatto della richiesta e devono essere autocertificate da un ingegnere o architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto allalbo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

Art. 120 Rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione di apertura

In attuazione dellart. 6, comma 2 lett. d), del D.Lgs. 114/98, dellart. 10, comma 8, del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 ottobre 2000 e del punto 5.3.1.2 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica, ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione allapertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, sono predisposte contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale.

Il rilascio di concessione o autorizzazione edilizia e di autorizzazione allapertura dell'esercizio commerciale è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

Art. 121 Rinvio ad ulteriori decisioni

Al momento, in applicazione dellart. 7, comma 1, del D.P.C.M. 6 ottobre 2000, non si individuano aree, immobili o compendio di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale.

I criteri di indirizzo, indicati nelle presenti norme ed in quelle da esse richiamate, hanno carattere vincolante sino a quando non si disponga diversamente con l'adozione di specifiche norme.

In tale momento, sulla base del modello di rete commerciale che si vorrà adottare, saranno rideterminati i criteri, riportati dalle presenti norme come di indirizzo e assunti come vincolanti, relativamente alla:

- 1) eliminazione delle specifiche limitazioni riferite alle MSV, costituite da esercizi singoli o centri commerciali esclusivamente non alimentari, nelle Zone A;
- 2) riduzione della dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela nelle zone B;
- 3) modifica degli standard per parcheggi pertinenziali per la clientela;
- 4) definizione di %alta dipendenza da auto+e media dipendenza da auto+;
- 5) individuazione di un rapporto di parametrizzazione tra SV e SLP inferiore a 0,75;
- 6) individuazione di una soglia inferiore ai 100 posti auto per la verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale;
- 7) individuazione di una soglia inferiore ai 100 posti auto per la verifica di impatto trasportistico a livello di rete.

Contemporaneamente si procederà allindividuazione di eventuali aree, immobili o compendio di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale.

ALLEGATO 1

TABELLE DELLE UNITÀ NORMATIVE

ALLEGATO 2

NORMATIVE SUGLI ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Decreto legislativo 31 marzo 1998, n° 114, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 95 s.o. del 24 aprile 1998 - Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59.

ESTRATTO

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 ottobre 2000 - Intervento sostitutivo nei confronti della regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n° 114, art. 31, comma 1. (GU n. 284 del 5/12/2000).

ESTRATTO

Deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2000, n° 55/108, pubblicata sul supplemento straordinario n° 2 al BURAS n° 6, del 19 febbraio 2001, di accoglimento degli Índirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica di cui al DPCM del 6/10/2000, pubblicato sulla G.U. n. 284 del 05/12/2000

ESTRATTO

Deliberazione della Giunta Regionale del 28 maggio 2003, n° 15/35 (BURAS n° 28, del 19/09/03)

TESTO COMPLETO

Decreto legislativo 31 marzo 1998, n° 114, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 95 s.o. del 24 aprile 1998 - Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59.

ESTRATTO

**Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 ottobre 2000 -
Intervento sostitutivo nei confronti della regione Sardegna, per il
mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal decreto
legislativo 31 marzo 1998, n° 114, art. 31, comma 1. (GU n. 284 del
5/12/2000).**

ESTRATTO

Deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2000, n° 55/108, pubblicata sul supplemento straordinario n° 2 al BURAS n° 6, del 19 febbraio 2001, di accoglimento degli Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica di cui al DPCM del 6/10/2000, pubblicato sulla G.U. n. 284 del 05/12/2000

ESTRATTO

**Deliberazione della Giunta Regionale del 28 maggio 2003, n° 15/35
(BURAS n° 28, del 19/09/03)**

TESTO COMPLETO



Comune di Villacidro

Provincia del Sud Sardegna

DELIBERA	Del Consiglio Comunale
N.	2
DEL	14-02-2024
OGGETTO	Adozione della variante alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale, in attuazione dell'art. 8 comma 5 quater delle Norme di Attuazione del PAI.



Comune di Villacidro

Provincia del Sud Sardegna

L'anno **duemilaventiquattro**, addì **quattordici** del mese di **febbraio** alle ore **17:15** nella Sala Consiliare del Comune di Villacidro, si è riunito il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Ruolo	Presenza
Sollai Federico	Sindaco	Presente
Piras Dario	Consigliere	Presente
Erbì Marco	Consigliere	Presente
Aru Maura	Consigliere	Presente
Balloi Christian	Consigliere	Presente
Porcu Loredana	Consigliere	Presente
Pintore Antonello	Consigliere	Presente
Meloni Antonio	Consigliere	Presente
Sireus Giuditta	Consigliere	Presente
Collu Matteo	Consigliere	Presente
Vacca Silvia	Consigliere	Presente
Angius Pierpaolo	Consigliere	Presente
Cabriolu Marta	Consigliere	Assente
Piras Michele	Consigliere	Assente
Deidda Marco	Consigliere	Assente
Muscas Antonio	Consigliere	Presente
Carboni Giancarlo	Consigliere	Presente

Totale presenti n. **14**.

Totale assenti n. **3**.

Presiede la seduta il Sindaco, **Ing. Federico Sollai**.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale, **Dott.ssa Maria Efisia Contini**.

Il Sindaco nomina scrutatori i Consiglieri: Meloni A., Pintore A.

Votazione, Totale favorevoli	14
Votazione, Totale contrari	0
Votazione, totale astenuti	0



IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 31.05.2022 è stato adottato lo studio comunale di assetto idrogeologico redatto ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle NTA del P.A.I. esteso al territorio comunale;
- l'agenzia regionale per il distretto idrografico ADIS in data 12 ottobre 2022 ha richiesto delle integrazioni allo studio comunale di assetto idrogeologico approvato con delibera di CC n° 8/2022;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 30.03.2023 è stato approvato l'adeguamento dello studio comunale di assetto idrogeologico (parte idraulica) per la variante al PAI ex art. 37 comma 3 lettera b) delle NTA PAI – in adeguamento alla richiesta di integrazioni dell'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna ADIS;

Evidenziato che, ai sensi dell'art. 8 comma 5 quater delle Norme di Attuazione del PAI, all'interno dello Studio Comunale di assetto idrogeologico adottato dal consiglio comunale, sono state individuate come aree di criticità idraulica (Hi*) quelle comprese nel dominio di calcolo 2D per le quali, per i diversi tempi di ritorno, il parametro di vulnerabilità delle persone Vp è inferiore al valore di 0,75.

Rilevato che ai sensi del medesimo art. 8, comma 5 quater delle Norme di Attuazione del PAI, all'interno di tali aree Hi* si applicano le norme d'uso del territorio stabilite dai piani urbanistici comunali generali ed attuativi, previa loro variante urbanistica di adeguamento per tener conto delle risultanze degli studi comunali di assetto idrogeologico.

Considerato che nelle more dell'approvazione definitiva dello studio comunale di assetto idrogeologico si applicano le misure di salvaguardia e risulta necessario procedere all'adeguamento delle norme tecniche di attuazione del PUC per le aree individuate come aree di criticità idraulica (Hi*);

Considerato che è necessario procedere all'adeguamento delle vigenti norme tecniche di attuazione del PUC al fine di tener conto delle risultanze dello studio comunale di assetto idrogeologico adottato per il quale deve essere ancora espresso il parere dell'ADIS ai fini della approvazione definitiva;

Viste le Norme Tecniche di Attuazione predisposte dall'Ufficio Tecnico Comunale, allegate alla presente deliberazione per estratto (Allegato A) per farne parte integrante e sostanziale, nelle quali è stato introdotto l'articolo 122.

Dato atto che la variante in oggetto è tesa unicamente a consentire l'attuazione del dettato delle norme tecniche di attuazione vigenti, introducendo delle limitazioni alla trasformazione edilizia ed urbanistica nelle aree di criticità idraulica Hi*, al fine di tener conto delle risultanze dello studio comunale di assetto idrogeologico.

Dato atto che l'iter di approvazione del piano seguirà le procedure previste dagli art. 20 e 21 della LR 45/1989;

Considerato che la presente variante non è soggetta a procedura di assoggettabilità a VAS;

Dato atto che la presente proposta di variante al Piano particolareggiato del centro matrice è stata pubblicata nel sito istituzione del Comune di Villacidro ai sensi dell'art. 39 del D.lgs 33/2013;



Comune di Villacidro

Provincia del Sud Sardegna

Considerato che la variante in oggetto è stata portata all'attenzione della Commissione Urbanistica nella seduta del 12.02.2024, convocata il 06.02.2024, e la stessa ha espresso parere **favorevole**.

Dato atto che ai sensi dell'art. 20, comma 28, della Legge Regionale n. 45/1989 l'adozione della variante al PUC è rimessa al Consiglio Comunale.

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ed in particolare l'art. 42, comma 2, lett. b) sulle attribuzioni del Consiglio Comunale.

Visti l'articolo 183, comma 8, e l'articolo 147-bis del D.lgs. 267/2000.

Acquisito il parere di regolarità tecnica positivo a cura del responsabile competente ex art. 49 del decreto legislativo 267/2000.

Con votazione palese, resa per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

Consiglieri favorevoli 14

Consiglieri astenuti 0

Consiglieri contrari 0

DELIBERA

1. **Di adottare** la variante alle NTA del vigente PUC ai sensi dell'art. 20, della Legge Regionale n.45/1989, in attuazione dell'art. 8 comma 5 quater delle Norme di Attuazione del PAI, consistente modifica delle norme tecniche di attuazione vigenti al fine di integrare le stesse con l'introduzione dell'art. 122;

2. **Di dare atto** che

- il testo delle norme tecniche di attuazione oggetto della presente variante è allegato al presente atto, per estratto (Allegato A), per farne parte integrante e sostanziale;
- la presente variante entrerà in vigore solo a seguito di approvazione con ulteriore deliberazione del Consiglio Comunale, da adottare successivamente alla fase di partecipazione di cui all'art. 20 comma 31 della Legge Regionale 45/1989;
- fino all'entrata in vigore della variante alle norme del PUC, necessaria per tener conto delle risultanze dello studio comunale di assetto idrogeologico, continuano ad applicarsi le misure di salvaguardia di cui al comma 7 dell'art. 65 del D. Lgs. 152/2006;
- l'iter di approvazione del piano seguirà le procedure previste dagli art. 20 e 21 della LR 45/1989 e ai sensi e per gli effetti del comma 7 e seguenti dell'art. 20 della L.R.45/89, che la presente variante, completa di tutti gli elaborati, sia depositata a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e che dell'avvenuta adozione e del deposito sia data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del comune;

3. **Di disporre**, che la presente delibera, venga pubblicata, oltre che nell'albo pretorio online sul sito web "Amministrazione Trasparente" nella sezione corrispondente, ai sensi del Dlgs 33/2013;

4. **Di dare mandato** al Responsabile del Servizio Tutela Paesaggio, Urbanistica, Edilizia Pubblica e Privata, Assetto Idrogeologico di adottare gli atti necessari per il prosieguo dell'iter di approvazione;

5. **Di dichiarare** il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 D.lgs 267/2000.



Comune di Villacidro

Provincia del Sud Sardegna

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

Il Sindaco
Ing. Federico Sollai
(firmato digitalmente)

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Maria Efisia Contini
(firmato digitalmente)

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs 82/2005)

COMUNE DI VILLACIDRO

Piano Urbanistico Comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(aggiornate con la proposta di integrazione delle Norme PAI di carattere idrogeologico Hi*)

INDICE

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
CAPO 1.1 VALIDITÀ ED EFFETTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	5
Art. 1 Validità ed effetti del PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	5
Art. 2 Elaborati costitutivi del PUC.....	5
Art. 3 Lettura delle simbologie grafiche.....	8
Art. 4 Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	8
Art. 5 Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il PUC.....	9
CAPO 1.2 PUC E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO.....	9
Art. 6 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	9
Art. 7 Opere di urbanizzazione.....	9
TITOLO 2 DEFINIZIONI, PARAMETRI E STANDARD	11
CAPO 2.1 DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI	11
Art. 8 Definizioni preliminari.....	11
Art. 9 Indici e parametri edilizi	13
Art. 10 Indici e parametri urbanistici e relativa applicazione.....	16
Art. 11 Lotti interclusi	17
Art. 12 Lotti compromessi da edificazione esistente assentita	17
Art. 13 Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	18
CAPO 2.2 USI DEL TERRITORIO.....	18
Art. 14 Usi previsti nelle zone per le attività agricole, la zootecnia, la selvicoltura e la fruizione dell'ambiente naturale.....	18
Art. 15 Casistica degli usi del territorio previsti negli ambiti urbanizzati e parametri urbanistici.....	19
Art. 16 Elenco degli usi previsti negli ambiti urbanizzati.....	23
CAPO 2.3 STANDARDS URBANISTICI	24
Art. 17 Zone S e Piano dei servizi	24
Art. 18 Sottozona S1 - Aree per l'istruzione	25
Art. 19 Sottozona S2 - Aree per attrezzature di interesse comune.....	25
Art. 20 Sottozona S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati	26
Art. 21 Sottozona S4 - Aree per parcheggi pubblici.....	26
TITOLO 3 TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI.....	27
CAPO 3.1 TUTELE E VINCOLI DERIVANTI DA NORME DI CARATTERE NAZIONALE.....	27
Art. 22 Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale.....	27
Art. 23 Ambiti di rispetto dei cimiteri	28
Art. 24 Ambiti di rispetto degli elettrodotti.....	28
Art. 25 Attività soggette a pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose	29
Art. 26 Disciplina delle aree boscate e delle alberature in generale	29
CAPO 3.2 TUTELE E VINCOLI.....	30
Art. 27 Aree vincolate ai sensi dell'art.151 del D.Lgs. 29/10/1999, n° 490	30
Art. 28 Usi compatibili.....	30
Art. 29 Invasi e alvei dei corsi d'acqua.....	35
Art. 30 Aree e fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua	35
Art. 31 Tutela della viabilità e dell'insediamento storico.....	37
Art. 32 Ambiti soggetti a tutela archeologica	37
TITOLO 4 ATTUAZIONE DEL PUC.....	38
CAPO 4.1 PIANI ATTUATIVI: DEFINIZIONI E PROCEDURE.....	38
Art. 33 Definizione.....	38
Art. 34 Piani di Lottizzazione di iniziativa privata e Piani d'ambito di intervento coordinato. Condizioni generali di fattibilità.....	38
Art. 35 Piani di Lottizzazione di iniziativa privata e Piani d'ambito di intervento coordinato. Richiesta..	40
Art. 36 Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica. Richiesta.....	43
Art. 37 Approvazione.....	43
Art. 38 Piani Particolareggiati di Recupero. Definizione e obiettivi.....	43
Art. 39 Piani di Recupero di iniziativa privata	44
Art. 40 Piani di Recupero di iniziativa pubblica.....	44
Art. 41 Attuazione dei Piani di Recupero di iniziativa privata.....	44
COMUNE DI VILLACIDRO, PUC, N.T.A. 3	
Art. 42 Attuazione dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica	45
Art. 43 Rilascio delle concessioni all'interno dei Piani di Recupero	45
Art. 44 Tipologie e contenuti delle convenzioni edilizie.....	45
Art. 45 Progetti Guida.....	46
Art. 46 Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale e Studio di Impatto Ambientale.....	46
CAPO 4.2 ORGANIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO NEL PUC.....	47
Art. 47 Organizzazione delle norme di zona.....	47
Art. 48 Prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona.....	48

TITOLO 5 CARATTERI GENERALI D'AMBITO E DI ZONA.....	49
CAPO 5.1 CARATTERI GENERALI DELLE ZONE OMOGENEE.....	49
Art. 49 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	49
Art. 50 ZONE "A" – L'ABITATO ANTICO.....	49
Art. 51 ZONE "B" – IL COMPLETAMENTO DELL'ABITATO CONSOLIDATO.....	52
Art. 52 ZONE "CL" – LE LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE IN FASE DI ATTUAZIONE.....	55
Art. 53 ZONE "CZ" – L'ESPANSIONE CON EDILIZIA ASSISTITA	57
Art. 54 ZONE "CO" – LE AREE COMPROMESSE.....	57
Art. 55 ZONA "D" – LA ZONA PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI INTERESSE REGIONALE.....	58
Art. 56 ZONE "G" – LE ZONE PER I SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.....	58
Art. 57 ZONE "S" – LE ZONE PER I SERVIZI PUBBLICI.....	58
Art. 58 ZONE "Ct" – LE ZONE DI TRASFORMAZIONE.....	58
Art. 59 ZONE "TD" – LE ZONE PER L'ARTIGIANATO ED IL COMMERCIO URBANO.....	59
Art. 60 ZONE "H" – LE ZONE DI SALVAGUARDIA	59
Art. 61 ZONE "Ev" – LE ZONE DI SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO AGRICOLO IN AMBITO URBANO	59
Art. 62 ZONE "F" – LE ZONE PER IL TURISMO E LE ATTIVITÀ RICETTIVE A CARATTERE AMBIENTALE	59
Art. 63 ZONE "E" – LE ZONE PER LE ATTIVITÀ AGRICOLE, LA ZOOTECNIA, LA SELVICOLTURA E LA FRUIZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE.....	60
Art. 64 ZONE PER INFRASTRUTTURE VIARIE E PER LA MOBILITÀ	60
CAPO 5.2 AMBITI, COMPARTI ED UNITÀ NORMATIVE.....	60
Art. 65 Ambiti, comparti ed Unità Normative	60
CAPO 5.3 DEFINIZIONI E CARATTERI DEGLI AMBITI URBANI	63
Art. 66 AMBITI URBANI.....	63
Art. 67 AMBITI DI INTERVENTO COORDINATO.....	64
Art. 68 AMBITO 1 - Quartiere giardino "Gutturu Mannu" (PG n° 1)	67
Art. 69 AMBITO 2 - Quartiere "Ennio Porrino" (PG n° 2).....	71
Art. 70 AMBITO 3 - Quartiere "Guido Rossa" (PG n° 3).....	73
Art. 71 AMBITO 4 - Quartiere "Ex Ma Ischixedda" (PG n° 4)	75
Art. 72 AMBITO 5 - Quartiere giardino "Sa Dona" (PG n° 5).....	78
Art. 73 AMBITO 6-7-8 / ipotesi unitaria - Quartiere "S. Maria" (PG n° 6-7-8).....	81
Art. 74 AMBITO 6-7-8 / comparto 6 - Quartiere "S. Maria 1" (PG n° 6-7-8).....	83
Art. 75 AMBITO 6-7-8 / comparto 7 - Quartiere "S. Maria 2" (PG n° 6-7-8).....	86
Art. 76 AMBITO 6-7-8 / comparto 8 - Quartiere "S. Maria 3" (PG n° 6-7-8).....	88
Art. 77 AMBITO 9 - Zona Artigianale "Is Begas" (PG n° 9)	91
Art. 78 AMBITO 10 - Zona Artigianale "S. Maria" (PG n° 10)	93
Art. 79 AMBITO 11 - Piano di recupero e risanamento urbanistico "S. Antonio" (PG n° 11)	96
Art. 80 AMBITO 12 - Quartiere "Sa Dona" (PG n° 12)	98
Art. 81 AMBITO 14 - Centro culturale polivalente (PG n° 14).....	101
Art. 82 AMBITO 16 - Servizi, parchi e giardini "Fluminera"	102
Art. 82 bis AMBITO ISOLATO 21021	103
Art. 82 ter AMBITO ISOLATO 17036.....	105
Art. 82 quater AMBITO ISOLATO G26– Residenza sanitaria assistita	106
Art. 83 AREE DI TRASFORMABILITÀ.....	106
CAPO 5.4 ZONE "F" – LE ZONE PER IL TURISMO E LE ATTIVITÀ RICETTIVE A CARATTERE AMBIENTALE.....	107
Art. 84 Generalità e criteri per la trasformazione delle zone turistiche.....	107
Art. 85 Comparto F1: "Campeggio"	107
Art. 86 Comparto F2: "Villaggio Turistico Natura".....	109
Art. 87 Comparto F3: "Albergo Natura".....	110
CAPO 5.5 ZONE "E" – LE ZONE PER LE ATTIVITÀ AGRICOLE, LA ZOOTECNIA, LA SELVICOLTURA E LA FRUIZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE.....	111
Art. 88 Generalità e criteri per l'edificazione e la trasformazione delle zone agricole.....	111
Art. 89 Soggetti ammessi alla esecuzione degli interventi	112
COMUNE DI VILLACIDRO, PUC, N.T.A. 4	
Art. 90 Requisiti e documenti necessari per eseguire trasformazioni edilizie del territorio agricolo	113
Art. 91 Superfici minime per le diverse tipologie di intervento	113
Art. 92 Indici fondiari massimi	114
Art. 93 Interventi consentiti e divieti applicabili a tutte le sottozone	114
Art. 94 Piani interrati e seminterrati	115
Art. 95 Regolamento per gli annessi rustici allevamenti zootecnico-industriali, serre fisse e altri insediamenti produttivi agricoli	115
Art. 96 Norme generali per l'agriturismo ed i punti di ristoro.....	115
Art. 97 Edifici in fregio alle strade ed ai corsi d'acqua.....	116
Art. 98 Smaltimento dei reflui e limitazione dell'impatto ambientale.....	116
Art. 99 Disciplina delle aree boscate e delle alberature in generale	116

Art. 100 Attività previste nelle zone agricole	117
Art. 101 Attività previste e compatibili nelle sottozone delle zone E e parametri urbanistici ed edilizi.....	119
Art. 102 Impianti di distribuzione di carburanti.....	123
Art. 103 Non applicabilità della legge n° 122/89.....	123
Art. 104 Norme transitorie.....	124
TITOLO 6 MOBILITÀ, STRADE E FERROVIE.....	125
CAPO 6.1 VIABILITÀ E FERROVIE.....	125
Art. 105 Classificazione delle strade.....	125
Art. 106 Requisiti tipologici delle strade.....	125
Art. 107 Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria.....	126
CAPO 6.2 MOBILITÀ CICLOPEDONALE.....	126
Art. 108 Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	126
CAPO 6.3 PARCHEGGI	127
Art. 109 Articolazione dei parcheggi	127
Art. 110 Requisiti tipologici dei parcheggi	128
Art. 111 Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali	128
TITOLO 7 CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA RIFERITI AL	
SETTORE COMMERCIALE130
Art. 112 Oggetto e campo di applicazione	130
Art. 113 Definizioni	130
Art. 114 Individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali	131
Art. 115 Centri commerciali urbani di via o di strada	132
Art. 116 Parcheggi pertinenziali per la clientela	132
Art. 117 Aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.....	132
Art. 118 Parametrazione tra SV e SLP.....	132
Art. 119 Richiesta di apertura di una MSV o GSV.....	132
Art. 120 Rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione di apertura.....	133
Art. 121 Rinvio ad ulteriori decisioni	133
Art. 122 Piano di Assetto idrogeologico	133

ALLEGATO 1 TABELLE DELLE UNITÀ NORMATIVE

ALLEGATO 2 NORMATIVE SUGLI ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO

----- OMISSIS -----

Art. 122 - Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Le aree interessate da pericolosità idraulica (Hi1, Hi2, Hi3 e Hi4) sono individuate nelle relative tavole del vigente studio comunale di assetto idrogeologico. Per le stesse si rimanda alla normativa contenuta nelle Norme di Attuazione del PAI, approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10 Luglio 2006 e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla disciplina relativa alle classi di pericolosità Hi (articoli dal 23 al 30), a quella relativa all'invarianza idraulica (art. 47) e, in generale, ai principi dettati dal PGRA (Titolo V).

Tutti i piani attuativi, con le esclusioni previste dall'art. 47 comma 7 delle NA del PAI, nonché quelli nei quali non sono state ultimate le opere di urbanizzazione, anche mediante la predisposizione di apposita variante rispetto ai piani e ai progetti approvati, dovranno rispettare, attraverso la redazione di appositi studi da sviluppare secondo le linee guida regionali, il principio di invarianza idraulica, a termini dell'articolo 47 delle N.A. del PAI, individuando le opere necessarie al raggiungimento di tale risultato.

- Aree di criticità idraulica (Hi*)

Sono quelle zone del territorio individuate nelle specifiche tavole del vigente studio di assetto idrogeologico che, a seguito di studio idraulico mediante modellazione bidimensionale del territorio, presentano per tutti i tempi di ritorno una Vp (vulnerabilità per le persone) inferiore o uguale a 0,75. In applicazione dell'articolo 8, commi 5 quater e quinquies delle NA del PAI, le norme d'uso seguenti dovranno essere applicate a tutte le trasformazioni d'uso del suolo, sia per i singoli interventi che per la pianificazione attuativa, sia nuova che in fase di completamento, con apposita variante, nel rispetto dei principi generali del PAI e al fine di evitare la creazione di nuove situazioni di criticità idraulica e di ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e di quelli di nuova realizzazione.

Nel caso di sovrapposizione delle aree Hi* con i livelli di pericolosità Hi1 e Hi2 prevale la disciplina delle aree di pericolosità media (Hi2) e moderata (Hi1) di cui agli articoli 29 e 30 delle NA del PAI.

Nelle aree Hi*, oltre a quanto consentito dagli artt. 27 e 27 bis delle NA del PAI, si applicano le norme d'uso stabilite per le diverse zone urbanistiche dal piano urbanistico comunale e dai piani attuativi, nei limiti delle seguenti prescrizioni:

a. nel caso di realizzazione di nuovi edifici e di interventi di demolizione con successiva ricostruzione:

a.1. per Hi* con battenti idrici $h \leq 0,25$ m

Il progetto dovrà descrivere in modo dettagliato le misure di difesa idraulica locale che si realizzeranno, con particolare riferimento agli interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento e alle misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento, garantendo in ogni caso il non aggravio del rischio vigente nelle aree limitrofe. Gli interventi previsti potranno prevedere anche la sopraelevazione del piano di calpestio, la realizzazione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante manufatti di raccolta delle acque di ruscellamento superficiale e degli afflussi meteorici.

a.2. per Hi* con battenti idrici $h > 0,25$ m

Il piano di calpestio del piano terra dovrà essere almeno 10 cm al di sopra della

quota più elevata del tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi;

dovrà essere garantita la trasparenza idraulica e comunque il non aggravio di rischio in altre aree attraverso la realizzazione di fondazioni aperte, ovvero la realizzazione di opere e interventi tese a trasferire pari quantità di volumi idrici per Tr100, sottratti dalle opere e manufatti di nuova costruzione, in aree interne allo stesso lotto o all'ambito di intervento del piano attuativo.

a.3. per tutte le Hi*

è vietato realizzare nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici;

è obbligatoria la dismissione irreversibile di eventuali locali interrati esistenti connessi, asserviti o asservibili all'edificio di nuova realizzazione;

al fine di adottare misure di autoprotezione individuale degli edifici, gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati a quota superiore al tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio;

al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto.

Rientrano in tale casistica anche gli interventi di sopraelevazione di piani interrati e/o seminterrati esistenti.

b. nel caso di ampliamento di unità immobiliari esistenti (che eccedono i limiti di cui all'art. 27 delle NA del PAI)

b.1. per Hi* con battenti idrici $h \leq 0,25$ m

Per la parte in **ampliamento al piano terra** sono contestualmente realizzati gli interventi di difesa idraulica locale. Devono essere individuati sin dalla fase progettuale i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, con misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento

garantendo in ogni caso il non aggravio del rischio vigente nelle aree limitrofe. Gli interventi previsti potranno prevedere anche la sopraelevazione del piano di calpestio, la realizzazione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante manufatti di raccolta delle acque di ruscellamento superficiale e degli afflussi meteorici.

Per la parte **esistente**, in caso di unità immobiliare a destinazione residenziale, fermo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, quando si intervenga sul piano di calpestio del piano terra, devono essere individuati sin dalla fase progettuale i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, con misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento (cinturazioni o confinamenti idraulici, impermeabilizzazioni interne ed esterne).

b.2. per H_i^* con battenti idrici $h > 0,25$ m

Per la parte in ampliamento **al piano terra**, il piano di calpestio dovrà essere almeno 10 cm al di sopra della quota più elevata del tirante idrico relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi. Laddove la sopraelevazione del piano di calpestio comporti l'impossibilità tecnica di realizzare l'ampliamento si potrà comunque procedere a condizione che si realizzino contestualmente le necessarie misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento. Inoltre

dovrà essere garantita la trasparenza idraulica e comunque il non aggravio di rischio in altre aree attraverso la realizzazione di fondazioni aperte, ovvero la realizzazione di opere e interventi tese a trasferire pari quantità di volumi idrici per Tr_{100} , sottratti dall'ampliamento, in aree interne allo stesso lotto.

Per la parte **esistente**, in caso di unità immobiliare a destinazione residenziale, fermo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, quando si intervenga sul piano di calpestio del piano terra, si dovrà prevedere la sopraelevazione dello stesso fino ad una quota superiore al valore più elevato del tirante idrico relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di sopraelevare il piano di calpestio del piano terra secondo le prescrizioni innanzi riportate, sarà obbligatoria l'adozione di misure di protezione individuale.

b.3. per tutte le H_i^*

è vietato realizzare nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici;

in caso di unità immobiliare a destinazione residenziale, è obbligatoria la dismissione irreversibile di eventuali locali interrati e seminterrati esistenti connessi, asserviti o asservibili all'edificio, mediante lo spostamento degli impianti tecnologici, lo spostamento di eventuali locali di servizi e/o spazi per parcheggi ivi localizzati in altre aree, interne o esterne al fabbricato, poste al piano terra o ai piani superiori;

al fine di adottare misure di autoprotezione individuale degli edifici, in caso di modifica rilevante o sostituzione gli impianti tecnologici, gli stessi dovranno essere posizionati a quota superiore al tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio

al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto.

c. nel caso di ampliamento per la realizzazione di nuove unità immobiliari autonome:

c.1. per H_i^* con battenti idrici $h \leq 0,25$ m

Per la parte in **ampliamento al piano terra** sono contestualmente realizzati gli interventi di difesa idraulica locale. Devono essere individuati sin dalla fase progettuale i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, con misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento, garantendo in ogni caso il non aggravio del rischio vigente nelle aree limitrofe. Gli interventi previsti

potranno prevedere anche la sopraelevazione del piano di calpestio, la realizzazione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante manufatti di raccolta delle acque di ruscellamento superficiale e degli afflussi meteorici.

c.2. per H_i^* con battenti idrici $h > 0,25$ m

□ Per la parte in ampliamento **al piano terra**, il piano di calpestio dovrà essere almeno 10 cm al di sopra della quota più elevata del tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi, inoltre dovrà essere garantita la trasparenza idraulica e comunque il non aggravio di rischio in altre aree attraverso la realizzazione di fondazioni aperte, ovvero la realizzazione di opere e interventi tese a trasferire pari quantità di volumi idrici per Tr100, sottratti dall'ampliamento, in aree interne allo stesso lotto.

c.3. Per tutte le H_i^*

- è vietato realizzare nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici;
- al fine di adottare misure di autoprotezione individuale degli edifici, gli impianti della nuova unità immobiliare dovranno essere posizionato a quota superiore al tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio;
- al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto.

d. nel caso di interventi di completamento di edifici non ultimati nei termini di validità dei titoli edilizi che necessitino di nuovo permesso di costruire:

d.1. per H_i^* con battenti idrici $h \leq 0,25$ m

□ Fermo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, quando si interviene sul piano di calpestio del **piano terra**, devono essere contestualmente realizzati gli interventi di difesa idraulica locale. Pertanto devono essere individuati sin dalla fase progettuale i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, con misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento, garantendo in ogni caso il non aggravio del rischio vigente nelle aree limitrofe. Gli interventi previsti potranno prevedere anche la sopraelevazione del piano di calpestio, la realizzazione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante manufatti di raccolta delle acque di ruscellamento superficiale e degli afflussi meteorici.

d.2. per H_i^* con battenti idrici $h > 0,25$ m

□ Fermo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, quando si intervenga sul piano di calpestio del **piano terra**, si dovrà prevedere la sopraelevazione dello stesso fino ad una quota superiore al valore più elevato del tirante idrico relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di sopraelevare il piano di calpestio del piano terra secondo le prescrizioni innanzi riportate, sarà obbligatoria l'adozione di misure di protezione individuale di cui al punto precedente;

□ in caso di contestuali ampliamenti al piano terra il piano di calpestio dovrà essere almeno 10 cm al di sopra della quota più elevata del tirante idrico relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi. Laddove la sopraelevazione del piano di calpestio comporti l'impossibilità tecnica di realizzare l'ampliamento si potrà comunque procedere a condizione che si realizzino contestualmente le necessarie misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento. Inoltre dovrà essere garantita la trasparenza idraulica e comunque il non aggravio di rischio in altre aree attraverso la realizzazione di fondazioni aperte, ovvero la realizzazione di opere e interventi tese a trasferire pari quantità di volumi idrici per Tr100, sottratti dall'ampliamento, in aree interne allo stesso lotto.

d.3. per tutte le Hi*

- è vietato realizzare nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici;
- è obbligatoria la dismissione irreversibile di eventuali locali interrati e seminterrati esistenti, connessi, asserviti o asservibili all'edificio, mediante lo spostamento degli impianti tecnologici, lo spostamento di eventuali locali di servizi e/o spazi per parcheggi ivi localizzati in altre aree, interne o esterne al fabbricato, poste al piano terra o ai piani superiori;
- al fine di adottare misure di autoprotezione individuale degli edifici, gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati a quota superiore al tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio;
- al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto.

Nelle aree Hi*, i progetti degli interventi ammissibili ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del presente articolo, nonché quelli previsti dall'art. 27 e 27 bis delle NA del PAI, sono corredati:

1. per Hi* con battenti idrici $h \leq 0,5$ m:

da apposita **relazione asseverata**, in sede di procedura di formazione dei titoli abilitativi, redatta ai sensi delle NTA del PAI che dimostri, motivatamente, il rispetto delle norme e dei requisiti di cui sopra, con particolare riferimento al non aggravio del rischio esistente, alla riduzione della vulnerabilità degli edifici e il rispetto dei principi generali del PAI, con particolare riferimento agli artt. 4, 8, 23 e 47 delle NA del PAI.

2. per Hi* con battenti idrici $h > 0,5$ m:

da uno studio di compatibilità idraulica redatto ai sensi dell'art. 24 delle NA del PAI da sottoporre ad approvazione da parte del Comune in sede di procedura di formazione del titolo abilitativo. Tutti gli interventi ammissibili ai sensi del presente articolo dovranno altresì garantire il corretto inserimento nel contesto.

nel caso di realizzazione di nuovi edifici, di interventi di demolizione con successiva ricostruzione ampliamento di unità immobiliari esistenti, ampliamento per la realizzazione di nuove unità immobiliari autonome interventi di completamento di edifici non ultimati nei termini di validità dei titoli edilizi che necessitino di nuovo permesso di costruire;

In tutti i casi sopraelencati quando il piano di calpestio del piano terra verrà posto ad almeno 10 cm al di sopra della quota più elevata del tirante idrico, i 10 cm non saranno computati ai fini volumetrici

Ai fini della formazione del titolo edilizio, sarà necessario che il richiedente rilasci idonea dichiarazione liberatoria ai sensi dell'art. 4, comma 8, secondo capoverso delle Norme di Attuazione del P.A.I., sollevando l'Amministrazione in ordine a futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato per il terreno oggetto dell'intervento.