



# COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

## PIANO URBANISTICO COMUNALE VARIANTE URBANISTICA GENERALE

L'AMMINISTRAZIONE

Il Sindaco

GARAU BENIAMINO

RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

Ing. Alessandra Farigu

Collaboratore

Funzionario Giuseppina Lai

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Gennaio 2025

ELABORATO

**B**

<b><u>TITOLO I – PRINCIPI GENERALE DEL PIANO.....</u></b>	<b><u>1</u></b>
ART. 1 - FINALITÀ E CONTENUTI.....	1
ART. 2 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUC.....	3
ART. 3 - DISCIPLINA GENERALE DELL'USO DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI.....	3
ART. 4 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI.....	4
ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	5
<b><u>TITOLO II – DISCIPLINA URBANISTICA.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
ART. 6 - DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.....	7
ART. 7 - AREE A FORTE ACCLIVITÀ: DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI.....	13
ART. 8 - ZONIZZAZIONE.....	13
ART. 9 - ZONA A.....	17
ART. 10 - ZONA B.....	18
ART. 11 - SOTTOZONA B1 – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO.....	18
ART. 12 - SOTTOZONA B2 – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE RECENTE.....	19
ART. 12BIS - SOTTOZONA B3 – AREE COMPROMESSE.....	20
ART. 13 - ZONE C – ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	21
ART. 14 - SOTTOZONA C1A – ESPANSIONE RESIDENZIALE PIANIFICATA.....	24
ART. 15 - SOTTOZONA C1B – ESPANSIONE RESIDENZIALE PIANIFICATA.....	25
ART. 16 - SOTTOZONA C1C – ESPANSIONE RESIDENZIALE PIANIFICATA.....	27
ART. 17 - SOTTOZONA C1D – ESPANSIONE PIANIFICATA PER EDILIZIA AGEVOLATA.....	29
ART. 18 - SOTTOZONA C2 – EDIFICATO SPONTANEO.....	30
ART. 18BIS - SOTTOZONA C2* – EDIFICATO SPONTANEO IN AMBITO URBANO.....	32
ART. 19 - SOTTOZONA C3 – ESPANSIONE RESIDENZIALE IN PROGRAMMA.....	33
ART. 20 - ZONA D – PRODUTTIVA, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E PICCOLA INDUSTRIA.....	36
ART. 21 - SUBZONA D2A – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI E COMMERCIALI.....	38
ART. 22 - SUBZONA D2B – INSEDIAMENTI DI CARATTERE COMMERCIALE.....	41
ART. 23 - SUBZONA D2C – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – PICCOLA INDUSTRIA.....	42

<b>ART. 23BIS - SUBZONA D2D – INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO.....</b>	<b>43</b>
<b>ART. 23TER - SUBZONA D2E - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DA RIQUALIFICARE.....</b>	<b>44</b>
<b>ART. 24 - SUBZONA D2 – PIP (SANT’ANGELO) .....</b>	<b>45</b>
<b>ART. 24BIS - SOTTOZONA D3 – CAVE.....</b>	<b>47</b>
<b>ART. 25 - ZONA E – ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>48</b>
<b>ART.25BIS – ZONA F - TURISTICA.....</b>	<b>56</b>
<b>ART. 26 - ZONA G – SERVIZI GENERALI .....</b>	<b>57</b>
<b>ART. 27 - SOTTOZONA G1 – ATTREZZATURE DI SERVIZIO .....</b>	<b>61</b>
<b>ART. 28 - SOTTOZONA G2 PARCHI E ATTREZZATURE TERRITORIALI.....</b>	<b>65</b>
<b>ART. 29 - SOTTOZONA G4 – IMPIANTI DI SMALTIMENTO E DI RECUPERO DEI RIFIUTI .....</b>	<b>69</b>
<b>ART. 30 - ZONA H – AREE DI SALVAGUARDIA.....</b>	<b>73</b>
<b>ART. 31 - ZONA S – SPAZI PUBBLICI.....</b>	<b>76</b>
<b>ART. 32 - NORMATIVA COMMERCIALE E COMPETENZE COMUNALI .....</b>	<b>82</b>
<b>ART. 33 - PROCEDURE E PARAMETRI DI CONTROLLO DELLA QUALITÀ E DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE .....</b>	<b>90</b>
<b>ART. 34 - VIABILITÀ E PERCORSI CICLOPEDONALI.....</b>	<b>103</b>
<b>ART. 35 - FASCE DI RISPETTO .....</b>	<b>104</b>
<b>ART. 36 - NORME DI SALVAGUARDIA.....</b>	<b>104</b>

## TITOLO I – PRINCIPI GENERALE DEL PIANO

### Art. 1 - Finalità e contenuti

Il presente Piano Urbanistico Comunale è redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n.45 e successive modifiche e integrazioni, e si attua nel rispetto delle norme, direttive e circolari emanate in materia urbanistica e di tutela del paesaggio della Regione Autonoma della Sardegna.

Le previsioni dei P.U.C. hanno validità giuridica a tempo indeterminato, per l'intero territorio comunale e possono essere soggette a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 45/89 e successive modificazioni.

Il Piano Urbanistico Comunale disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale e le trasformazione degli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale delle comunità locali, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, secondo quanto disposto dall'art. 19 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45, dal Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n.2266/U del 20 dicembre 1983 e successive modificazioni e dalle prescrizioni di cui all'art.107 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Per quel che concerne la nomenclatura delle zone urbanistiche la denominazione delle zone omogenee è conforme al D.P.G.R. n.2266/U del 20-12-1983, D.P.G.R. n.228 del 03-08-1994 e linee guida regionali per l'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al PPR e al PAI (Piano di Assetto Idrogeologico).

### LA STRUTTURA NORMATIVA DEL PUC

La struttura normativa è così articolata;

- Norme Tecniche di Attuazione
- Regolamento Edilizio
- Elaborati grafici e relazioni del Piano

Di seguito si riportano nel dettaglio gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale

	<b>RELAZIONI</b>	
<i>Elaborato A</i>	Relazione Generale di Indirizzo	
<i>Elaborato A/1</i>	Studio di verifica delle aree di interesse storico esterne al centro matrice	
<i>Elaborato A/2</i>	<a href="#">Relazione illustrativa della Variante 2024</a>	
<i>Elaborato B</i>	Norme Tecniche d'Attuazione – <a href="#">Variante 2024</a>	
<i>Elaborato C</i>	Regolamento Edilizio	
<i>Elaborato D</i>	Relazione Geologica	
<i>Elaborato E</i>	Relazione Geotecnica	
<i>Elaborato F</i>	Relazione Agronomica	
<i>Elaborato G</i>	Relazione Assetto Storico Culturale	
<i>Elaborato H</i>	Rapporto Ambientale, Sintesi non tecnica (H3 VAS) e Matrici (H1 VAS, H2 VAS)	
	Valutazione di incidenza ambientale	
	Studio fabbisogno e dimensionamento aree per attività produttive	
<i>Elaborato Ha.1</i>	<a href="#">Rapporto Ambientale - Variante 2024</a>	
<i>Elaborato Ha.2</i>	<a href="#">Sintesi non tecnica – Variante 2024</a>	

<i>Elaborato Hb.1</i>	Screening di VInCA – Variante 2024	
<i>Elaborato Hb.2</i>	Stralci cartografici di raffronto tra PUC vigente e proposta di Variante – Variante 2024	
<i>Elaborato Hb.3</i>	Sovrapposizione habitat e previsioni di Variante – Variante 2024	
	<b>QUADRO CONOSCITIVO</b>	
1.1	Inquadramento territoriale	
I.01	Indirizzi ambito di paesaggio N°2-NORA Inquadramento territoriale	
I.02	Indirizzi ambito di paesaggio N°2-NORA Inquadramento comune di Capoterra	
I.03	Indirizzi ambito di paesaggio N°2-NORA Indirizzi area costiera	
	<b>Assetto Ambientale</b>	
AA.1	Carta geolitologica	1:12500
AA.2	Carta geologico-tecnica	1:12500
AA.3	Carta geomorfologica	1:12500
AA.4	Carta idrogeologica	1:12500
AA.5	Carta dell'acclività	1:12500
AA.6	Carta delle Unità di Terre	1:12500
AA.7	Carta della capacità d'uso del suoli	1:12500
AA.8	Carta dell'uso del suolo	1:12500
AA.9	Carta della copertura vegetale	1:12500
AA.10	Aree percorse dal fuoco	1:10.000
	Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica e	
	<b>Assetto storico culturale</b>	
SC.02	Aree a rischio archeologico – schede	
SC.03	Carta dei Beni storico culturali e delle aree a rischio	1:10000
SC.04	Carta dei Beni storico culturali e copertura vegetale	1:10000
SC.05	Carta dei Beni storico culturali	1:10000
SC.06	Carta delle aree a rischio archeologico	1:10000
SC.07	Carta dei Beni storico culturali e zonizzazione	1:10000
SC.08	Carta delle aree a rischio archeologico e zonizzazione	1:10000
SC.09	Carta delle aree a rischio archeologico e copertura vegetale	1:10000
SC.10	Carta dei tematismi	1:12.500
SC.11	Carta dei Beni storico culturali e simbologia	1:12.500
SC.12	Carta dei beni storico culturali e simbologia (quadro A)	1:5.000
SC.13	Carta dei beni storico culturali e simbologia (quadro B)	1:5.000
Sc.14	Carta dei beni storico culturali e simbologia (quadro C)	1:5.000
Sc.15a	Database beni – report	
Sc.15b	Database beni – repertorio iconografico	
	<b>Assetto insediativo</b>	
AI.1a	Carta della Zonizzazione urbana vigente da Piano di Fabbricazione	1:2.000
AI.1b	Carta della Zonizzazione extraurbana vigente da Piano di Fabbricazione	1:10.000
AI.2a	Stato di attuazione Piani di Lottizzazione – Urbano	1:2.000
AI.2b	Stato di attuazione Piani di Lottizzazione – Extraurbano	1:10.000
AI.3.a	Carta dei Servizi Urbani, Aree Pubbliche, Standards – Urbano	1:2.000
AI.3.b	Carta dei Servizi Urbani, Aree Pubbliche, Standards - Extraurbano	1:10.000
AI.4	Fruibilità ottimale del litorale	1:5.000

	<b>ELABORATI DI PROGETTO</b>	
1	Carta della zonizzazione urbana – Variante 2024	1:5.000
2	Carta della zonizzazione urbana con pericolosità idraulica – Variante 2024	1:5.000
3	Carta della zonizzazione urbana con pericolosità geologica geotecnica – Variante 2024	1:5.000
4	Carta della zonizzazione extraurbana – Variante 2024	1:10.000
5	Carta della zonizzazione extraurbana con pericolosità idraulica – Variante 2024	1:10.000
6	Carta della zonizzazione extraurbana con pericolosità geologica geotecnica – Variante 2024	1:10.000
7	Carta dei Beni storico culturali sovrapposta a zonizzazione	1:10.000
8	Carta delle aree a rischio archeologico sovrapposta a zonizzazione	1:10.000
9	Carta dell'uso e della copertura del suolo sovrapposta a zonizzazione	1:10.000
10	Carta della zonizzazione - Servizi, Infrastrutture e trasporti (extraurbano)	1:10.000
11	Carta della zonizzazione – vincoli territoriali	1:10.000
12	Identificazione degli ambiti oggetto della Variante generale	1:10.000

### **Art. 2 - Modalità di attuazione del PUC**

Ai sensi dell'art. 21 della L.R.45/89 e successive modificazioni le previsioni del P.U.C. si attuano con:

- Piano Particolareggiato (P.P.);
- Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.);
- Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P. - P.d.Z.)

Nonché con gli altri strumenti di pianificazione attuativa e programmatica derivanti dalle leggi nazionali e regionali in materia.

Le norme e le prescrizioni di Piano immediatamente eseguibili, nonché quelle espresse dagli strumenti attuativi, sono attuate attraverso i sottoelencati provvedimenti/procedimenti di cui alla L.R. n° 08 del 23.04.2015:

- Permesso di costruire;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Interventi di Attività Edilizia Libera;
- Realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili soggetti alla procedura di cui all'art. 6 del D.Lgs. 28/2011 (P.A.S.);
- Accertamento di conformità;
- relativamente agli immobili che interessano delle attività produttive, con le modalità previste dalla L.R. n. 3/2008 art. 1 commi 16-32.

### **Art. 3 - Disciplina generale dell'uso degli immobili commerciali**

Le tipologie di esercizi commerciali, in conformità alla deliberazione G.R. del 29/12/2000 n.55/108 ed alla L.R. 18/05/2006 n. 5, sono suddivise nelle seguenti classi dimensionali:

- esercizi di vicinato: sono gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a mq 250;
- medie strutture di vendita: sono gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a mq. 1800;
- grandi strutture di vendita: sono gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture;

L'insediamento degli esercizi di vicinato, delle medie e delle grandi strutture di vendita è ammesso nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente.

**Art. 4 - Dotazione di aree per servizi**

La dotazione minima di aree per servizi di quartiere o di complesso insediativo è determinata, in rapporto alla destinazione urbanistica degli insediamenti, secondo il disposto degli artt. 6, 7 ed 8 del Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983 ed è indicata negli specifici allegati del P.U.C. Il numero degli abitanti insediabili da utilizzare per il calcolo della dotazione di standard è stabilito, per le diverse zone omogenee, in rapporto alla volumetria realizzabile, secondo le indicazioni delle tabelle seguenti:

Zona Omogenea	Descrizione	Rapporto volumetria insediabile / Abitanti insediabili
Zona A	Centro Storico - Matrice	170
Zona B1	Zona di Completamento centro	220
Zona B2	Nuove Zone di completamento	210
Zona C1a	Espansione residenziale centro	100
Zona C1b	Espansione residenziale centro e frazioni di tipo estensivo	100
Zona C1c <sup>(1)</sup>	Espansione residenziale di tipo superestensivo	120
Zona C1c	Espansione residenziale di tipo superestensivo Lottizzazione Poggio dei Pini	320
Zona C1d	Espansione residenziale per edilizia agevolata	120
Zona C2	Espansione residenziale spontanea	120
Zona C3 - C3a- C3b – C3c	Nuove aree di espansione residenziale	150

<sup>(1)</sup> Per la lottizzazione in località San Gerolamo, ricadente in zona C1c, allo stato attuale del tutto ineditata sebbene convenzionata e completamente urbanizzata, in sede di dimensionamento di piano si è considerato un rapporto volumetria insediabile/Abitanti insediabili pari a 150.

### **Art. 5 - Opere di urbanizzazione**

L'urbanizzazione consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane e ad integrarla nel sistema urbano.

Tali opere sono così classificate:

#### URBANIZZAZIONI PRIMARIE:

- le strade e gli spazi di sosta e parcheggio; gli spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono, telecomunicazioni e reti per trasmissione dati;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato;
- il verde di arredo e di protezione dalle strade e dagli altri spazi pubblici;

Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;

#### URBANIZZAZIONI SECONDARIE:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere, nonché i centri commerciali naturali o assimilabili;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport;
- i parcheggi pubblici, ivi comprese le strutture per parcheggi di uso pubblico a pagamento;
- le opere, le costruzioni e gli Impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi, solidi e liquidi; gli spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti;

#### URBANIZZAZIONI GENERALI:

- gli allacciamenti, a carattere generale, ai pubblici servizi;
- le infrastrutture indotte a carattere generale.

## Titolo II – DISCIPLINA URBANISTICA

### **Art. 6 - Definizioni degli indici e dei parametri**

1 – INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, etc.) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.

2 – ATTREZZATURE E SERVIZI: sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

3 – DESTINAZIONE D'USO: per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

4 – INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in un'area edificabile e la superficie stessa, al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento e alle attrezzature e servizi di cui al numero 2 precedente. Si definisce indice di fabbricazione fondiaria medio il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona o in un comparto di lottizzazione e la superficie fondiaria delle superfici destinate a lotti edificabili, al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento, e alle attrezzature e servizi di cui al numero 2 precedente.

5 – SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: è la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.

6 – INDICE DI COPERTURA: è il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione. Sono esclusi dalla superficie di cui sopra i soli aggetti costituiti da balconi o da pensiline con sporgenza rispetto alla muratura perimetrale fino a 2,50 metri. Gli aggetti costituiti da balconi e pensiline la cui sporgenza sia maggiore a 2,50 metri sono conteggiati nella superficie di sedime del fabbricato per la sola parte eccedente 1,5 metri.

L'estensione del piano interrato non potrà superare il 20% della superficie coperta massima da realizzare. Tale limitazione non si applica ai vuoti sanitari (intercapedini con larghezza non superiore a 1 metro accessibile solo per manutenzioni).

7 – ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO (HM): è la massima fra le altezze delle pareti. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione dei soli

volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dal punto più basso della linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) e la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su, con l'esclusione del piano attico in ritiro di almeno 3 metri rispetto al filo del prospetto di valle;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 35%) intesa come intersezione tra intradosso del piano inclinato con il piano di facciata;
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35%);
- sommità del parapetto o elementi simili posti con continuità, aventi l'altezza superiore a ml. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

Quando l'edificio è disposto su piano di campagna o stradale non orizzontale, fermo restante come sopra definito l'estremo superiore dell'altezza, l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade, piazze, ecc.) che privata (giardini, strade, ecc.) relativa alla parte in cui insiste l'edificio stesso. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

8 – ALTEZZA VOLUMETRICA: per l'altezza volumetrica si assume il segmento che ha per estremi: a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede definito nella sua quota altimetrica; b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

9 – VOLUME URBANISTICO: 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 quota dell'estremo superiore calcolata facendo riferimento a quanto contenuto, esclusivamente in merito alle modalità di calcolo geometrico del volume, nella circolare Assessore EE. LL. n. 2A del 20/03/78 con allegati schemi grafici.

Sono escluse dal computo dei volumi le superfici coperte (balconi, verande, porticati) anche se chiuse su massimo tre lati e aventi una profondità massima di 2,50 metri.

È consentito detrarre dal calcolo del volume urbanistico il sottotetto con pendenza massima del 35% nel rispetto della Circolare dell'Assessore EE.LL. n. 2A del 20.03.1978 (pendenza < 35%; falde: (a=b) e [ a≠b purché (a-b) < 1/5a], così come indicato al comma 1. Qualora detto piano sia accessibile dal piano sottostante con scale interne o esterne all'edificio, la superficie calpestabile configura una superficie non residenziale per la sola parte avente un'altezza interna maggiore o uguale a 1,50 metri purché la superficie con altezza inferiore a 1,50 metri sia confinata e non accessibile.

È consentito, inoltre, detrarre dal computo del volume urbanistico:

1. il vano scale oltre il piano di copertura dell'edificio;
2. i passi carrai o pedonali coperti, aperti su due lati;
3. i volumi tecnici come definiti dalla Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973 «Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche».

I nuovi volumi urbanisticamente rilevanti, realizzati dopo il 4 luglio 2008 sono conteggiati in conformità all'art. 11 del D. Lgs 115/2008. In particolare nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Non comporta volume urbanistico il posizionamento di vetrate chiudibili a pacchetto o a libro di verande, balconi, loggiati e terrazze coperte, che non abbiano alcuna intelaiatura di fissaggio ma che siano provviste esclusivamente di guide di scorrimento di ridotte dimensioni. Dette vetrate dovranno essere dirette ad assolvere funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi o di logge adiacenti all'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente

chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.

10 – NUMERO DEI PIANI: si intende il numero di piani fuori terra, compresi gli eventuali piani in ritiro (attico) e i locali sottotetto, ad esclusione dei piani sottotetto qualificabili come volumi tecnici ai sensi del precedente punto 9.

11 – DISTACCO FRA GLI EDIFICI: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata ortogonalmente nei punti di massima sporgenza. I balconi, pensiline, velette in aggetto non sono considerati ai fini della distanza minima tra i fabbricati se di profondità uguale o inferiore a 1.40 metri. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti, di cui almeno una finestrata, di un medesimo edificio.

Le aperture con caratteristiche di luce, ai sensi del Codice Civile, non sono considerate finestre, ai sensi degli articoli 900 e seguenti del Codice Civile.

12 – DISTACCO DAL CONFINE: è la distanza fra la proiezione del fabbricato nel punto di massima sporgenza e la linea di confine del lotto urbanistico. La distanza suddetta si deve misurare ortogonalmente al confine. È fissato un minimo assoluto. I piani interrati e le piscine pertinenziali dovranno osservare una distanza non inferiore a 2 metri.

13 – ACCESSORI: è consentita, nel rispetto del volume massimo e della superficie coperta massima realizzabili, la realizzazione di volumi accessori a servizio dell'abitazione principale quali deposito attrezzi e simili con, una superficie coperta massima non superiore al 10% della superficie coperta ammissibile sul lotto o sulla porzione di lotto e superficie massima utile interna pari a mq 20 e un'altezza massima pari a mt 3,00. Tali volumi dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze dal confine prescritte dalla zona omogenea di riferimento, del volume e della superficie massima consentita.

Nelle fasce di distacco è consentita, nel rispetto della superficie coperta massima realizzabile, la realizzazione di coperture, anche sul confine, con strutture in legno o comunque facilmente rimovibili, aperte almeno su tre lati, che non superino l'altezza di 3,00 metri e una superficie coperta non superiore al 15% della superficie coperta dell'edificio principale.

Nelle aree di distacco dal confine, al di fuori delle aree di sedime dei fabbricati, è consentito realizzare serbatoi purché completamente interrati, volumi tecnici con superficie utile non superiore a 4 mq e altezza massima interna 2,20 metri, realizzati nei limiti delle distanze prescritte dal Codice Civile. Nella

documentazione progettuale dovrà essere data giustificazione della indispensabilità della realizzazione e dimensionamento di tale volume.

14 – LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

15 – CHIOSTRINA: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie ridotta, illuminato e areato naturalmente, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a mt. 3,00; in essa, possono affacciarsi bagni, servizi e disimpegni, vani abitabili (le superfici finestrate che si affacceranno sulla chiostrina non possono essere computate al fine della verifica dei rapporti aeroilluminanti).

16 – INDICE DI PIANTUMAZIONE: Indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.

17 – LARGHEZZA STRADALE: Per larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

18 – ACCESSI CARRAI: Gli accessi carrai sono consentiti con le limitazioni previste dal vigente Codice della Strada e Regolamento d'Attuazione.

#### DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI

La destinazione d'uso edilizia è definita per ogni unità immobiliare, o porzione di fabbricato ad essa assimilabile, legittimamente adibita.

Le destinazioni d'uso sono così classificate:

- Residenziale
- Turistico - ricettiva
- Commerciale
- Servizi
- Artigianale
- Industriale
- Agricola-zootecnico
- Servizi tecnologici

La destinazione d'uso edilizia dell'unità immobiliare è stabilita dal provvedimento comunale o SCIA, se prevista dalla norma urbanistica, rilasciato ai sensi di legge.

In assenza potranno essere valutati documenti probanti altri documenti validi (es. classificazione catastale) riferiti all'immobile

#### zone residenziali (zone A, B, C)

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo precedente, costituiscono destinazioni tipiche per le zone A, B, C tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio,

pubblici esercizi compresi alberghi e pensioni, strutture di carattere politico-amministrativo, attività culturali, sportive e per il tempo libero, uffici e studi professionali, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:

- carceri;
- stalle, scuderie, ricoveri per animali;
- depositi all'aperto.

Si riportano di seguito alcune definizioni di destinazione d'uso:

#### **ABITAZIONI**

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

#### **PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI**

Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di carattere prevalentemente privato.

Sono compresi spazi di servizio e di supporto, come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.

#### **ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO E DIREZIONALI**

Sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali etc., e comprendono le superfici, di vendita, servizio, supporto e magazzino, nonché gli spazi tecnici.

#### **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.

#### **ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO**

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, 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.

#### **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.

## 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.

## 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.

## ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA- ALBERGHIERO

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

## LOTTE INTERCLUSI

Nel caso di lotto intercluso, accertato a seguito di dimostrazione della presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria, è ammessa l'edificazione nei limiti dell'indice di fabbricabilità territoriale specifico della sottozona e previa cessione gratuita di aree per standard nella misura di 18 mq ogni 100 mc, in relazione all'intera volumetria da realizzare.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite da altre aree in zone immediatamente limitrofe, nel raggio di 300 metri dall'area di intervento o, in alternativa, le cessioni delle aree per standard potranno essere monetizzate previa regolamentazione da parte del Consiglio Comunale.

Si definisce lotto intercluso una superficie non superiore a 2000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, senza alcuna soluzione di continuità con altre aree edificabili della medesima zona omogenea.

### **Art. 7 - Aree a forte acclività: definizione e prescrizioni**

Nelle aree con pendenza superiore o uguale al 40%, qualora non contigue ai centri abitati, sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico

### **Art. 8 - Zonizzazione**

La suddivisione del territorio in zone omogenee è determinata sulla base del Decreto regionale n.2266/U del 20-12-1983, tenendo conto della pianificazione previgente.

Nella nuova pianificazione trovano conferma parte delle zone omogenee della pianificazione previgente per le quali si confermano le medesime norme di attuazione o si procede a revisioni e integrazioni che non incidono sui parametri urbanistici.

La zona omogenea B è stata ridefinita tenendo conto dello sviluppo urbanistico avvenuto durante un breve periodo di vigenza del Piano Regolatore Generale dal 13-06-1983 al 04-12-1987.

Per le nuove destinazioni urbanistiche sono definiti i parametri urbanistici e le linee guida per l'attuazione degli interventi, compresa la localizzazione preferenziale dei volumi.

La localizzazione e la perimetrazione delle zone omogenee sono definite di norma con riferimento a limiti fisici naturali (corsi d'acqua) o manufatti (viabilità, muri di sostegno, recinzioni, ecc.), in coincidenza, ove è possibile, con le dividenti catastali; in caso di perimetrazione di ambiti non significativamente evidenti dal punto di vista fisico o modestamente difformi dalle delimitazioni dei confini catastali, fanno fede questi ultimi.

Per quanto non espressamente indicato negli articoli che seguono, le norme relative alle zone suddette sono integrate dalle disposizioni di cui al D.A. 20/12/83 n. 2266/U.

Al fine di rendere più agevole l'integrazione normativa dettata dalle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, si sono distinte pertanto le seguenti zone:

### **ZONA A – Centro storico**

Rappresenta le parti dell'abitato interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale o da porzioni di esse comprese le aree circostanti che possono considerarsi loro parti integranti suddivisa in:

**Sottozona A1** – Centro matrice di prima formazione.

**Sottozona A2.1** – Santa Barbara

**Sottozona A2.2** – San Gerolamo

### **ZONA B – Completamento residenziale**

Sono classificate zone B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A.

Le zone B sono così articolate:

**Sottozona B1** - Completamento residenziale limitrofo al centro matrice

**Sottozona B2** - Completamento residenziale recente

**Sottozona B3** - Aree compromesse

### **ZONA C – Espansione residenziale**

Rappresenta le parti del territorio destinate ai complessi di espansione residenziale e si articola nelle "subzone" C1a (pianificazioni attuate in zone ricadenti in ex zona C1 del Programma di Fabbricazione del centro capoluogo), C1b (pianificazioni attuate in zone ricadenti in ex zona C2 del Programma di Fabbricazione del centro capoluogo), C1c (pianificazioni attuate in zone ricadenti in ex zona C3 del Programma di Fabbricazione), C1d (pianificazioni attuate in zone ricadenti in ex zona C4 del Programma di Fabbricazione), C3 – C3a - C3b e C3c (zone di espansione residenziale in programma) secondo la definizione sotto riportata:

**Sottozona C1a** - Espansione residenziale pianificata (i.f.t. 1,2 mc/mq)

**Sottozona C1b** - Espansione residenziale pianificata (i.f.t. 0,8 mc/mq)

**Sottozona C1c** - Espansione residenziale pianificata (i.f.t. 0,6 mc/mq)

**Sottozona C1d** - Espansione residenziale pianificata – Edilizia agevolata

**Sottozona C2** - Espansione residenziale spontanea (fascia costiera)

**Sottozona C2\*** - Edificato spontaneo in ambito urbano

**Sottozona C3 – C3a – C3b – C3c** - Espansione residenziale in programma

## **ZONA D – Produttiva artigianale e commerciale**

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

Le zone produttive da sviluppare con pianificazione attuativa si articolano nelle “sottozone e subzone” D2 secondo la seguente definizione:

**Sottozona D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali**

**Subzona D2a** - Insediamento produttivo artigianale e commerciale

**Subzona D2b** - Insediamento produttivo commerciale

**Subzona D2c** - Insediamenti Produttivi – Piccola Industria

**Subzona D2d** - Insediamenti artigianali e commerciali di nuovo impianto

**Subzona D2e** - Insediamenti produttivi da riqualificare

**Subzona D2 – PIP** - Piano degli Insediamenti Produttivi

**Sottozona D3 - Cave**

## **ZONA E – Attività agricole**

Le parti del territorio riservate alle attività agricole e agli impianti e attrezzature connesse (abitazione del conduttore, stalle, serre, silos, ecc.), ed è suddivisa nelle “sottozone” E1, E2, ~~E3~~, E4, E5 in base alle classificazioni previste dall’art. 8 del D.P.G.R. 3/8/94 n. 228 in:

**Sottozona E1** - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata

**Sottozona E2** - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva

~~**Sottozona E3** - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario~~

**Sottozona E4** - Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative

**Sottozona E5** - Aree marginali per attività agricola

La zona E – Agricola ricadente all’interno del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del CACIP (Ex CASIC) è verde agricolo speciale di rispetto e soggetta alle norme specifiche previste dal P.T. C. CACIP.

## **ZONA F – Turistica**

Le parti del territorio comunale di interesse turistico destinate ad insediamenti ricettivi alberghieri o residenziali a carattere prevalentemente stagionale.

Le zone F, da sviluppare con pianificazione attuativa, sono articolate in cinque comparti attuativi.

## ZONA G – Servizi generali

Le parti del territorio destinate ad attrezzature d'interesse generale quali le strutture per l'istruzione superiore (scuola secondaria superiore ed universitaria) per la ricerca e la sanità (laboratori ospedali cliniche) per la cultura (musei, padiglioni per mostre) direzionali (credito, comunicazioni, uffici), si articola nelle "sottozone e subzone" G1 (a,b,c ....), G2 e G4, in base ai diversi tipi di attrezzature e servizi d'interesse comunale e sovracomunale con la sottoelencata nomenclatura:

### Sottozona G1 – Attrezzature di servizio

**Subzona G1a** - Attrezzature di servizio: strutture per l'istruzione superiore e universitaria, per la sanità (ospedale) e per la cultura (cinema, musei, padiglioni per mostre) anche di valenza extra locale;

**Subzona G1b** – Strutture e Attrezzature per attività direzionali, ricettive, credito e comunicazioni;

**Subzona G1c** – Strutture e Attrezzature per distributori di carburanti e aree di servizio;

**Subzona G1d** – Area cimiteriale;

### Sottozona G2 – Parchi e attrezzature territoriali

**Subzona G2a** – Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero;

**Subzona G2b** – Attrezzature sportive;

**Subzona G2c** – Parchi e attrezzature per il tempo libero;

**Sottozona G4** – Infrastrutture tecnologiche ed ecologiche: discariche, trattamento rifiuti, serbatoi idrici, impianti di depurazione, impianti di potabilizzazione)

## ZONA S – Spazi pubblici

Concerne le aree relative alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico e attività collettive a livello comunale; si suddivide nelle "sottozone" S1, S2, S3 e S4 ai sensi dell'art. 6 del D.A. 20/12/1983 n. 2266/U.

## ZONA H – Aree di salvaguardia

Le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, archeologico o di rilevante importanza per la collettività; E' prevista la zona H1 di salvaguardia archeologica H2 e la zona H3 di salvaguardia ambientale (Fiume Santa Lucia, stagni e lagune, canali, [sistema montano](#), ecc.). [Le zone H si articolano nelle seguenti sottozone e subzone omogenee:](#)

**Sottozona H1** - Salvaguardia archeologica

**Sottozona H2** - Aree di rispetto fluviale

**Sottozona H3** - Aree di salvaguardia ambientale

**Subzona H3.a** - Parco Gutturu Mannu

**Subzona H3.b** - Aree di gestione Ente Foreste

**Subzona H3.c** - Salvaguardia del sistema montano

**Subzona H3.d** - Salvaguardia del sistema costiero

**Subzona H3.e** – Salvaguardia della zona umida

**Sottozona H\*** - Aree di riqualificazione ambientale

### **Prescrizioni Generali per il rilascio di titoli edificatori.**

Il rilascio di provvedimenti comunali per l'edificazione in aree i cui comparti edificabili ricadono in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC, deve essere preceduto da un apposito studio che dovrà essere approvato da parte dell'autorità idraulica competente per territorio.

Lo studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica deve essere esteso all'intera superficie delle aree inondabili e redatto nel rispetto degli artt.24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio e indicherà tutte le opere necessarie per la sicurezza del territorio e lo smaltimento delle acque relative al vincolo presente sull'area:

Le volumetrie derivanti dalla destinazione urbanistica di zona previste dal PUC, relative alle aree interne al perimetro delle aree inondabili, possono essere conferite nelle aree esterne al medesimo perimetro, purché contigue ed aventi la medesima destinazione urbanistica.

Tutte le pianificazioni attuative, ricadenti in qualsiasi zona omogenea urbanistica, che incidono sulla trasformazione d'uso del suolo dovranno rispettare il principio di invarianza idraulica (art.47 delle N.A. del PAI) individuando le opere necessarie al raggiungimento di tale risultato.

### **Art. 9 - Zona A**

**Sottozona A1** – Centro matrice di prima formazione.

**Sottozona A2.1** – Santa Barbara

**Sottozona A2.2** – San Gerolamo

(Per la **Sottozona A1** si veda l'Allegato 1 – "Perimetrazione del Centro Storico e degli ambiti di interesse storico. Norme tecniche di attuazione", di cui alla Deliberazione di C.C. n. 1 del 10.01.2003, modificata dalla Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 119/DG del 20.03.2003) –

L'attività edilizia è disciplinata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con delibera del Consiglio Comunale n.19 del 24-03-2003 e successiva variante approvata definitivamente con delibera C.C. n.53 del 28-11-2008 e pubblicata sul BURAS in data 10-03-2009.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico con Determinazione del Direttore del Servizio Tutela Paesaggistica per le province di Cagliari e Carbonia Iglesias n.3491 / TP-CA CI del 27-07-2011 è coerente (con alcune eccezioni) ai sensi della L.R. 4/2009, anche per gli effetti di cui all'art.9 della L.R. n.28/1998.

Gli interventi che modificano lo stato dei luoghi devono preventivamente acquisire l'autorizzazione paesaggistica delegata al Comune ai sensi dell'art.3 della L.R. 28/1998.

Per le norme di attuazione della zona **A1** si dovrà fare riferimento al piano particolareggiato.

Nelle **Sottozone A2.1 Santa Barbara** e **A2.2 San Gerolamo** fino all'approvazione di specifico piano particolareggiato sono ammessi unicamente gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, purché realizzate con atto abilitativo, e l'attività di edilizia libera.

L'attività edilizia è soggetta al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del D.Lgs 42/2004 ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

### **Art. 10 - Zona B**

Le zone B sono articolate in zona B1 confermata dal Programma di Fabbricazione e zona B2 che in linea di generale sono di provenienza dal Piano Regolatore Generale vigente nel periodo 1983-1987 e poi decaduto:

**Sottozona B1** - Completamento residenziale consolidato (i.f.f. 3 mc/mq)

**Sottozona B2** - Completamento residenziale recente (i.f.f. 2,2 mc/mq)

**Sottozona B3** - Aree compromesse (i.f.f. 1,8 mc/mq)

#### **Norme comuni a tutte le sottozone.**

Ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente deve essere conformata al principio di armonizzazione e decoro delle architetture e delle facciate, in particolare con riferimento al completamento delle finiture esterne.

Nei casi di lotti sui quali insistono più corpi di fabbrica regolarmente assentiti, anche oggetto di condono, è possibile la demolizione e ricostruzione con la conservazione della stessa volumetria e superficie coperta, anche in altra posizione del lotto, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni urbanistiche di zona omogenea

#### **Destinazione d'uso non ammesse.**

- attività produttive di tipo industriale di qualsiasi tipo, attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1a classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:
- carceri;
- stalle, scuderie, ricoveri per animali;
- depositi all'aperto.

### **Art. 11 - Sottozona B1 – Completamento residenziale consolidato**

Gli interventi sono di norma a edificazione diretta si attuano previo rilascio di un provvedimento comunale autorizzatorio in base ai seguenti parametri:

#### **Disposizioni relative alla fabbricabilità.**

- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,0 mc/mq;
- Indice di copertura 0,6 mq/mq;
- Altezza massima: 10,50 metri
- Numero dei piani: 4 fuori terra
- Distacchi dai confini: la costruzione in distacco dovrà rispettare la distanza di 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 metri.

È possibile l'edificazione sulla linea di confine nei seguenti casi:

- a) costruzione in aderenza ad un edificio esistente;
- b) costruzione sul confine inedito o parzialmente edificato nei casi in cui sul lotto confinante sia preclusa la possibilità di costruzione a distanza di metri 5 nel caso di lotti di dimensioni (larghezza e/o profondità) inferiori a 15 metri.

È possibile derogare al rispetto delle distanze minime prescritte dal presente articolo in presenza di accordo tra le proprietà confinanti purché vengano rispettati i distacchi tra edifici di cui al D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U (D. Floris) e del Codice Civile; l'accordo dovrà essere formalizzato tra le parti con atto registrato e trascritto anche per gli aventi causa.

- Distanza dall'asse stradale: gli edifici prospicienti la via Cagliari dovranno distare 5,50 metri dall'asse stradale; per gli edifici prospicienti altre vie la distanza dall'asse stradale sarà di 5 metri.
- 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 computo della distanza dall'asse stradale.
- Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà.
- È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

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

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

### **Art. 12 - Sottozona B2 – Completamento residenziale recente**

Trattasi in linea di generale di aree completamento di provenienza dal Piano Regolatore Generale vigente nel periodo 1983-1987 e di altre aree con caratteristiche coerenti all'art.3 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U.

#### **Modalità d'intervento.**

Gli interventi sono a edificazione diretta si attuano previo rilascio di un provvedimento comunale autorizzatorio in base ai seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 2,2 mc/mq.
- Indice di copertura 0,6 mq/mq.
- Altezza massima 10,50 metri;
- Numero dei piani 4 fuori terra;

- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di 10 metri tra pareti finestrate (ai fini dell'applicazione della norma è sufficiente che almeno una parete sia finestrata); per pareti non finestrate è consentito costruire in aderenza;
- Distacchi dai confini: la costruzione in distacco dovrà rispettare la distanza di 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 metri.

È possibile l'edificazione sulla linea di confine nei seguenti casi:

- a) costruzione in aderenza ad un edificio esistente;
- b) costruzione sul confine ineditato o parzialmente edificato nei casi in cui sul lotto confinante sia preclusa la possibilità di costruzione a distanza di metri 5 nel caso di lotti di dimensioni (larghezza e/o profondità) inferiori a 15 metri.

È possibile derogare al rispetto delle distanze minime prescritte dal presente articolo in presenza di accordo tra le proprietà confinanti purché vengano rispettati i distacchi tra edifici di cui al D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U (D. Floris) e del Codice Civile; l'accordo dovrà essere formalizzato tra le parti con atto registrato e trascritto anche per gli aventi causa.

- Distanza dall'asse stradale: gli edifici prospicienti la via Cagliari dovranno distare 5,50 metri dall'asse stradale; per gli edifici prospicienti altre vie la distanza dall'asse stradale sarà di 5 metri; 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 computo della distanza dall'asse stradale.
- Spazi interni: sono vietate le chiostrine.

Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà.

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

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune, con specifica delibera del Consiglio Comunale, può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

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

### **Art. 12bis - Sottozona B3 – Aree compromesse**

Identifica singoli lotti, precedentemente classificati C di espansione residenziale, interessati dalla presenza di edificato residenziale in aree urbanizzate, coerenti con i requisiti stabiliti dall'art.3 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U.

Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/200 e della L.R. n. 8/2015 e ss.mm.ii.

Nel quadro di un intervento organico funzionale alla riqualificazione architettonica, all'efficientamento ed al risparmio energetico, al miglioramento delle prestazioni ambientali è consentita la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e incremento delle volumetrie esistenti nonché il mutamento della destinazione d'uso.

#### Parametri edilizi

- Indice di fabbricabilità fondiaria 1,8 mc/mq.
- Indice di copertura 0,5 mq/mq.
- Altezza massima 9,50 metri;
- Numero dei piani 3 fuori terra;
- Distacchi dagli edifici: 10 metri tra pareti finestrate (ai fini dell'applicazione della norma è sufficiente che almeno una parete sia finestrata); per pareti non finestrate è consentito costruire in aderenza;
- Distacchi dai confini: minimo assoluto di 5 metri.

#### **Art. 13 - Zone C – Espansione Residenziale**

La zona C individua gli ambiti interessati da piani attuativi convenzionati o approvati e le aree da destinare a nuovi insediamenti, ad uso prevalentemente residenziale, limitrofe al "centro abitato edificato".

Si articola nelle "sottozone" C1a, C1b, C1c, C1d, C2, C2\* e C3, C3a, C3b, C3c in base agli standard urbanistici che ne regolano gli interventi edilizi e alla dotazione di servizi secondo la seguente definizione:

**Sottozona C1a** - Espansione residenziale pianificata (i.f.t. 1,2 mc/mq)

**Sottozona C1b** - Espansione residenziale pianificata (i.f.t. 0,8 mc/mq)

**Sottozona C1c** - Espansione residenziale pianificata (i.f.t. 0,6 mc/mq)

**Sottozona C1d** - Espansione residenziale pianificata – Edilizia agevolata

**Sottozona C2** - Espansione residenziale spontanea (fascia costiera)

**Sottozona C2\*** - Edificato spontaneo in ambito urbano

**Sottozona C3 - C3a - C3b - C3c** - Espansione residenziale in programma

#### **Modalità d'intervento.**

L'edificazione si attua previa approvazione di un piano attuativo, esteso all'intero ambito d'intervento individuato nella cartografia di piano.

Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previo rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;
- b) l'areale oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali.

La convenzione di cui sopra, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale prima del rilascio del permesso di costruire, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici);
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi.

Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato non può essere superiore ai cinque anni, in relazione a quanto previsto dalla convenzione, che può articolare l'attuazione in fasi, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è preceduto da una fase di condivisione pubblica della proposta progettuale della durata di trenta giorni, durante la quale chiunque può prendere visione del progetto e presentare osservazioni in forma scritta. A tal fine il progetto è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito internet del comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on line del comune e nella pagina iniziale del sito internet del comune. Nei sessanta giorni successivi il consiglio comunale esamina le osservazioni presentate e approva la convenzione succitata. Decorso il predetto termine, in caso di inerzia, trascorsi centottanta giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il consiglio comunale non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza alla Direzione generale competente in materia urbanistica per l'intervento sostitutivo.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si applicano le disposizioni regionali e statali in materia di permesso di costruire. Alla convenzione si applica inoltre la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

In assenza di piano attuativo sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, purché realizzate con atto abilitativo, e l'attività di edilizia libera. Sono inoltre consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del DPR 380/2001 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse in conformità all'art.9 comma 2 del DPR 380/2001.

Il piano attuativo dovrà prevedere cessioni gratuite di aree per interventi pubblici o di interesse pubblico, nella misura di 18 mq/abitante insediabile da calcolarsi secondo le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Le cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico, da sommarsi alle cessioni per la viabilità, saranno distinte in zone S1 (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo), S2 (aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre), S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) e S4 (aree per parcheggi pubblici).

La volumetria da insediare, derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricazione territoriale all'area di intervento, dovrà essere così destinata:

- 85% per la residenza (valore massimo);

- Da un minimo 5% sino al 45% (valore massimo) per servizi strettamente connessi alla residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali: attività commerciale, studi professionali, attività di ristorazione, ecc come da normativa regionale di riferimento;
- 10% per servizi e attrezzature pubbliche.

Nei casi in cui, nei piani attuativi, venga aumentata la percentuale della volumetria prevista per la residenza con conseguente incremento del numero di abitanti insediabili, ad eccezione di quelli approvati con percentuale massima pari all'85%, dovranno essere ricalcolate e cedute gratuitamente ulteriori aree determinate dall'incremento del numero di abitanti, calcolato dividendo il volume trasformato in 70 mc/ab, nella misura di 18 mq/abitante insediabile da calcolarsi secondo le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

I piani attuativi dovranno individuare anche la localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento. I relativi volumi, in quanto volumi tecnici, non sono da computarsi ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili.

In tutte le zone C i nuovi piani di infrastrutturazione devono comprendere interventi ed azioni volti a rallentare i deflussi delle acque, incrementare la permeabilità dei suoli, accrescere il numero e l'ampiezza delle aree libere naturalmente inondabili. Inoltre ulteriori misure devono essere attuate al fine di ridurre i fenomeni di erosione, attraverso la regimazione delle acque di deflusso, naturale e non, che recapitano nelle aree pericolose, attraverso il consolidamento delle pareti pericolanti e il mantenimento della funzione protettiva e stabilizzante della vegetazione naturale.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Tutte le pianificazioni attuative che incidono sulla trasformazione d'uso del suolo dovranno rispettare il principio di invarianza idraulica (art.47 delle N.A. del PAI) individuando le opere necessarie al raggiungimento di tale risultato.

#### **Attuazione per stralci funzionali.**

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, potranno chiedere all'Amministrazione l'autorizzazione a procedere ai sensi del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 20/1991 a condizione che l'area dello stralcio funzionale sia collegata con la viabilità e ai servizi comunali (urbanizzazioni primaria) esistenti e che la superficie non sia inferiore a 5.000 mq.

Il Comune può autorizzare uno o più proprietari delle superfici incluse nella zona a presentare il P. L. esteso all'intera zona, sempre che essi abbiano notificato agli altri proprietari formale invito a predisporre congiuntamente il P. L. e siano trascorsi 30 giorni dalla notificazione senza che sia stato comunicato il necessario assenso ai proponenti.

I diversi proprietari dovranno attuare i vari stralci funzionali secondo le previsioni contenute nel piano attuativo come sopra predisposto e approvato e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

**Altre prescrizioni di intervento.**

Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m 1 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino ad un'altezza massima di m 2,50 dovrà essere ad aria passante.

Gli spazi ineditati dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti prevalentemente a giardino.

È consentita la realizzazione di superfici pavimentate su massetti in c.a. per una superficie non superiore al 50% della superficie del lotto fondiario.

In tutte le zone C il PUC prevede una superficie minima del lotto urbanistico ai fini dell'edificabilità: per motivi di pubblico interesse, che prevedono la realizzazione, in aree private, di infrastrutture a rete o puntuali per servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, l'Amministrazione, in alternativa alla procedura di esproprio, può procedere, laddove vi sia accordo con il privato, alla permuta con un lotto di proprietà comunale di eguale superficie, localizzato all'interno del medesimo piano di lottizzazione, anche in deroga alla superficie minima prevista dalle Norme di Attuazione. La modifica della zonizzazione costituisce variante al piano di lottizzazione. La variante dovrà indicare la dimensione minima del lotto edificabile in deroga ai parametri del piano, senza la modifica degli indici volumetrici evitando, preferibilmente, la parcellizzazione delle aree a servizi e di comportare impatti significativi sull'ambiente.<sup>1</sup>

**Art. 14 - Sottozona C1a – Espansione residenziale pianificata**

Si tratta di zone C con derivazione dalla sottozona C1 del Programma di Fabbricazione confermate dal PUC e ricadenti all'interno del centro abitato – capoluogo.

Le lottizzazioni già convenzionate sono di seguito elencate:

**Lottizzazione Baire Marco e Più:** Convenzione Rep. n. 5102 del 19.07.1996 Registrato a Cagliari al n. 859 del 07.08.1996

**Lottizzazione Daga e Mazzette:** Convenzione Rep. n. 337281 del 09.10.2000 Registrato a Cagliari al n. 4037 del 30.10.2000

**Lottizzazione Dessi Gianni e Più:** Convenzione Rep. n. 5102 del 19.07.1996 Registrato a Cagliari al n. 859 del 07.08.1996

**Lottizzazione Lichino Antonio e Più:** Convenzione Rep. n. 50399 in data 25 settembre 2008 Racc. n. 26928 Registrata a Cagliari il 14 ottobre 2008 al n. 4962 e Trascritta in data 15 ottobre 2008 al n. 26 Reg. Gen. 34929 e Reg. Part. 23945

**Lottizzazione Medda Ignazio:** Convenzione Rep. n. 846 del 19.01.2002 Registrato a Cagliari al n. 43 del 03.01.2003

**Lottizzazione Marras e Più denominato "Sa Matta e S'Ollastu 2":** Convenzione Rep. n. 154476 del 14.07.2009 Registrato a Cagliari al n. 7443 del 05.08.2009

**Lottizzazione Settembrini e Più, Sa Gruxixedda:** Convenzione Rep. n. 15587 del 20.11.2011 Registrato a Sanluri al n. 3318 del 14.12.2012 e variante Convenzione del 02.07.2015 Registrato a Cagliari al n. 957 del 13.07.2015

<sup>1</sup> Comma aggiunto con la variante adottata con la delibera CC n.52/2022

**Disposizioni relative alla fabbricabilità.**

I proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di mq 10.000 e, comunque, estesa all'intero comparto di zona C rimasto privo di pianificazione attuativa.

- Attrezzature e Servizi Pubblici: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature e servizi Pubblici la cui superficie minima è calcolata in 18 mq/abitante insediabile e sarà la somma delle singole aree così determinate:
- S1 (area per l'istruzione): 4,5 mq/abitante;
- S2 (area per attrezzature di interesse comune): 2,00 mq/abitante;
- S3 (spazi pubblici attrezzati): 9,00 mq/abitante;
- S4 (area per parcheggi pubblici): 2,50 mq/abitante.

Tali aree dovranno essere obbligatoriamente ubicate in continuità tra loro, al fine di garantirne un utilizzo più razionale da parte dell'Amministrazione.

**Parametri urbanistici:**

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,2 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 2,2 mc/mq.
- Superficie minima del lotto 350 mq.
- Indice di copertura 0,40 mq/mq.
- Altezza massima 10,50 m;
- Lunghezza massima dei prospetti: 60 metri
- Numero dei piani fuori terra: 3
- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10.
- Distacchi dai confini: 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di m 5.
- Spazi interni: sono vietati i cortili, i patii e le chiostrine.
- Le costruzioni dovranno sorgere a distanza non inferiore a m 5 dal ciglio stradale o dal limite del marciapiede se presente.

**Art. 15 - Sottozona C1b – Espansione residenziale pianificata**

Si tratta di zone C con derivazione dalla sottozona C2 del Programma di Fabbricazione confermate dal PUC e ricadenti all'interno del centro abitato – capoluogo.

Le lottizzazioni già convenzionate sono di seguito elencate:

**Lottizzazione Baire Enrico e Più:** Convenzione Rep. n. 24491 del 19.04.1996 registrata a Cagliari al n. 2395 del 23.04.1996.

**Lottizzazione Eredi Melis:** Convenzione Rep. n. 332181 del 22.01.1998 registrata a Cagliari al n. 338 del 10.02.1998 e trascritta al n. 3960 del 21.02.1998.

**Lottizzazione Area Urbana:** Convenzione Rep. n. 63958 del 14.11.1996 registrata a Cagliari al n. 6203 del 20.11.1996.

**Lottizzazione Eredi Manca:** Convenzione Rep. n. 30850 del 14.12.2004 registrata a Cagliari al n. 46 del 05.01.2005.

**Lottizzazione F.Ili Pinna e Più – Corti Piscedda, Mangioi (Stralcio Funzionale n. 2):** Convenzione Rep. n. 337218 del 25.09.2000 registrata a Cagliari al n. 2764 del 16.10.2000.

**Lottizzazione Pala Stefano – Santa Lucia (Stralcio Funzionale n. 1):** Convenzione Rep. n. 115895 Volume n. 26796 del 16.12.2009 registrata a Cagliari al n. 224 del 13.01.2010 e trascritta in data 14.01.2010 Cas. n. 1202 Art. 956, Cas. n. 1203 Art. 957, Cas. n. 1205 art. 959.

**Lottizzazione F.Ili Piscedda Francesco Antonio e Più – Corti Piscedda, Mangioi (Stralcio Funzionale n. 1):** Convenzione Rep. n. 1079 del 12.04.2007 registrata a Cagliari al n. 1346 del 18.04.2007.

### **Disposizioni relative alla fabbricabilità.**

#### Norme generali:

I proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di mq 18.000 e, comunque, estesa all'intero comparto di zona C rimasto privo di pianificazione attuativa.

- Attrezzature e Servizi Pubblici: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature e servizi Pubblici la cui superficie minima è calcolata in 18 mq/abitante insediabile e sarà la somma delle singole aree così determinate:

- S1 (area per l'istruzione): 4,50 mq/abitante;
- S2 (area per attrezzature di interesse comune): 2,00 mq/abitante;
- S3 (spazi pubblici attrezzati): 9,00 mq/abitante;
- S4 (area per parcheggi pubblici): 2,50 mq/abitante.

Tali aree dovranno essere obbligatoriamente ubicate in continuità tra loro, al fine di garantirne un utilizzo più razionale da parte dell'Amministrazione.

- Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 1,3 mc/mq.
- Superficie minima del lotto 550 mq.
- Indice di copertura 0,25 mq/mq.
- Altezza massima 7,50 m;
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Distacchi dai confini: 0,7 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 m.
- Distacchi dagli edifici: 1,4 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10.
- Spazi interni: sono consentiti solo i patii.

- Distacchi dal ciglio stradale: m 15 dalla statale 195; m 10 dalla provinciale La Maddalena - Capoterra; m 5 da altre strade.

Gli spazi inedificati dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

#### Norme particolari

Vedasi gli elaborati e le Norme di attuazione dei piani attuativi convenzionati.

#### **Art. 16 - Sottozona C1c – Espansione residenziale pianificata**

Si tratta di zone C con derivazione dalla sottozona C3 del Programma di Fabbricazione, convenzionate al 27-02-2004, confermate dal PUC e ricadenti all'interno del centro abitato – capoluogo.

Le lottizzazioni in questione sono di seguito elencate:

##### **Lottizzazione Poggio dei Pini:**

- Convenzione Rep. n. 2960 del 14.04.1970 registrata a Cagliari al n. 5400 del 23.04.1970
- Convenzione Rep. n. 15957 del 03.10.1980 registrata a Cagliari al n. 12449 del 17.10.1980
- Convenzione Rep. n. 12229 del 02.08.1985 registrata a Cagliari al n. 11025 del 20.08.1985
- Convenzione Rep. n. 822 del 27.06.2002

**Lottizzazione Residenza del Poggio:** Convenzione Rep. n. 13 del 07.04.1972 registrata a Cagliari al n. 17354 del 10.06.1972

**Lottizzazione Santa Rosa:** Convenzione Rep. n. 4 del 05.04.1976 registrata a Cagliari al n. 6256 del 02.07.1976

**Lottizzazione Torre degli Ulivi:** Convenzione Rep. n. 7 del 12.06.1970 registrata a Cagliari al n. 9146 del 15.07.1970

**Lottizzazione Rio San Girolamo:** Convenzione Rep. n. 11 del 03.11.1977 registrata a Cagliari al n. 323 del 06.01.1978

**Lottizzazione Picciau:** Convenzione Rep. n. 10 del 01.07.1971 registrata a Cagliari al n. 9539 del 02.09.1971

**Lottizzazione Frutti D'Oro II:** Convenzione Rep. n. 9 del 30.06.1971 registrata a Cagliari al n. 10386 del 24.09.1971

**Lottizzazione Su Spantu III:** Convenzione Rep. n. 8 del 30.06.1971 registrata a Cagliari al n. 13431 del 11.12.1971 e atto aggiuntivo Convenzione Rep. n. 12 del 29.10.1971 registrata a Cagliari al n. 13430 del 11.12.1971

**Lottizzazione La Maddalenedda** (ditta lott. Cooperativa Mille): Convenzione Rep. n. 109387 del 07.02.1992 registrata a Cagliari al n. 1131 del 24.02.1992 e Convenzione Rep. n. 137162 del 22.05.1997 registrata a Cagliari al n. 3781 del 09.06.1997

##### **Norme particolari per la lottizzazione La Maddalenedda.**

Nelle zone S all'interno del SIC "Stagno di Cagliari, Saline di Macchiareddu, Laguna di Santa Gilla, non sono consentiti interventi edilizi o modifica del suolo o interventi che possano danneggiare la vegetazione naturale

esistente. È prevista la redazione di un piano di recupero/valorizzazione ambientale della zona (al quale è subordinata la realizzazione di qualsiasi intervento) nel quali siano comprese le seguenti azioni:

- monitoraggio sull'avifauna con particolare riferimento al pollo sultano;
- bonifica dei luoghi dalle micro discariche presenti per abbandono dei rifiuti;
- delocalizzazione degli impianti sportivi (campo da calcetto) e strutture di pertinenza e recupero naturalistico delle aree occupate;
- riduzione dei disturbi di tipo acustico e luminoso con particolare attenzione al disturbo sull'avifauna;
- la tutela delle aree a vegetazione naturale residue e il loro ampliamento (laddove opportuno attraverso specifiche azioni per la rinaturazione) in particolare delle superfici dove è localizzato l'habitat 1410: pascoli inondatai mediterranei (*Juncetalia maritimi*);
- Eventuale realizzazione di interventi finalizzati all'eradicazione delle piante di eucalipto ed eventuali specie aliene o potenzialmente invasive.

### **Norme generali.**

I proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di mq 50.000.

Attrezzature e Servizi Pubblici: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature e servizi Pubblici la cui superficie minima è calcolata in 18 mq/abitante insediabile e sarà la somma delle singole aree così determinate:

- S1 (area per l'istruzione): 4,50 mq/abitante;
- S2 (area per attrezzature di interesse comune): 2,00 mq/abitante;
- S3 (spazi pubblici attrezzati): 9,00 mq/abitante;
- S4 (area per parcheggi pubblici): 2,50 mq/abitante.
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,6 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq.
- Superficie minima del lotto: 800 mq.
- Indice di copertura massimo: 0,25 mq/mq.
- Altezza massima: 7,50 m; Altezza minima: 2,60 m.
- Numero dei piani fuori terra consentiti: 2.
- Distacchi dagli edifici: 1,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 10 metri.
- Distacchi dai confini: 0,7 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 metri.
- Spazi interni: sono consentiti solo i patii.
- Distacchi dal ciglio stradale: m 15 dalla statale 195; m 10 dalla provinciale La Maddalena - Capoterra; m 5 da altre strade.

**Norme particolari.**

Vedasi gli elaborati e le Norme di attuazione dei piani attuativi convenzionati.

Per quel che concerne il piano di lottizzazione Poggio dei Pini, in conformità alla Convenzione Rep. n.822 del 27-06-2002 stipulata tra la Coop Poggio dei Pini e il Comune di Capoterra, è autorizzata la redazione di una variante al piano di lottizzazione che prevede un ampliamento della superficie fondiaria tale da consentire l'insediamento di ulteriori 250 abitanti.

L'approvazione della variante, secondo il procedimento di cui agli artt. 20-21 della L.R. 45/1989 e dal D.Lgs 152/2006 in termini di valutazione ambientale strategica, è condizionata alla revisione del piano di lottizzazione in termini di rispetto degli standards urbanistici vigenti in conformità al presente articolo e alle norme regionali vigenti.

La revisione del piano dovrà indicare e quantificare le aree da cedere al Comune per attrezzature e servizi Pubblici. Il dimensionamento di tali aree al Comune dovrà essere condotto utilizzando il parametro di 320 mc ad abitante.

Il suddetto parametro di 320 mc ad abitante è stato calcolato a seguito dell'accertamento dello stato attuale del volume residenziale realizzato e dagli abitanti insediati. La variante dovrà inoltre prevedere adeguati volumi pubblici e per servizi strettamente connessi alla residenza in conformità alla normativa regionale vigente.

In considerazione del fatto che all'interno del perimetro del piano di lottizzazione Poggio dei Pini sono presenti componenti ambientali, gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo dovranno prevedere uno studio di dettaglio delle stesse, con qualificazione puntuale delle varie aree e, in presenza della componente naturale e sub naturale, con conseguente applicazione degli articoli 23 e 26 delle NTA del PPR.

Tali approfondimenti dovranno essere contenuti nella relazione paesaggistica di accompagnamento al Piano attuativo.

**Art. 17 - Sottozona C1d – Espansione pianificata per edilizia agevolata**

Si tratta di zone C sottozona C4 del Programma di Fabbricazione confermata dal PUC e ricadenti all'interno del centro abitato – capoluogo.

Sono le aree destinate ad ospitare specifici interventi di edilizia residenziale pubblica e di housing sociale, la cui edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Si tratta di un'area di proprietà comunale ad eccezione delle aree già urbanizzate e cedute a privati per edilizia agevolata e sovvenzionata.

**Modalità d'intervento.**Norme generali:

- Destinazione d'uso: residenza e servizi strettamente connessi alla residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata riservati ad edilizia tutelata (agevolata o sovvenzionata) non inferiore al 60% della volumetria per residenza.
- Pianificazione attuativa: è obbligatoria la pianificazione attuativa unitaria per la zona.

- Attrezzature e Servizi Pubblici: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature e servizi Pubblici la cui superficie minima è calcolata in 18 mq/abitante insediabile e sarà la somma delle singole aree così determinate:
  - S1 (area per l'istruzione): 4,50 mq/abitante;
  - S2 (area per attrezzature di interesse comune): 2,00 mq/abitante;
  - S3 (spazi pubblici attrezzati): 9,00 mq/abitante;
  - S4 (area per parcheggi pubblici): 2,50 mq/abitante.

Tali aree dovranno essere obbligatoriamente ubicate in continuità tra loro, al fine di garantirne un utilizzo più razionale da parte dell'Amministrazione.

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,5 mc/mq, con le seguenti articolazioni:
  - Residenze, non inferiore al 60% della volumetria territoriale.
  - Servizi connessi alla residenza, non inferiore al 20% della volumetria territoriale.
  - Servizi pubblici, non inferiore al 10% della volumetria territoriale.
  - Abitanti: in misura di 1 ab/100 mc di volume territoriale.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq.
- Superficie minima del lotto 200 mq.
- Indice di copertura 0,3 mq/mq.
- Altezza massima 8,50 m; Altezza minima 3,00 m.
- Numero dei piani 3 fuori terra.
- Distacchi dagli edifici 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10.
- Distacchi dai confini 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 m.
- Distanza dalla strada provinciale m 20.
- Accessori: non sono consentite costruzioni accessorie.
- Spazi interni: sono ammessi i cortili ed i patii; le chiostrine sono ammesse solo per aerazione di locali di distribuzione o di servizio.
- Le costruzioni dovranno sorgere a distanza non inferiore di m 5 dal ciglio stradale.

#### Norme particolari:

Vedasi gli elaborati e le Norme di attuazione del piano attuativo convenzionato.

#### **Art. 18 - Sottozona C2 – Edificato spontaneo**

Si tratta di comparti di zona C di espansione residenziale localizzati nella fascia costiera, già sottozona C2 nel Programma di Fabbricazione perimetrate quali centri abitati di tipologia urbana residenziale, che presentano un disegno urbanistico viario determinato da frazionamenti catastali precedenti agli anni '70 e rappresentano un tessuto urbano consolidato con la trasformazione dei suoli per fini insediativi.

Tali aree sono state edificate in assenza di pianificazione attuative ma allo stato attuale le stesse risultano parzialmente o completamente urbanizzate (urbanizzazione primaria).

I comparti urbanistici in questione sono così denominati:

1. abitato La Maddalena
2. abitato Su Spantu I e II e Petite Residence
3. abitato Frutti d'Oro I e La Vigna

### **Modalità d'intervento.**

#### Norme generali:

Potranno essere presentati piani particolareggiati di riqualificazione/riordino urbanistico ad iniziativa privata o pubblica, estesi ai singoli comparti urbanistici, anche ai sensi dell'art.40 della LR 8/2015, con previsione di modifica dei perimetri delle zone C2 e inclusione di aree per servizi pubblici.

Tali piani attuativi, in attuazione a specifiche varianti allo strumento urbanistico generale, dovranno prevedere attrezzature e Servizi Pubblici nella misura minima di 18 mq/abitante insediabile, così determinati:

S1 (area per l'istruzione): 4,50 mq/abitante;

S2 (area per attrezzature di interesse comune): 2,00 mq/abitante;

S3 (spazi pubblici attrezzati): 9,00 mq/abitante;

S4 (area per parcheggi pubblici): 2,50 mq/abitante.

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in 0,8 mc/mq.

Per gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ampliamento volumetrico nei lotti interclusi, l'ufficio dovrà valutare la presenza delle condizioni urbanistiche (tra le quali la presenza o la necessità di potenziamento di opere di urbanizzazione primaria e secondaria) alla base del concetto di lotto intercluso e la necessità del piano attuativo anche alla luce della giurisprudenza consolidata in materia (Consiglio di Stato, Sezione IV, 27 ottobre 2011 n.5764; Consiglio di Stato, Sezione IV, 10 giugno 2010 n.3699; Consiglio di Stato, Sezione IV, 1 ottobre 2007 n.5043; Consiglio di Stato, Sezione IV, 1 agosto 2007 n. 4276, Consiglio di Stato, sezione IV, n. 2923/2009 e n. 3001/2006, Consiglio di Stato n.5488 del 7 novembre 2014). In assenza dei piani particolareggiati di riqualificazione/riordino urbanistico, nei soli casi di lotti interclusi potranno essere autorizzate nuove edificazioni, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,8 mc/mq e previa cessione o monetizzazione delle aree destinate a standards.

Il piano di riqualificazione urbanistica potrà valutare soluzioni di monetizzazione, anche parziale, per quel che concerne gli obblighi in termini opere di urbanizzazione secondaria di comparto.

#### Destinazione d'uso ammesse:

residenze e servizi connessi alla residenza.

#### Prescrizioni urbanistiche:

- Superficie minima del lotto 550 mq.
- Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc/mq.

- Indice di fabbricabilità fondiaria 1,3 mc/mq.
- Indice di copertura 0,25 mq/mq.
- Altezza massima 7,50 m;
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Distacchi dai confini: 0,7 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 m.
- Distacchi dagli edifici: 1,4 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10.
- Spazi interni: sono consentiti solo i patii.
- Distacchi dal ciglio stradale: m 15 dalla S.S. 195; m 10 dalla provinciale La Maddalena - Capoterra; m 5 da altre strade.
- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di 10 m tra pareti finestrate, per pareti non finestrate è consentito costruire in aderenza.
- Distacchi dai confini: la costruzione in distacco dovrà rispettare la distanza di 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 m; è ammessa la costruzione in aderenza sul confine nel limite del Codice Civile; è ammessa la costruzione sul confine previo assenso del confinante nel rispetto delle distanze tra le superfici finestrate;
- Spazi interni: sono vietate le chiostrine.
- Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà.

#### **Art. 18bis - Sottozona C2\* – Edificato spontaneo in ambito urbano**

Identifica le aree edificate, interne o contigue all'ambito urbano, classificate nel previgente strumento urbanistico in zona C di espansione residenziale o in zona E agricola. Tali aree sono state edificate in assenza di pianificazione attuativa e risultano parzialmente o completamente urbanizzate.

Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, e ai sensi della L.R. n. 8/2015 e ss.mm.ii. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso. Non è ammesso il frazionamento del lotto, come risultante alla data di adozione della presente Variante.

Mediante permesso di costruire convenzionato o strumento urbanistico attuativo esteso all'intera Sottozona urbanistica, è consentita la ristrutturazione edilizia e il mutamento della destinazione d'uso nel quadro di un intervento organico funzionale alla riqualificazione urbanistica e architettonica, all'efficientamento ed al risparmio energetico, al miglioramento delle prestazioni ambientali. Deve inoltre essere garantita la dotazione di aree per servizi a Standard nella misura di 18 mq per abitante insediabile, scomputando eventuali aree già cedute in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste per le Zone C3.

#### Parametri edilizi nel caso di permesso di costruire convenzionato:

- Indice di fabbricabilità territoriale 0,75 mc/mq.
- Indice di copertura 0,25 mq/mq.

- Permeabilità dei suoli: È prescritta una superficie destinata a verde nella misura non inferiore al 40% della superficie fondiaria;
- Distanza dal confine prospiciente la strada non meno di m 5,00
- Distanza dal confine del lotto non meno di m 5,00;
- La distanza fra edifici non dovrà essere inferiore a m 10,00;
- Altezza massima: 7,50 metri.
- Numero dei piani fuori terra: 2

### **Art. 19 - Sottozona C3 – Espansione residenziale in programma**

Il PUC prevede aree per l'espansione residenziale articolate in comparti.

Lottizzazioni convenzionate alla data del presente atto sono di seguito elencate:

- **Lottizzazione Baire Angela e più – Stralcio Funzionale 1:** Convenzione Rep. n. 122335 del 27.05.2021 registrata a Cagliari al n. 13455 del 21.06.2021.
- **Lottizzazione Is Marginis:** Convenzione Rep. n. 5141 del 07.05.2024 registrata a Cagliari al n. 10330 del 21.05.2024.

I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue estese all'intero comparto individuato nella zonizzazione del P.U.C. senza esclusione di alcuna area all'interno del loro perimetro, delimitate in modo da garantire soluzioni coerenti con l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale nel quale ricadono e dimostrare il collegamento con le urbanizzazioni comunali esistenti.

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

#### **Attuazione per stralci funzionali.**

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, potranno chiedere all'Amministrazione l'autorizzazione a procedere ai sensi del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 20/1991 a condizione che l'area dello stralcio funzionale sia collegata con la viabilità e ai servizi comunali (urbanizzazioni primaria) e che la superficie non sia inferiore a 5.000 mq.

Il Comune può autorizzare uno o più proprietari delle superfici incluse nella zona a presentare il P. L. esteso all'intera zona, sempre che essi abbiano notificato agli altri proprietari formale invito a predisporre congiuntamente il P. L. e siano trascorsi 30 giorni dalla notificazione senza che sia stato comunicato il necessario assenso ai proponenti.

I diversi proprietari dovranno attuare i vari stralci funzionali secondo le previsioni contenute nel piano attuativo come sopra predisposto e approvato e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Il P.U.C. riporta un tracciato di massima della viabilità principale del piano di lottizzazione che dovrà essere preferibilmente rispettata in sede di progettazione del piano attuativo.

Per tutte le opere infrastrutturali di rete o puntuali dovrà essere dimostrato il loro corretto inserimento nel paesaggio e nell'ambiente attraverso una simulazione fotografica delle opere in progetto.

Le aree di espansione residenziale programmate sono suddivise in zona C3, C3a e C3b C3c differenziate in relazione ai soli indici di fabbricazione territoriale e fondiaria massima.

In particolare si ha:

zona C3	i.f.t.: 1 mc/mq i.f.f.: 2 mc/mq
zona C3 a	i.f.t.: 1,2 mc/mq i.f.f.: 2,2 mc/mq
zona C3 b	i.f.t.: 0,8 mc/mq i.f.f.: 1,3 mc/mq
zona C3 c	i.f.t.: 0,6 mc/mq i.f.f.: 0,8 mc/mq

*Attrezzature e Servizi Pubblici:* in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature e servizi Pubblici la cui superficie minima è calcolata in 18 mq/abitante insediabile e sarà la somma delle singole aree così determinate:

S1 (area per l'istruzione): 4,50 mq/abitante;

S2 (area per attrezzature di interesse comune): 2,00 mq/abitante;

S3 (spazi pubblici attrezzati): 9,00 mq/abitante;

S4 (area per parcheggi pubblici): 2,50 mq/abitante.

Il dimensionamento delle aree da cedere a standards dovrà essere redatto utilizzando il parametro di 150 mc per abitante insediabile.

Tali aree dovranno essere preferibilmente ubicate in continuità tra loro, al fine di garantirne un utilizzo più razionale da parte dell'Amministrazione.

Ai fini del dimensionamento del piano dovrà essere considerata la superficie catastale delle aree che costituiscono il comparto oggetto di studio.

Qualora la superficie reale rilevata di discosti per più del 2% dalla superficie catastale dovrà essere predisposto l'aggiornamento catastale in conformità alle vigenti disposizioni legislative.

#### **Prescrizioni urbanistiche.**

È consentita la realizzazione di tipologie unifamiliari, bifamiliari, a schiera ed edifici in linea nel rispetto dei sottoelencati parametri urbanistici:

Zone C3 (i.f.t.: 1 mc/mq) e C3a (i.f.t.: 1,2 mc/mq)

*tipologie unifamiliari e bifamiliari:*

- numero di piani fuori terra (esclusi piani seminterrati e volumi sanitari sottotetto): 3 piani
- altezza massima: 10,50 metri.

Zone C3b (i.f.t.: 0,8 mc/mq) e C3c (i.f.t.: 0,6 mc/mq)

*tipologie unifamiliari e bifamiliari:*

- numero di piani fuori terra (esclusi piani seminterrati e volumi sanitari sottotetto): 2 piani
- altezza massima: 7,50 metri.

*tipologie a schiera (C3, C3a, C3b, C3c):*

- larghezza minima delle porzioni di lotto di pertinenza dell'unità immobiliare: 6 metri
- lunghezza massima del prospetto continuo della schiera: 40 metri
- numero di piani fuori terra (esclusi piani seminterrati e volumi sanitari sottotetto): 2 piani
- altezza massima: 7,50 metri.

*edifici in linea (C3, C3a, C3b, C3c):*

- lunghezza massima del prospetto continuo della schiera: 50 metri:
- numero di piani fuori terra (esclusi piani seminterrati e volumi sanitari sottotetto): 3 piani
- altezza massima: 10,50 metri.

**Parametri comuni alle tipologie.**

- Permeabilità dei suoli: È prescritta una superficie destinata a verde nella misura non inferiore al 25 % della superficie fondiaria;
- Superficie coperta massima del lotto urbanistico: 40%;
- Gli edifici devono distare dal confine prospiciente la strada non meno di m 5,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con strada non meno di m 5,00;
- La distanza fra edifici non dovrà essere inferiore a m 10,00;
- Larghezza carreggiata stradale (banchine comprese): 8 metri;
- Larghezza marciapiedi su entrambi i lati: 1,50 metri.
- Su ogni singolo lotto urbanistico, nelle tipologie bifamiliari, trifamiliari e plurifamiliari (schiere, in linea, ecc.) il 50% massimo delle unità abitative potrà avere la superficie minima interna calpestabile pari a 28 mq.

Sono vietate le costruzioni all'interno dei cortili e nelle aree di distacco dei fabbricati, a qualunque uso destinate, ad eccezione dei locali completamente interrati ad uso autorimessa e serbatoi nei limiti delle distanze prescritte dal Codice Civile e volumi tecnici con superficie utile non superiore a 3 mq e con altezza massima 1,50 metri.

Devono essere previsti parcheggi privati, anche all'aperto, in ragione di un minimo di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Le pavimentazioni relative a percorsi privati di fruizione dovranno essere preferibilmente realizzati con superfici drenanti (prato armato, ghiaia, terra stabilizzata, asfalti ecologici...etc. evitando per quanto possibili pavimentazioni impermeabili)

**Prescrizioni per l'approvazione di piani attuativi in aree a rischio geologico, geotecnico e idraulico.**

Prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani attuativi che disciplineranno l'edificazione delle aree C3 dei comparti che ricadono in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC, deve essere redatto un apposito studio che dovrà essere approvato da parte dell'autorità idraulica competente per territorio.

Lo studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica deve essere esteso all'intera superficie delle aree inondabili e redatto nel rispetto degli artt.24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio e indicherà tutte le opere necessarie per la sicurezza del territorio e lo smaltimento delle acque relative al vincolo presente sull'area:

Le volumetrie derivanti dalla destinazione urbanistica di zona previste dal PUC, relative alle aree interne al perimetro delle aree inondabili, possono essere conferite nelle aree esterne al medesimo perimetro, purché contigue ed aventi la medesima destinazione urbanistica.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare il principio di invarianza idraulica di cui all'articolo 47 delle NTA del PAI e sue linee guida e indirizzi operativi per la sua attuazione, approvate dall'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna.

L'edificazione deve essere localizzata nelle aree a pericolosità idraulica o da frana di grado inferiore, nel rispetto delle limitazioni previste dalle NtA del PAI.

**Art. 20 - ZONA D – Produttiva, artigianale, commerciale e piccola Industria**

Rappresenta le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

Le nuove zone produttive da sviluppare con pianificazione attuativa si articolano nelle "subzone" D2a, D2b e D2-PIP secondo la seguente definizione:

**Subzona D2a** - Insediamento produttivo artigianale e commerciale

**Subzona D2b** - Insediamento produttivo commerciale

**Subzona D2c** - Insediamenti Produttivi – Piccola Industria

**Subzona D2 – PIP** - Piano degli Insediamenti Produttivi

**Subzona D2d** - Insediamenti artigianali e commerciali di nuovo impianto

**Subzona D2e** - Insediamenti produttivi da riqualificare

In tutte le zone D nuovi piani di infrastrutturazione devono comprendere interventi ed azioni volti a rallentare i deflussi delle acque, incrementare la permeabilità dei suoli, accrescere il numero e l'ampiezza delle aree libere naturalmente inondabili. Inoltre ulteriori misure devono essere attuate al fine di ridurre i fenomeni di

erosione, attraverso la regimazione delle acque di deflusso, naturale e non, che recapitano nelle aree pericolose, attraverso il mantenimento della funzione protettiva e stabilizzante della vegetazione naturale.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare il principio di invarianza idraulica di cui all'articolo 47 delle NTA del PAI e sue linee guida e indirizzi operativi per la sua attuazione, approvate dall'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna.

#### **Attuazione per stralci funzionali.**

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, potranno chiedere all'Amministrazione l'autorizzazione a procedere ai sensi del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 20/1991 a condizione che l'area dello stralcio funzionale sia collegata con la viabilità e ai servizi comunali (urbanizzazioni primaria) esistenti e che la superficie non sia inferiore a 5.000 mq.

Il Comune può autorizzare uno o più proprietari delle superfici incluse nella zona a presentare il P. L. esteso all'intera zona, sempre che essi abbiano notificato agli altri proprietari formale invito a predisporre congiuntamente il P. L. e siano trascorsi 30 giorni dalla notificazione senza che sia stato comunicato il necessario assenso ai proponenti.

I diversi proprietari dovranno attuare i vari stralci funzionali secondo le previsioni contenute nel piano attuativo come sopra predisposto e approvato e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previo rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;
- b) l'areale oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali.

La convenzione di cui sopra, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale prima del rilascio del permesso di costruire, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici);
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi.

Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato non può essere superiore ai cinque anni, in relazione a quanto previsto dalla convenzione, che può articolare l'attuazione in fasi, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è preceduto da una fase di condivisione pubblica della proposta progettuale della durata di trenta giorni, durante la quale chiunque può prendere visione del progetto e presentare osservazioni in forma scritta. A tal fine il progetto è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito internet del comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio

on line del comune e nella pagina iniziale del sito internet del comune. Nei sessanta giorni successivi il consiglio comunale esamina le osservazioni presentate e approva la convenzione succitata. Decorso il predetto termine, in caso di inerzia, trascorsi centottanta giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il consiglio comunale non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza alla Direzione generale competente in materia urbanistica per l'intervento sostitutivo.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si applicano le disposizioni regionali e statali in materia di permesso di costruire. Alla convenzione si applica inoltre la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241

### **Prescrizioni per l'approvazione di piani attuativi in aree a rischio geologico, geotecnico e idraulico.**

Prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani attuativi che disciplineranno l'edificazione delle aree in zona D dei comparti che ricadono in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC, deve essere redatto un apposito studio che dovrà essere approvato da parte dell'autorità idraulica competente per territorio.

Lo studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica deve essere esteso all'intera superficie delle aree inondabili e redatto nel rispetto degli artt.24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio e indicherà tutte le opere necessarie per la sicurezza del territorio e lo smaltimento delle acque relative al vincolo presente sull'area:

Le volumetrie derivanti dalla destinazione urbanistica di zona previste dal PUC, relative alle aree interne al perimetro delle aree inondabili, possono essere conferite nelle aree esterne al medesimo perimetro, purché contigue ed aventi la medesima destinazione urbanistica.

Tutte le pianificazioni attuative che incidono sulla trasformazione d'uso del suolo dovranno rispettare il principio di invarianza idraulica (art.47 delle N.A. del PAI) individuando le opere necessarie al raggiungimento di tale risultato.

### **Art. 21 - Subzona D2a – Insediamenti produttivi per attività artigianali e commerciali**

Sono individuati i seguenti comparti di intervento:

#### **Subzona D2a.1: lottizzazione in loc. Sa Matta e S'Ollastu**

**Stralcio Funzionale 1:** Convenzione Rep. n. 808 del 23.04.2002 (Congiu Antonio e più)

**Stralcio Funzionale 3:** Convenzione Rep. n. 851 del 30.12.2002 (Pireddu Pierina), registrato a Cagliari il 09.01.2003 al n. 116.

**Stralcio Funzionale 4:** Convenzione Rep. n. 43289 del 08.02.2018 (Zanda Antonio-Orgiu Gianna), registrato a Cagliari il 27.02.2018 al n. 1603.

#### Destinazione d'uso:

Sono consentiti nuovi complessi a carattere artigianale, attività di trasformazione, commercializzazione al fine di consentire il commercio di prodotti generici e non solo agroalimentari (integrazione disposta con deliberazione consiliare n.76 del 30-10-2015), logistica, [comprese le medie strutture di vendita di cui alla legge regionale n. 5/2006 e alla delibera della giunta regionale del 29.12.2000 n. 55/108 , del 06.10.2011 n.](#)

40/26, del 23.02.2012 n. 9/59 e successive modifiche e integrazioni. Sono escluse le residenze, fatta eccezione quelle strettamente necessarie per il personale di custodia.

Per le norme di attuazione si faccia riferimento alle norme di attuazione del piano attuativo convenzionato.

**Subzona D2a.2:** località Su Forru Coccu. La superficie territoriale è di 56065 metri quadrati.

Per una porzione della zona di superficie territoriale di 42.937 mq è stato convenzionato un piano di lottizzazione con convenzione a rogito Segretario Comunale Rep. n. 878 del 23-07-2003 (Comparto A) e Rep. n. 39661 del 15.12.2021 registrata a Cagliari il 30.12.2021 al n. 29483 (Comparto B) denominato "Congiu F. e Più".

#### Destinazione d'uso:

Sono consentiti nuovi complessi a carattere artigianale, insediamenti per impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agroalimentari (ingrosso), logistica, [comprese le medie strutture di vendita di cui alla legge regionale n. 5/2006 e alla delibera della giunta regionale del 29.12.2000 n. 55/108 , del 06.10.2011 n. 40/26, del 23.02.2012 n. 9/59 e successive modifiche e integrazioni](#). Sono escluse le residenze, fatta eccezione quelle strettamente necessarie per il personale di custodia.

Per le norme di attuazione si faccia riferimento alle norme di attuazione del piano attuativo convenzionato.

#### Disposizioni relative alla fabbricabilità:

I proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di 30.000 mq (salvo che l'area perimetrata dal PUC sia inferiore) nel rispetto dei seguenti standards urbanistici:

- Superficie coperta massima: 50% del lotto
- l'indice di utilizzazione del lotto è di 0,6 mq/mq.
- L'altezza massima è di 12 metri
- larghezza carreggiata stradale (banchine comprese): 12 metri
- larghezza marciapiedi: 1,50 metri
- Dovranno essere riservate aree destinate a servizi, parcheggi e verde, privati di uso pubblico in quantità non minore al 20% della superficie globale dell'intervento.

Nei nuovi insediamenti, in aggiunta al 20% sopraccitato (per servizi, parcheggi e verde pubblico) deve essere previsto ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o privato di uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

L'edificio per abitazione necessario ad accogliere personale di custodia avrà una superficie calpestabile (Superficie utile) non maggiore di 150 mq.

Ogni complesso edificatorio deve sorgere isolato e i distacchi dai confini devono essere: m 8 dal ciglio stradale e m 5 dai confini del lotto.

Le recinzioni sul fronte stradale dovranno avere un'altezza massima m 2,50 della quale una parte è piena (non ad aria passante) per un'altezza massima di 1,00 metro.

L'applicazione della norma è valida anche in caso di variante a piani di lottizzazione esistenti e convenzionati.

**Subzona D2a.3:** località Su Scrau SS 195 Km 13.200. La superficie territoriale è di 11.400 metri quadrati, a seguito di Del. C.C. n. 91 del 15.12.2023 di approvazione della variante al PUC pubblicata sul BURAS n. 8 parte III del 08.02.2024.

Identificazione catastale: Foglio 30 Mappali 2132-3653-3654-3680 (superficie catastale 11.557 mq)

L'area è edificata.

#### Destinazione d'uso:

Sono consentiti nuovi complessi a carattere artigianale, attività di trasformazione, commercializzazione in genere comprese le medie strutture di vendita di cui alla LR 5/2006 e alla delibera della G.R. del 29.12.2000 n. 55/108, del 06.10.2011 n. 40/26, del 23.02.2012 n. 9/59 e ss.mm.ii., e logistica.

Sono escluse le residenze, fatta eccezione quelle strettamente necessarie per il personale di custodia.

Le modifiche della destinazione d'uso, da artigianale a commerciale, degli edifici ubicati nell'areale confinante con la S.S. n.195, classificato dal PAI come Hi4, devono essere subordinate alla verifica di quanto prescritto dall'art. 27, comma 2, lett. h), delle NA del PAI (comma inserito a seguito di recepimento di prescrizione prevista in verifica di coerenza ex Determinazione dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, prot. n. 7174 del 15.02.2021).

All'atto della pianificazione attuativa dell'area D2a.3 dovranno essere verificate le condizioni di compatibilità di cui al punto 5.4 della Deliberazione della Giunta Regionale n. 55/108 del 29.12.2000 (Rif. Art. 3 della Determinazione Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e delle vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna n.1479 del 07-10-2022 – Buras Parte III n. 46 del 13.10.2022).

#### Disposizioni relative alla fabbricabilità:

I proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione nel rispetto dei seguenti standards urbanistici:

- Superficie coperta massima: 50% del lotto
- l'indice di utilizzazione del lotto è di 0,6 mq/mq.
- L'altezza massima è di 12 metri
- Larghezza carreggiata stradale (banchine comprese): 12 metri
- Larghezza marciapiedi: 1,50 metri
- Dovranno essere riservate aree destinate a servizi, parcheggi e verde, privati di uso pubblico in quantità non minore al 20% della superficie globale dell'intervento.

Nei nuovi insediamenti, in aggiunta al 20% sopraccitato (per servizi, parcheggi e verde pubblico) deve essere previsto ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o privato di uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

L'edificio per abitazione necessario ad accogliere personale di custodia avrà una superficie calpestabile (Superficie utile) non maggiore di 150 mq.

Ogni complesso edificatorio deve sorgere isolato e i distacchi dai confini devono essere: m 8 dal ciglio stradale e m 5 dai confini del lotto.

Le recinzioni sul fronte stradale dovranno avere un'altezza massima m 2,50 della quale una parte è piena (non ad aria passante) per un'altezza massima di 1,00 metro.

#### **Art. 22 - Subzona D2b – Insediamenti di carattere commerciale**

Sono individuati i seguenti comparti di intervento:

Zona D2b.1: località via Cagliari, Superficie territoriale: 14.150 mq. **Lottizzazione ex Cantina:** Convenzione Rep. n. 25706 del 17.02.2023 e trascritta a Oristano il 28.02.2023.

Zona D2b.4: località San Gerolamo, Superficie territoriale: 50.000 mq

**Zona D2b.2: località via Trento, Superficie territoriale: 913 mq**

Zona D2b.5: località La Maddalena, Superficie territoriale: 23.500 mq

##### Interventi ammissibili:

- medie strutture e grandi strutture di vendita a carattere commerciale ai sensi della L.R 5/2006 e della Delibera G.R. del 29/12/2000 n.55/108.
- strutture per uffici commerciali, esposizione e servizi a servizio di attività commerciali;

Gli interventi, qualora non eseguiti dall'Amministrazione Comunale, sono soggetti a Permesso di Costruire previa preventiva pianificazione attuativa ai sensi dell'art.21 della L.R. 45-1989 nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Superficie di intervento: L'area di intervento da pianificare è estesa al comparto unitario individuato dalla cartografia di piano
- Indice di fabbricabilità territoriale 1 mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: 2 mc/mq
- Il 10% della volumetria insediabile è a disposizione della Pubblica Amministrazione
- Superficie coperta massima: 50% del lotto
- Altezza massima: 9,50 metri
- Distanza dai confini: 5 metri
- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10
- Distanza dalla viabilità 10,00 metri
- larghezza carreggiata stradale (banchine comprese): 10 metri
- larghezza marciapiedi: 1,50 metri.
- Dovranno essere riservate aree destinate a servizi, parcheggi e verde pubblico in quantità non minore al 20% della superficie globale dell'intervento secondo i minimi percentuali sotto riportati:

per servizi: 10%

per verde pubblico attrezzato: 5%

per parcheggi pubblici: 5%.

- Nei nuovi insediamenti, in aggiunta al 20% sopraccitato (per parcheggi e verde pubblico), indicata all'interno del lotto urbanistico, a 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio privato di uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
- L'edificio per abitazione necessario ad accogliere personale di custodia avrà una superficie calpestabile (Superficie utile) non maggiore di 150 mq.
- Ogni complesso edificatorio deve sorgere isolato e i distacchi dai confini devono essere: m 8 dal ciglio stradale e m 5 dai confini del lotto.
- Le recinzioni sul fronte stradale dovranno avere un'altezza massima m 2,50 della quale una parte è piena (non ad aria passante) per un'altezza massima di 1,00 metro.

#### **Art. 23 - *Subzona D2c – Insediamenti Produttivi – Piccola Industria***

*STABILIMENTO COSMIN - SUPERFICIE 26817 Mq*

Disposizioni relative alla fabbricabilità:

- Destinazione d'uso: complessi industriali di media grandezza.
- Indice di fabbricabilità territoriale 2,4 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq.
- Sono vietate le costruzioni di edifici per abitazione a meno di fabbricati necessari ad accogliere personale di custodia.
- Ogni complesso industriale deve sorgere isolato e i distacchi dai confini devono essere: m 12 dal ciglio stradale, m 6 dai confini del lotto.
- Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni accessorie a servizio del complesso industriale anche addossate ai confini di proprietà per una superficie massima di mq 200 e per un'altezza massima di metri 4.

Interventi ammissibili:

Gli interventi, qualora non eseguiti dall'Amministrazione Comunale, sono soggetti a concessione edilizia previa preventiva pianificazione attuativa ai sensi dell'art.21 della L.R. 45-1989 nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Superficie di intervento: L'area di intervento da pianificare è estesa al comparto unitario individuato dalla cartografia di piano
- Il 10% della volumetria insediabile è a disposizione della Pubblica Amministrazione.
- Superficie coperta massima: 50% del lotto
- Altezza massima: 9,50 metri

- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10
- Distanza dalla viabilità 10,00 metri
- larghezza carreggiata stradale (banchine comprese): 10 metri
- larghezza marciapiedi: 1,50 metri
- Dovranno essere riservate aree destinate a servizi, parcheggi e verde pubblico in quantità non minore al 20% della superficie globale dell'intervento secondo i minimi percentuali sotto riportati:
  - per servizi: 10%
  - per verde pubblico attrezzato: 5%
  - per parcheggi pubblici: 5%.
- L'edificio per abitazione necessario ad accogliere personale di custodia avrà una superficie calpestabile (Superficie utile) non maggiore di 150 mq.
- Le recinzioni sul fronte stradale dovranno avere un'altezza massima m 2,50 della quale una parte è piena (non ad aria passante) per un'altezza massima di 1,00 metro.

#### **Art. 23bis - Subzona D2d – Insediamenti artigianali e commerciali di nuovo impianto**

Identifica le aree del territorio comunale destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi a carattere artigianale e commerciale.

Sono individuati i seguenti comparti di intervento:

- D2d.1 - località Guardia Longa. Superficie territoriale 20.415 mq.
- D2d.2 - località Tanca Manna. Superficie territoriale 35.193 mq.
- D2d.3 – località Sant'Angelo. Superficie territoriale 13.825 mq.

Per la subzona D2d.3 si rimanda alla disciplina della D2 – PIP (Art.24).

#### Modalità di attuazione:

L'edificazione è consentita previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto urbanistico, così come identificato negli elaborati grafici di piano.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà favorire la corretta integrazione del nuovo comparto produttivo con il contesto ambientale di appartenenza, garantire soluzioni coerenti con l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale nel quale ricadono e il collegamento con le urbanizzazioni comunali esistenti.

#### Destinazione d'uso:

Sono consentiti nuovi complessi a carattere artigianale, logistica, attività di trasformazione, commercializzazione in genere comprese le medie strutture di vendita di cui alla LR 5/2006 e alla delibera della G.R. del 29.12.2000 n. 55/108. È vietato l'insediamento di industrie classificate insalubri dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

Sono escluse le residenze, fatta eccezione quelle strettamente necessarie per il personale di custodia di superficie utile non superiore a 100 mq.

Disposizioni relative alla fabbricabilità:

I proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione nel rispetto dei seguenti standards urbanistici:

- Superficie coperta massima: 50% del lotto
- Indice di fabbricabilità territoriale 1,8 mc/mq.
- L'altezza massima è di 7,50 metri
- Larghezza carreggiata stradale (banchine comprese): 12 metri
- Larghezza marciapiedi: 1,50 metri
- Dovranno essere riservate aree destinate a servizi, parcheggi e verde, privati di uso pubblico in quantità non minore al 20% della superficie globale dell'intervento.

Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale, in aggiunta al 20% sopraccitato (per servizi, parcheggi e verde pubblico), a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggi..

Ogni complesso edificatorio deve sorgere isolato e i distacchi dai confini devono essere: m 8 dal ciglio stradale e m 5 dai confini del lotto.

Le recinzioni sul fronte stradale dovranno avere un'altezza massima m 2,50 della quale una parte è piena (non ad aria passante) per un'altezza massima di 1,00 metro.

Le aree scoperte di pertinenza, non utilizzate a parcheggio o per usi tecnici, dovranno essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni.

**Art. 23ter - Subzona D2e - Insediamenti produttivi da riqualificare**

Identifica le aree del territorio comunale interessate dalla presenza di attività produttive e artigianali, realizzate in assenza di pianificazione attuativa, che necessitano di interventi di riqualificazione e implementazione delle urbanizzazioni.

Sono individuati i seguenti comparti di intervento:

- località Su Forru Coccu. Superficie territoriale 17.537 mq.
- località Via Teulada. Superficie territoriale 20.080 mq.
- località Macchiareddu. Superficie territoriale 64.856 mq.

Modalità di attuazione:

Sono sempre consentiti gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia senza demolizione e incremento delle superfici lorde esistenti.

Mediante Piano di lottizzazione convenzionato o Permesso di costruire convenzionato è ammesso l'ampliamento della superficie lorda esistente se associato a interventi di mitigazione e riqualificazione paesaggistica. Contestualmente è consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso degli edifici nel rispetto di quanto stabilito nel presente articolo.

Destinazione d'uso:

Sono consentiti nuovi complessi a carattere artigianale, logistica, attività di trasformazione, commercializzazione in genere comprese le medie strutture di vendita di cui alla LR 5/2006 e alla delibera della G.R. del 29.12.2000 n. 55/108. È vietato l'insediamento di industrie classificate insalubri dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

Sono escluse le residenze, fatta eccezione quelle strettamente necessarie per il personale di custodia di superficie utile non superiore a 100 mq.

Disposizioni relative alla fabbricabilità:

I proprietari o consorzi di proprietari possono presentare un Piano di lottizzazione convenzionato o Permesso di costruire convenzionato, esteso all'intero comparto urbanistico, nel rispetto dei seguenti standards urbanistici:

- Superficie coperta massima: 50% del lotto
- Indice di fabbricabilità territoriale 1,5 mc/mq.
- L'altezza massima è di 7,50 metri
- Larghezza carreggiata stradale (banchine comprese): 12 metri
- Larghezza marciapiedi: 1,50 metri
- Dovranno essere riservate aree destinate a servizi, parcheggi e verde, privati di uso pubblico in quantità non minore al 15% della superficie globale dell'intervento.

Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale, in aggiunta al 15% sopraccitato (per servizi, parcheggi e verde pubblico), a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggi..

Ogni complesso edificatorio deve sorgere isolato e i distacchi dai confini devono essere: m 8 dal ciglio stradale e m 5 dai confini del lotto.

Le recinzioni sul fronte stradale dovranno avere un'altezza massima m 2,50 della quale una parte è piena (non ad aria passante) per un'altezza massima di 1,00 metro.

Le aree scoperte di pertinenza, non utilizzate a parcheggio o per usi tecnici, dovranno essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni.

**Art. 24 - Subzona D2 – PIP (Sant'Angelo)**

Area soggetta a pianificazione attuativa ad iniziativa pubblica per Piano degli insediamenti Produttivi approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 22.03.1999, pubblicato sul BURAS n. 16 parte III del 06.05.1999, avviso n. 2457 e successiva variante approvata con delibera C.C. n. 20 del 15.05.2005 (variante in adeguamento al P.P.R.) e ad iniziativa privata. Lottizzazione Tramontin: Convenzione Rep. n. 66674 del 17.07.2024 e registrata a Cagliari il 24.07.2024 al n. 15780.

La superficie del PIP è di ~~214.508,00~~ 200.683 mq. , di cui:

18.232 mq (superficie reale rilevata 18.308 mq) Lottizzazione ad iniziativa privata (Rep. n. 66674/2024 suindicata).

L'area è soggetta al vincolo della Soprintendenza Regionale per la Sardegna del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 30 del 08.04.2003.

Per le norme di attuazione vedasi gli elaborati grafici e le Norme di Attuazione del piano attuativo.

Qualsiasi progetto di attività edilizia dovrà acquisire il parere ai sensi dell'art.21 del D.Lgs 42/2004.

Disposizioni generali relative alla fabbricabilità:

Destinazione d'uso: in questa sottozona sono consentiti insediamenti per attività artigianali, commerciali e di deposito. Sono escluse le residenze, fatta eccezione quelle strettamente necessarie per il personale di custodia.

Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,60 mq/mq

Dal calcolo della superficie edificabile sono esclusi i piani seminterrati con una parte fuori terra di massimo 80 cm.

Superficie coperta massima: 35% del lotto

Altezza massima degli edifici: oltre i 20 metri e fino ad una distanza inferiore ai 70 metri dal confine dell'area sottoposta a vincolo diretto, non sono consentite edificazioni con altezze alla linea di gronda superiori ai metri 4,5. Oltre questa distanza, sono consentite altezze degli edifici comunque non superiori a metri 6,50 alla gronda. Sulla restante area situata a ovest, potranno essere realizzati eventuali volumi di altezza non superiore a 8,50 metri alla gronda, mentre ad est sino a 4,50 mt alla gronda (vedi planimetria tav. 05).

Strade – si rimanda all'elaborato grafico approvato dal Consiglio Comunale con delibera C.C. n. 20 del 15.05.2005 (variante in adeguamento al P.P.R.).

Edificio custode – L'edificio per abitazione necessario ad accogliere personale di custodia avrà una superficie calpestabile (Superficie utile) non maggiore di 100 mq.

Recinzioni – Le recinzioni sul fronte stradale dovranno avere un'altezza massima m 2,50 della quale una parte è piena (non ad aria passante) per un'altezza massima di 0,80 metro. Non sono consentite recinzioni in rete metallica o plastica.

Copertura – La copertura degli edifici dovranno essere a padiglione (di forma regolare e simmetrica) ovvero a due falde uguali e contrapposte. Tali coperture dovranno essere costituite esclusivamente da falde di tetto inclinate e manto di coppi in laterizio, con sporti di gronda non aggettanti per oltre 50 cm da filo di facciata.

Distanze dai confini con altri lotti m. 6,00, dal ciglio della viabilità di piano m. 12,00, dal ciglio della viabilità interna al piano m. 10,00, dalla strada Su Loi Tanca Nissa m. 12,00, dalla strada comunale per S. Barbara e dal ciglio della strada provinciale m. 20,00 (variabile con le fasce di rispetto).

Coloriture esterne degli edifici, dovranno essere scelte nella gamma delle terre naturali.

Parcheggi privati minimi: mq. 1,00 ogni mq. 3,5 di pavimento lordo.

Verde privato minimo: 25% della superficie fondiaria.

Verde pubblico – Eventuali aree destinate a parcheggio pubblico potranno essere pavimentate in ghiaia o in granigliato o altro escludendo comunque la realizzazione con superfici cementate, bitumate o comunque impermeabili. Tutte le sedi stradali dovranno prevedere alberature ai lati. Dovrà essere sempre eseguita una sistemazione arborea dei parcheggi con specie autoctone, sia lungo il perimetro, sia nella superficie interna.

Insegne pubblicitarie e cartellonistica. Non è consentita la posa di insegne pubblicitarie e cartelloni disposti al di sopra della linea di gronda degli edifici. Nel caso di edifici con altezze superiori a metri 4,5 in gronda, l'insegna dovrà avere una superficie non superiore ai 3,00 metri quadri se collocata sul prospetto degli edifici, e non superiore a 6,00 metri quadri se collocata a terra. Per gli edifici con altezze inferiori a 4,5 metri alla gronda l'insegna deve avere una superficie non superiore a 2 metri quadri, se collocata sul prospetto degli edifici, e non superiore ai 3 metri quadri, se collocata a terra.

La cartellonistica e la segnaletica di pertinenza degli spazi pubblici deve essere realizzata su supporto metallico di colore scuro opaco, con altezza non superiore ai metri 2.

**Illuminazione, linee aeree, antenne.** I supporti dei corpi illuminanti dovranno essere di colore opaco, ed aventi un'altezza non superiore a 4 metri, ed emanare soltanto luce diretta verso il basso. È fatto divieto di installare linee telefoniche e/o elettriche aeree, nonché antenne telefoniche su tralicci e non opportunamente schermate.

I progetti per gli insediamenti produttivi, piccolo industriali e di servizi generali comprenderanno, oltre agli schemi planivolumetrici, la definizione esecutiva delle tipologie, in conformità alle norme di cui ai precedenti punti ed a quelle del regolamento edilizio comunale, di tutte le opere di impianto e di sistemazione degli stabilimenti, compresi i parcheggi, le recinzioni e le sistemazioni a verde.

Si prevede la possibilità di accorpamento dei lotti.

In caso di accorpamento di più lotti, le sistemazioni a verde devono essere concordate con l'Amministrazione Comunale.

La relazione allegata ai progetti comprenderà anche la definizione del numero presunto di addetti, dei fabbisogni idrici ed energetici e i dati relativi agli scarichi industriali.

Gli accessi veicolari nelle strade 3 - 4 - 5 possono essere arretrati dal filo della strada di m. 8,65, qualora sia necessario consentire in sicurezza la manovra di ingresso al lotto anche agli autoarticolati di 13 metri.

Non possono essere realizzati manufatti edilizi ad una distanza inferiore a metri 20 dal confine dell'area sottoposta a vincolo diretto giusta D.S.R. N. 29 del 20/02/03.

È fatto divieto utilizzare tutte le aree identificate nella planimetria allegata per discarica pubblica o privata.

Le varianti al piano attuativo e i singoli progetti da realizzare nelle aree del PIP dovrà essere sottoposto, per l'approvazione, alla competente Soprintendenza Regionale per la Sardegna del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

#### **Art. 24bis - Sottozona D3 – Cave**

Individua le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali di 2° categoria (cave), in possesso di autorizzazione e soggette alla normativa regionale in materia ed alle seguenti prescrizioni.

Ai fini del prosieguo amministrativo e giuridico, la società titolare è tenuta a redigere e depositare preventivamente presso il Comune, un Piano di Intervento generale contenente l'indicazione planimetrica delle aree di intervento, la consistenza dell'area di sfruttamento, le modalità operative e le fasi di lavorazione e ripristino ambientale da realizzarsi durante l'esercizio e al termine dell'attività di estrazione.

La documentazione dovrà essere accompagnata dal progetto di ripristino ambientale e da idonea garanzia fideiussoria commisurata al costo degli interventi di recupero ambientale, nonché prevedere la realizzazione di interventi volti alla riconversione e ripristino ambientale delle aree dismesse dalle attività estrattive.

L'edificazione è consentita solo per locali attinenti alla attività estrattiva (uffici, servizi e simili), aventi caratteri di precarietà ed amovibilità, per la sola durata dell'attività in esercizio. Sono da escludere le attività classificabili come industriali e la residenza. È ammesso un rapporto di copertura massimo pari all' 2% della superficie in concessione regionale.

I fabbricati realizzati al servizio delle cave dovranno entrare nel piano di recupero dell'area che potrà prevederne la demolizione se incongrui con gli assetti paesaggistici dei luoghi o il reimpiego per finalità coerenti con la tutela dell'ambiente, laddove possibile.

### **Art. 25 - Zona E – Zone agricole**

Con riferimento anche al D.P.G.R. 3/8/94 n. 228, la zona E definisce le aree agricole come le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, a punti di ristoro, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Le presenti norme perseguono le seguenti finalità:

- a) Contenere l'indiscriminato utilizzo ai fini residenziali delle campagne, promuovendo oltre alle attività agricole specializzate, la fruibilità della campagna, salvaguardandone il valore ambientale per l'interesse collettivo;
- b) Disciplinare le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici sia con carattere residenziale, sia quelli agricoli;
- c) Conservare gli elementi paesaggistici del contesto agrario.

Nelle Zone E agricole è consentita l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili unicamente per esigenze connesse alla conduzione agricola del fondo.

La zona E è suddivisa nelle seguenti cinque sottozone:

**Sottozona E1** - aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

**Sottozona E2** - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e alla localizzazione dei terreni;

~~**Sottozona E3** - aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;~~

**Sottozona E4** - Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative;

**Sottozona E5** - aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Per la disciplina delle zone E5 si rimanda alle disposizioni previste dalle NTA del PPR per le componenti di paesaggio con valenza ambientale.

~~Per quel che riguarda la sottozona E5 ricadente all'interno del perimetro del Parco di Gutturu Mannu si rinvia all'articolo 21 "norme di salvaguardia e provvisorie" della LR 20/2014 di istituzione del Parco di Gutturu Mannu.~~

### **Zone Agricole all'interno del P.T.C. CACIP.**

All'interno del Piano Territoriale di Coordinamento del CACIP le attività edilizie e la realizzazione di nuovi impianti arborei sono soggetti alla preventiva autorizzazione del CACIP.

La perimetrazione del P.T.C. CACIP è riportata nella zonizzazione di piano.

### **Utilizzazioni ammesse e modalità d'intervento.**

Nella zona E sono ammessi i seguenti interventi:

1. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
2. fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente;
3. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
4. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e del disagio sociale;
5. punti di ristoro, così come normati successivamente.
6. residenze

Nelle zone E1, E2 e E3, ad una distanza non inferiore a un chilometro dalle zone residenziali più prossime e dagli edifici di interesse collettivo, nei casi di attività rumorose e moleste, per evitare disturbo alla pubblica quiete, o a distanza inferiore nei casi di altre attività non moleste e rumorose e all'esterno della fascia costiera prevista dal Piano Paesaggistico Regionale, potranno essere realizzati impianti, manufatti e attrezzature che abbiano un carattere particolare rispetto alla destinazione agricola, seppur non strettamente funzionali all'attività agricola, ma che non rivestano carattere propriamente industriale, artigianale o da servizi generali e quindi tali da richiedere la necessità di una zonizzazione D o G e conseguente piano attuativo.

La realizzazione dei suddetti interventi è subordinata a specifica deliberazione di Consiglio Comunale. La superficie massima di intervento è di 5.000 mq. L'indice di fabbricazione fondiario massimo è di 0,1 mc/mq da utilizzare per il calcolo dei volumi necessari all'attività fino al raggiungimento di una volumetria massima di 1.000 metri cubi. Tra tali interventi rientrano:

depositi di bombole GPL, con possibilità di installazione di box prefabbricati e amovibili, da rimuovere alla cessazione dell'attività. L'indice di fabbricazione fondiaria è di 0,04 mc/mq.

depositi di legna e similari, con possibilità di installazione di box prefabbricati e amovibili, da rimuovere alla cessazione dell'attività. L'indice di fabbricazione fondiaria è di 0,04 mc/mq.

Per lo svolgimento della conduzione agricola del fondo, in analogia a quanto disciplinato all'articolo 15 comma 1 lett. e) della LR 23/1985, nei lotti ineditati avente una superficie non inferiore a 3.000 mq è ammessa l'installazione di superfici coperte nella misura proporzionale di 10 mq ogni 1000 mq di superficie

del fondo, sino ad un massimo di 30 mq e altezza massima utile interna metri 3, sprovviste di strutture in muratura.

L'installazione potrà essere realizzata, previa presentazione di una pratica al SUAPE quali opere soggette a permesso di costruire, previo impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione, e cmq non oltre 5 anni e previa presentazione di polizza fideiussoria a garanzia del ripristino dello stato dei luoghi. L'importo della polizza dovrà essere stabilito dagli uffici comunali proporzionato al costo dell'investimento dell'intervento proposto.

Per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali.

In caso di possesso dei requisiti soggettivi di azienda agricola o di imprenditore agricolo (Registro imprese in qualità di imprenditore agricolo) e nel caso il progetto di miglioramento fondiario sia finalizzato alla produzione per la vendita diretta di prodotti agricoli, la formazione del titolo abilitativo seguirà le procedure disciplinate dalla L.R. 3-2008 e ss.mm.ii (Sportello Unico Attività Produttive).

Sono consentiti gli interventi di restauro conservativo, adeguamento e modifica dei fabbricati rurali esistenti (salvo che per le opere per le quali sia sufficiente la sola SCIA); la conversione ad usi agricoli di edifici esistenti diversamente utilizzati; la costruzione di nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, comprese le serre di coltura.

Le coperture a protezione delle colture, quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà, potranno essere realizzati previa semplice comunicazione al Comune.

La recinzione dei fondi, anche nei lati fronteggianti la pubblica via, dovrà essere realizzata preferibilmente in siepe o con essenze naturali tipo lentisco, olivo cipressino e Fico d'India che, laddove già presenti, non potranno essere sostituite con elementi artificiali. E' comunque consentita la realizzazione di muretti a secco, o in rete metallica di altezza massima 2.00 metri con minime fondazioni in c.a. Non sono consentite recinzioni in muratura.

I paletti di sostegno potranno essere in legno, ferro o prefabbricati di calcestruzzo tinteggiati con colori della gamma delle terre.

In caso di recinzione esistenti costituite da siepi e muretti a secco, tali elementi sono considerati elementi paesaggistici del contesto e dovranno essere conservati e ripristinati.

La copertura dei fabbricati potrà essere piana o a falde con tegole. Qualora la copertura si realizzi a falde la pendenza deve essere inferiore al 35%.

Le facciate dovranno essere intonacate o rivestite in pietra locale.

I colori di facciate dovranno essere della gamma delle terre.

Ai fini dell'esenzione degli oneri concessori di cui all'art.17 del D.P.R. 380/2001, la definizione di agricoltore a titolo principale è da intendersi equivalente a quella di imprenditore agricolo professionale, ai sensi della norma regionale vigente.

I nuovi piani di infrastrutturazione degli spazi agricoli devono comprendere interventi ed azioni volti a rallentare i deflussi delle acque, incrementare la permeabilità dei suoli, accrescere il numero e l'ampiezza delle aree libere naturalmente inondabili. Inoltre ulteriori misure devono essere attuate al fine di ridurre i fenomeni di erosione, attraverso la regimazione delle acque di deflusso, naturale e non, che recapitano nelle

aree pericolose, attraverso il consolidamento delle pareti pericolanti e il mantenimento della funzione protettiva e stabilizzante della vegetazione naturale.

In tutte le zone agricole è fatto obbligo dell'osservanza del Codice di Buona Pratica agricola di cui al D.M. 19.04.1999 - Decreto Ministeriale del 19 aprile 1999.

Per quel che concerne la perimetrazione delle aree boscate - beni paesaggistici ai sensi dell'articolo 142, comma 1, del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., riportata nella tavola AA.11 – “Carta delle componenti di paesaggio con valenza ambientale”, la perimetrazione ivi riportata assume valore indicativo e non vincolante.

### **Parametri edilizi.**

Con riferimento alle utilizzazioni ammesse di cui al paragrafo precedente sono prescritti i seguenti indici massimi:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui al punto 1;
- 0,03 mc/mq per le nuove residenze per il 1° ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui al punto 3;
- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui al punto 4.

È prescritta la distanza minima da tutti i confini di 5 metri ad eccezione del confine lungo la viabilità pubblica dalla quale è prescritta la distanza minima di 10 metri.

Le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse dovranno sorgere ad almeno 10 metri di distanza dal fabbricato residenziale.

La superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile con apposita deliberazione del Consiglio Comunale fino ad un massimo di tre ettari, fermo restando che le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Ai sensi dell'art.3 comma 3 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, in caso di impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici la superficie minima per l'attività edilizia è di 5.000 mq.

Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzioni ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico.

È consentita la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui.

Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

I volumi residenziali sono consentiti all'interno delle sottozone E1, E2 ~~ed E3~~ e unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro, ai sensi del DPGR 3 agosto 1998, n. 228 art. 3, comma 3 in quanto in presenza di PUC adeguato al PPR.

Al fine del raggiungimento della superficie minima ed edificatoria, nel caso di corpi aziendali ricadenti in diverse sottozone (E1,2,3,5,), è consentito considerare l'intera superficie agricola formata da due o più sottozone. Resta inteso comunque che le volumetrie da realizzare dovranno essere ubicate all'interno della sottozona le cui prescrizioni lo consentono.

Non sono consentiti interventi che comportino sbancamenti, scavi a larga sezione e livellamenti che alterino i profili geologici naturali salvo autorizzazione degli enti competenti e rilascio di Permesso di Costruire.

Per i volumi residenziali è consentita un'altezza fuori terra, da verificarsi su tutti i prospetti, comunque non superiore a 7,50 m con l'esclusione degli impianti d'interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

È altresì stabilito in due il numero massimo dei piani fuori terra, escluso il piano seminterrato.

I progetti d'intervento devono definire l'uso e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle libere aree di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni.

La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali, il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale.

Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo potrà essere modificata la destinazione d'uso senza incrementi volumetrici nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.

### **Restauro e ampliamento.**

Per le costruzioni pre-esistenti nella zona agricola sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici di piano, nonché la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere mutata, nel rispetto degli indici di piano, a condizione che siano trascorsi almeno 10 anni dalla data di ultimazione del fabbricato.

L'ampliamento del volume residenziale dovrà essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

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

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi in cui sia previsto un peso vivo pari o superiore a 40 q.li/ha dovranno essere localizzati ad almeno 50 m dai confini di proprietà.

Detti fabbricati dovranno altresì distare dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G:

- 500 metri, se trattasi di allevamenti per suini;
- 300 metri, se trattasi di allevamenti per avicuniculi;
- 100 metri, se trattasi di allevamenti per bovini, ovicapri ed equini.

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 itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non potrà superare il 50 per cento dell'area di pertinenza.

### **Edificazione in fregio alle strade.**

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al Decreto Ministeriale 01/04/1968 n. 1444, e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/78 n. 457;
2. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
3. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi relativi agli edifici esistenti saranno autorizzati purché non comportino avanzamento di corpi di fabbrica verso il fronte stradale.

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 e della volumetria, nei limiti delle prescrizioni urbanistiche della sottozona.

### **Smaltimento dei reflui.**

Fermo restando le prescrizioni di cui al D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii e ad ogni altra normativa vigente in proposito, le abitazioni che non siano allacciate a fognature comunali dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro un anno dall'entrata in vigore del P.U.C., eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

### **Agriturismo.**

È consentito, anche all'interno della fascia costiera, l'esercizio dell'agriturismo quale utilizzazione dell'azienda in rapporto di connessione e complementarietà con l'attività principale secondo la disciplina della L.R. 11/2015.

Il limite massimo per l'ospitalità è di 16 camere e 30 posti letto per l'alloggio nei locali e di 10 piazzole e 30 campeggiatori per l'ospitalità in spazi aperti, fatti salvi i limiti massimi già autorizzati alle aziende agrituristiche in attività al momento dell'entrata in vigore della LR 11/2015;

Per lo svolgimento delle attività agrituristiche possono essere utilizzati, anche parzialmente, gli edifici esistenti all'interno dell'azienda agricola, compresa l'abitazione dell'imprenditore agricolo.

I fondi e gli edifici utilizzati per l'esercizio di attività di agriturismo mantengono la destinazione a uso agricolo e sono strumentali all'esercizio dell'attività agricola, sia ai fini catastali che della pianificazione urbanistica.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo dovrà farsi riferimento alla normativa regionale vigente anche per le attività relative all'ittiturismo, pescaturismo, fattoria didattica e fattoria sociale.

#### **Punti di ristoro.**

Sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati non dovrà essere inferiore ai 3 ha.

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

#### **Alberghi rurali.**

Nelle zone agricole sono ammessi gli alberghi rurali, introdotti dalla LR 16/2017, realizzabili nel rispetto delle disposizioni contenute dell'Allegato C delle Direttive di attuazione approvate con Delibera della Giunta Regionale n. 14/7 del 13.4.2023 e n. 19/39 del 1.06.2023.

Gli alberghi rurali sono strutture ricettive alberghiere ubicate in fabbricati rurali e complessi immobiliari rurali esistenti, o in strutture di nuova realizzazione. Gli alberghi rurali di nuova realizzazione devono essere localizzati in corpi aziendali costituiti da mappali adiacenti di superficie non inferiore a 25 ettari, 5 ettari qualora ubicati in fabbricati esistenti, e possono avere una ricettività non superiore a 70 posti letto.

L'attuazione è subordinata alla predisposizione e approvazione di un Piano Aziendale esteso all'intero ambito di intervento.

#### **Culture specializzate e serre.**

Per le colture specializzate quali le risaie, che richiedono l'utilizzo di ingenti quantità d'acqua per l'irrigazione, si prescrive la presentazione di uno studio idrogeologico dell'area d'intervento finalizzato a valutarne la compatibilità con le risorse idriche disponibili.

Il rapporto di copertura massimo è del 75% della superficie fondiaria.

Le strutture tipo tunnel ed analoghe strutture purché prive di fondazioni, non sono soggette al rilascio di alcun titolo abilitativo.

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, 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 75% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

#### **Sottozona E4 - Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative**

Identifica le aree agricole caratterizzate da preesistenze insediative per le quali il Piano prevede l'organizzazione di centri rurali, mediante interventi di riqualificazione paesaggistica e insediativa e rafforzamento delle dotazioni di servizi a supporto della popolazione residente.

#### Modalità d'intervento

Sono sempre consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso.

Mediante pianificazione attuativa per i centri rurali di iniziativa pubblica o privata, che assume i contenuti di un *Programma di riqualificazione paesaggistica e di ristrutturazione e recupero insediativo* di cui all'art. 78, comma 1, lett. a delle NTA del PPR, sono consentiti interventi di riqualificazione e razionalizzazione degli insediamenti rurali esistenti, rafforzamento delle dotazioni dei servizi e delle aree ad uso pubblico congiuntamente ad interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione, mutamento della destinazione d'uso, ricostruzione delle preesistenze, nuove costruzioni e incrementi volumetrici nel rispetto degli indici e parametri di cui ai punti seguenti.

Il *piano/programma di riqualificazione* disciplina inoltre tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi di recupero degli edifici preesistenti, per le nuove edificazioni e i mutamenti di destinazione d'uso, salvaguardando il patrimonio storico ambientale rurale e identitario.

La dimensione minima di ciascun *piano/programma di riqualificazione* corrisponde alla Sottozona urbanistica omogenea come identificata nelle Tavole della Disciplina urbanistica del territorio.

All'interno delle zone E4 il *piano/programma* delimita, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone E, le aree interessate dalle attività economiche e dei servizi connessi alla residenza, anche stagionale. La superficie minima delle aree per servizi non deve essere inferiore al 4% della superficie territoriale e si attuano mediante perequazione urbanistica.

Disposizioni relative alla fabbricabilità mediante *piano/programma di riqualificazione*:

- Parametri urbanistici
  - Indice di edificabilità fondiaria < 0,05 mc/mq
  - Lotto minimo: 5.000 mq
- Parametri edilizi
  - Altezza: 6,5 m
  - Distanze: DM 1444/1968 e codice civile
  - Permeabilità: 90% della superficie fondiaria
  - Superficie minima alloggi: 80 mq slp

Per gli edifici esistenti è fatto salvo l'indice fondiario effettivo dato dal rapporto tra il volume legittimamente realizzato e la superficie fondiaria catastale alla data di adozione della presente Variante al Piano Urbanistico Comunale.

- Destinazioni d'uso:

Residenziale, compresi i Servizi strettamente connessi alla residenza; Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Domos); Agricolo-zootecnica (Strutture agrituristiche - Fattorie didattiche e sociali).

#### **Prescrizioni per il rilascio di concessioni edilizie in aree a rischio geologico, geotecnico e idraulico.**

Prima del rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione delle aree agricole che ricadono in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC,

deve essere redatto un apposito studio che dovrà essere approvato da parte dell'autorità idraulica competente per territorio.

Lo studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica deve essere esteso all'intera superficie delle aree inondabili e redatto nel rispetto degli artt.24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio e indicherà tutte le opere necessarie per la sicurezza del territorio e lo smaltimento delle acque relative al vincolo presente sull'area:

Le volumetrie derivanti dalla destinazione urbanistica di zona previste dal PUC, relative alle aree interne al perimetro delle aree inondabili, possono essere conferite nelle aree esterne al medesimo perimetro, purché contigue ed aventi la medesima destinazione urbanistica.

### **Cave.**

Non è consentito il rilascio di autorizzazioni per nuove cave, riattivazione e reinserimento di cave dismesse o rilascio di concessioni minerarie ai sensi della L.R. 30/1989 e ss.mm.ii.

### **Art.25bis – Zona F - Turistica**

Identifica le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti turistico ricettivi anche a carattere stagionale.

Il Piano individua le seguenti Sottozone destinate alla realizzazione di strutture ricettive alberghiere:

**Sottozona F.1** - Insediamenti turistico alberghieri di nuovo impianto: località Poggio dei Pini - superficie territoriale 109.483 mq.

**Sottozona F.2** - Insediamenti turistico alberghieri di nuovo impianto: località Poggio dei Pini - superficie territoriale 32.455 mq.

**Sottozona F.3** - Insediamenti turistico alberghieri di nuovo impianto: località Poggio dei Pini - superficie territoriale 39.967 mq.

**Sottozona F.4** - Insediamenti turistico alberghieri di nuovo impianto: località La Maddalena - superficie territoriale 92.962 mq.

**Sottozona F.5** - Insediamenti turistico alberghieri di nuovo impianto: località Via Santa Lucia (centro abitato) - superficie territoriale 42.650 mq.

#### Modalità di attuazione e parametri di riferimento:

Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera Sottozona omogenea come identificata negli elaborati di Piano.

Il Piano attuativo si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,30 mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria: inferiore a 0,75 mc/mq

- Superficie minima in cessione: 30% della superficie territoriale
- Altezza massima degli edifici: 7,50 metri per gli alberghi; 4,50 metri per tutte le altre destinazioni consentite
- Distanza dal confine  $\geq 5,0$  ml, nel rispetto del Codice della strada;
- Superficie coperta: 25% superficie fondiaria

Il 50% della superficie territoriale, comprendente la superficie in cessione, deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per parcheggi, per verde ambientale, verde attrezzato per il gioco e per lo sport. Tali aree dovranno essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni ed ecotipi locali.

#### Destinazioni d'uso:

Turistico - ricettiva, comprendenti alberghi, pensioni, locande, hotel residence e residence; pubblici esercizi; locali per lo spettacolo; attrezzature culturali.

#### Invarianza idraulica:

Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare il principio di invarianza idraulica di cui all'articolo 47 delle NTA del PAI e sue linee guida e indirizzi operativi per la sua attuazione, approvate dall'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna.

#### Prescrizioni per l'approvazione di piani attuativi in aree a rischio geologico e geotecnico:

Prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale del piano attuativo della Sottozona F3, deve essere redatto un apposito studio che dovrà essere approvato da parte dell'autorità idraulica competente per territorio.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica deve essere esteso all'intera superficie interessata dal piano di lottizzazione nel rispetto dell'art. 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio e indicherà tutte le opere necessarie per la sicurezza del territorio.

Le nuove costruzioni dovranno limitare l'impatto paesaggistico ed essere realizzate in adiacenza e a completamento di settori già insediati.

L'edificazione deve essere localizzata nelle aree a pericolosità idraulica o da frana di grado inferiore, nel rispetto delle limitazioni previste dalle NtA del PAI.

### **Art. 26 - Zona G – Servizi generali**

#### **Individuazione e obiettivi.**

La zona G comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale, quali strutture per l'istruzione secondaria, attività direzionali, i beni culturali, la sanità, lo sport, lo spettacolo e le attività ricreative, religiose, sociali, ricettive se connessa e accessoria a servizi di interesse generale, il credito, le comunicazioni, i trasporti, mercati generali, parchi, le infrastrutture territoriali, gli impianti tecnologici e simili.

La zona G è suddivisa nelle seguenti sottozone G1, G2 e G4 così definite:

### Sottozona G1 – Attrezzature di servizio

**Subzona G1a** - Attrezzature di servizio: strutture per l'istruzione superiore e universitaria, per la sanità (ospedale) e per la cultura (cinema, musei, padiglioni per mostre) anche di valenza extra locale;

**Subzona G1b** – Strutture e Attrezzature per attività direzionali, ricettive, credito e comunicazioni;

**Subzona G1c** – Strutture e Attrezzature per distributori di carburanti e aree di servizio;

**Subzona G1d** – Area cimiteriale;

### Sottozona G2 – Parchi e attrezzature territoriali

**Subzona G2a** – Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero;

**Subzona G2b** – Attrezzature sportive;

**Subzona G2c** – Parchi e attrezzature per il tempo libero;

**Sottozona G4** – Infrastrutture tecnologiche ed ecologiche: discariche, trattamento rifiuti, serbatoi idrici, impianti di depurazione, impianti di potabilizzazione)

#### Modalità d'intervento.

Gli interventi edilizi ricadenti nelle sottozone, dovranno essere preceduti da specifico piano attuativo, la cui estensione è disciplinata all'interno della norma specifica di sottozona.

Negli insediamenti di carattere direzionale, il progetto per il rilascio del Permesso di Costruire dovrà prevedere, all'interno dell'area di intervento, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Le strutture e gli edifici che non abbiano caratteristiche costitutive di "Zona G", preesistenti alla data di adozione del P.U.C. e ricompresi all'interno della zona G medesima, possono essere stralciati, con le relative aree di pertinenza, dalle previsioni dei piani attuativi delle sottozone di competenza. In tal caso per essi sono eseguibili gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria).

Nelle zone G è prescritto l'indice di fabbricazione territoriale massimo di 0,01 mc/mq con rilascio di Permesso di Costruire diretto.

È possibile incrementare l'indice di fabbricazione territoriale fino al limite riportato nelle norme specifiche della sottozona, previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, salvo i casi di zone G già edificate per le quali si rimanda alle norme specifiche di sottozona.

Il 10% della volumetria insediabile a seguito dell'applicazione dell'indice di fabbricazione territoriale è a disposizione della Pubblica Amministrazione da realizzare all'interno delle aree cedute al Comune.

Le aree da cedere per servizi pubblici devono essere pari al 20% dell'area di intervento oltre alla viabilità necessaria.

Dovranno essere riservate aree destinate a servizi, parcheggi e verde pubblico in quantità non minore al 20% della superficie globale dell'intervento secondo i minimi percentuali sotto riportati:

- per servizi: 10%

- per verde pubblico attrezzato: 5%
- per parcheggi pubblici: 5%.

I nuovi piani di infrastrutturazione devono comprendere interventi ed azioni volti a rallentare i deflussi delle acque, incrementare la permeabilità dei suoli, accrescere il numero e l'ampiezza delle aree libere naturalmente inondabili. Inoltre ulteriori misure devono essere attuate al fine di ridurre i fenomeni di erosione, attraverso la regimazione delle acque di deflusso, naturale e non, che recapitano nelle aree pericolose, attraverso il mantenimento della funzione protettiva e stabilizzante della vegetazione naturale.

#### **Attuazione per stralci funzionali.**

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, potranno chiedere all'Amministrazione l'autorizzazione a procedere ai sensi del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 20/1991 a condizione che l'area dello stralcio funzionale sia collegata con la viabilità e ai servizi comunali (urbanizzazioni primaria) esistenti e che la superficie non sia inferiore a 1 Ha, [salvo diversa specifica indicazione riportata per le singole Sottozone o Subzone urbanistiche omogenee](#).

Il Comune può autorizzare uno o più proprietari delle superfici incluse nella zona a presentare il P. L. esteso all'intera zona, sempre che essi abbiano notificato agli altri proprietari formale invito a predisporre congiuntamente il P. L. e siano trascorsi 30 giorni dalla notificazione senza che sia stato comunicato il necessario assenso ai proponenti.

I diversi proprietari dovranno attuare i vari stralci funzionali secondo le previsioni contenute nel piano attuativo come sopra predisposto e approvato e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previo rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici ove ricorrono, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;
- b) l'areale oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali.

La convenzione di cui sopra, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale prima del rilascio del permesso di costruire, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici);
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi.

Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato non può essere superiore ai cinque anni, in relazione a quanto previsto dalla convenzione, che può articolare l'attuazione in fasi, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è preceduto da una fase di condivisione pubblica della proposta progettuale della durata di trenta giorni, durante la quale chiunque può prendere visione del

progetto e presentare osservazioni in forma scritta. A tal fine il progetto è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito internet del comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on line del comune e nella pagina iniziale del sito internet del comune. Nei sessanta giorni successivi il consiglio comunale esamina le osservazioni presentate e approva la convenzione succitata. Decorso il predetto termine, in caso di inerzia, trascorsi centottanta giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il consiglio comunale non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza alla Direzione generale competente in materia urbanistica per l'intervento sostitutivo.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si applicano le disposizioni regionali e statali in materia di permesso di costruire. Alla convenzione si applica inoltre la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

### **Prescrizioni per l'approvazione di piani attuativi in aree a rischio geologico, geotecnico e idraulico.**

Prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani attuativi che disciplineranno l'edificazione delle aree in zona G dei comparti che ricadono in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC, deve essere redatto un apposito studio che dovrà essere approvato da parte dell'autorità idraulica competente per territorio.

Lo studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica deve essere esteso all'intera superficie delle aree inondabili e redatto nel rispetto degli artt.24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio e indicherà tutte le opere necessarie per la sicurezza del territorio e lo smaltimento delle acque relative al vincolo presente sull'area:

Le volumetrie derivanti dalla destinazione urbanistica di zona previste dal PUC, relative alle aree interne al perimetro delle aree inondabili, possono essere conferite nelle aree esterne al medesimo perimetro, purché contigue ed aventi la medesima destinazione urbanistica.

Tutte le pianificazioni attuative che incidono sulla trasformazione d'uso del suolo dovranno rispettare il principio di invarianza idraulica (art.47 delle N.A. del PAI) individuando le opere necessarie al raggiungimento di tale risultato.

### **Sostenibilità ambientale degli interventi.**

La progettazione del verde dovrà privilegiare l'utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

Al fine di contenere le ondate di calore dovranno essere previsti idonei impianti arborei opportunamente commisurati alle estensione delle aree di progetto.

Con la finalità di incentivare una mobilità alternativa e sostenibile, nella realizzazione delle nuove aree destinate a parco dovrà essere prevista la realizzazione di rastrelliere e/o bike sharing o noleggio biciclette e colonnine per la ricarica delle auto elettriche.

**Art. 27 - Sottozona G1 – Attrezzature di servizio**

**1. Subzona G1a** Attrezzature di servizio: strutture per l'istruzione superiore e universitaria, per la sanità (ospedale) e per la cultura (cinema, musei, padiglioni per mostre) anche di valenza extra locale;

Sono individuati i seguenti comparti di intervento:

G1a.1: Zona PEEP – Residenza Sanitaria superficie territoriale di 9.000 mq

G1a.2: località Via Trexenta – Istituto superiore Atzeni, superficie territoriale di 9.600 mq

~~G1a.3a: località La Maddalena, superficie territoriale di 68.900 mq~~

~~G1a.3b: località La Maddalena, superficie territoriale di 1.200 mq~~

G1a.4: località Fra Giuanni, superficie territoriale di ~~32.000~~ 41.360 mq

G1a.5: località S. Gerolamo, superficie territoriale di ~~2.298~~ 2.800 mq.

Interventi ammissibili:

- Realizzazione di strutture ospedaliere, cliniche, ambulatori, day-hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione. Le attrezzature comprendono gli spazi per le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunione, bar, mense, servizi del personale, spazi per gli impianti e servizi tecnici, alloggi per il personale di custodia.
- Realizzazione di strutture destinate alle attività culturali, di spettacolo e di svago, quali sale cinematografiche, teatri, locali da ballo, sale di riunione e ritrovo, compresi gli spazi per attività complementari, sedi per mostre per attività ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, servizi pubblici e privati, comprese le strutture per le attività di servizio e di supporto, gli uffici e i relativi spazi tecnici.
- Realizzazione di strutture per l'istruzione superiore e universitaria.
- Realizzazione di strutture e impianti sportivi e ricreativi.

Modalità di intervento e indici edilizi:

Per interventi con indici edificatori superiori a 0,01 mc/mq la realizzazione degli interventi è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire previa pianificazione attuativa redatta ai sensi dell'art. 21 della L.R. 45-1989 nei limiti dei sottoelencati indici di fabbricazione territoriale:

G1a.1: 1,5 mc/mq

G1a.2: 1 mc/mq

~~G1a.3a: 0,6 mc/mq~~

G1a.4: 0,2 mc/mq

G1a.5: Volume esistente mc 2.304.

~~Nel comparto G1a.3b, che ricade interamente nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina, non sono previsti interventi di nuova costruzione.~~

Non sono ammessi incrementi alla volumetria assentita legittimata.

Lo studio urbanistico deve essere esteso all'intero comparto individuato dal piano.

La pianificazione deve essere redatta nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta massima: 45% del lotto
- Altezza massima: 10,50 metri
- Distanza dai confini: 5 metri
- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10
- Distanza dalla viabilità 10,00 m
- larghezza carreggiata stradale (banchine comprese): 9 metri
- larghezza marciapiedi: 1,50 metri.

Gli spazi inedificati dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m 1 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino ad un'altezza massima di m 2,50 dovrà essere ad aria passante.

## **2. Subzona G1b** Strutture e Attrezzature per attività direzionali, ricettive, credito e comunicazioni.

Sono individuati i seguenti comparti di intervento:

G1b.1: (area Villa Boero), superficie territoriale di ~~18.000~~ 17.025 mq.

G1b.2: Località Torre degli Ulivi, superficie territoriale di 169.398 mq.

G1b.3: ~~Località La Maddalena, superficie territoriale di 84.000 mq.~~ Località Poggio dei Pini (ex osservatorio), superficie territoriale di 10.550 mq.

G1b.4: Località La Maddalena, superficie territoriale di ~~73.000~~ 64.160 mq.

G1b.5: Località via Cagliari, Superficie territoriale: ~~22.500~~ 21.925 mq

G1b.6: Località Rio San Gerolamo, superficie territoriale di 24.600 mq

G1b.7: Località Fra Giuanni, superficie territoriale di ~~56.000~~ 81.496 mq

~~G1b.8: Località Sa Birdiera, superficie territoriale di 20.000 mq~~

### Interventi ammissibili (G1b.1; G1b.4; G1b.5; G1b.6; G1b.7):

- Realizzazione di strutture per attività direzionali, ricettive se connessa e accessoria a servizi di interesse generale, credito e comunicazioni;
- Realizzazione di attrezzature comprendono gli spazi per le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunione, strutture destinate alle attività culturali, di spettacolo e di svago, sale cinematografiche, teatri, locali da ballo, sale per attività ricreative e per il tempo libero, per esposizioni, biblioteche, servizi pubblici e privati, comprese le strutture per le attività di servizio e di supporto quali uffici, mense, servizi del personale, spazi per gli impianti e servizi tecnici, alloggi per il personale di custodia;
- Realizzazione di strutture e impianti sportivi e ricreativi;
- Residenze sanitarie assistenziali (RSA) ed alloggi residenziali per anziani.

### Interventi ammissibili (G1b.2 - Località Torre degli Ulivi):

Il progetto urbanistico attuativo, esteso all'intero comparto, deve valorizzare il ruolo dell'area quale ambito di connessione fra la direttrice viaria della ex SS195, la fascia costiera di interesse per la fruizione balneare e naturalistica e il quartiere residenziale limitrofo. Le volumetrie realizzabili devono concentrarsi lungo la ex SS 195 al fine di promuovere una nuova connotazione urbana al fronte edificato, a seguito del declassamento della strada statale. Il progetto dovrà inoltre salvaguardare l'uliveto esistente e le visuali verso il mare dalla ex SS195 e garantire una permeabilità del suolo maggiore al 85% della superficie territoriale.

Gli interventi ammissibili riguardano:

- realizzazione di attrezzature e servizi a supporto della balneazione e della fruizione naturalistica della fascia costiera, aree sportive e ricreative all'aria aperta, pubblici esercizi e servizi a carattere commerciale;
- realizzazione di attrezzature e spazi per le funzioni complementari e ricettive accessorie (25%);
- realizzazione di spazi destinati alla sosta veicolare, integrati all'uliveto esistente, ed i percorsi di accesso alla spiaggia e di connessione con il quartiere residenziale limitrofo;
- la superficie permeabile deve essere maggiore al 90% della superficie territoriale.

#### Interventi ammissibili (G1b.3 - Località Poggio dei Pini. ex osservatorio):

Sono consentiti unicamente gli interventi di riconversione delle volumetrie esistenti per la realizzazione di strutture per attività di ricerca e divulgazione scientifica, sale riunioni ed espositive, turismo scientifico (ostello) e attrezzature e spazi per le funzioni complementari e di servizio: uffici, mense, servizi per il personale.

#### Modalità di intervento e indici edilizi:

Per interventi con indici edificatori superiori a 0,01 mc/mq la realizzazione degli interventi è soggetta al rilascio del Permesso di Costruire previa pianificazione attuativa redatta ai sensi dell'art.21 della L.R. n. 45/1989 nei limiti dei sottoelencati indici di fabbricazione territoriale:

G1b.1: 0,8 mc/mq

G1b.2: 0,2 mc/mq

G1b.3: ~~0,6 mc/mq~~ 0,55 mc/mq (corrispondente alle volumetrie esistenti)

G1b.4: 0,6 mc/mq

G1b.5: 0,6 mc/mq

G1b.6: 0,6 mc/mq

G1b.7: 0,2 mc/mq

~~G1b.8: 0,6 mc/mq~~

Lo studio urbanistico deve essere esteso ad una superficie non inferiore a 3 Ha ad esclusione dei singoli comparti con superficie inferiore, qualora non diversamente specificato per le singole Sottozone o Subzone omogenee.

La pianificazione deve essere redatta nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta massima: 45% del lotto (*Subzone G1b.1; G1b.4; G1b.5; G1b.6; G1b.7*)
  - Subzona G1b.2: 5% della superficie territoriale

- Subzona G1b.3: ≤ Superficie coperta attuale
- Altezza massima: 9,50 metri (*Subzone G1b.1; G1b.4; G1b.5; G1b.6; G1b.7*)
  - Subzona G1b.2: 7,20 metri
  - Subzona G1b.3: altezza edifici esistenti
- Distanza dai confini: 5 metri
- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10
- Distanza dalla viabilità 10,00 m
- larghezza carreggiata stradale (banchine comprese): 9 metri
- larghezza marciapiedi: 1,50 metri

#### Attuazione per stralci funzionali:

~~Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, potranno chiedere all'Amministrazione l'autorizzazione a procedere ai sensi del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 20/1991 a condizione che l'area dello stralcio funzionale sia collegata con la viabilità e ai servizi comunali (urbanizzazioni primaria) esistenti e che la superficie non sia inferiore a 1 Ha.~~

~~Il Comune può autorizzare uno o più proprietari delle superfici incluse nella zona a presentare il P.L. esteso all'intera zona, sempre che essi abbiano notificato agli altri proprietari formale invito a predisporre congiuntamente il P.L. e siano trascorsi 30 giorni dalla notificazione senza che sia stato comunicato il necessario assenso ai proponenti.~~

~~I diversi proprietari dovranno attuare i vari stralci funzionali secondo le previsioni contenute nel piano attuativo come sopra predisposto e approvato e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.~~

#### Altre prescrizioni:

Gli spazi ineditati dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m 1 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino ad un'altezza massima di m 2,50 dovrà essere ad aria passante.

È ammissibile il cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistente con nuove destinazioni compatibili con la normativa di attuazione della zona omogena.

In caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della volumetria legittimamente autorizzata nel rispetto dei rimanenti indici di zona.

### **3. Subzona G1c – Strutture e Attrezzature per distributori di carburanti e aree di servizio**

Sono ammissibili le attrezzature ed i relativi servizi per la distribuzione del carburante, per l'assistenza tecnica, di servizio e di autolavaggio compresi quelli finalizzati all'ammodernamento, ristrutturazione, ampliamento e razionalizzazione delle strutture e degli impianti tecnologici esistenti.

La realizzazione dell'intervento è condizionato al preventivo rilascio del Permesso di Costruire.

Il progetto deve essere esteso all'intera area indicata dal piano.

Modalità di intervento e indici edilizi:

Gli interventi, qualora non eseguiti dall'Amministrazione Comunale, sono soggetti al rilascio del Permesso di Costruire, senza atti di preventiva pianificazione, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di edificabilità fondiario: 0,20 mc/mq
- Superficie coperta massima: 30% del lotto
- Altezza massima: 6,00 metri
- Distanza dai confini: 5 metri
- Distanza dalla viabilità 10,00 metri

I nuovi ampliamenti dovranno essere realizzati in continuità con le strutture preesistenti.

Tra i servizi a supporto sono compresi piccoli locali a destinazione commerciale aventi una superficie utile calpestabile massima pari al 40% del lotto fondiario.

**4. Subzona G1d** – Area **di rispetto** cimiteriale

Sono ammissibili realizzazioni di impianti cimiteriali e le relative attrezzature, per la tumulazione ed il culto dei defunti compresi gli interventi finalizzati all'ammodernamento, ristrutturazione, ampliamento della struttura esistente e la razionalizzazione e adeguamento degli impianti tecnologici.

Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali ed i servizi per il pubblico.

Gli interventi sono soggetti al rilascio del Permesso di Costruire (qualora non eseguiti dal Comune) senza atti di preventiva pianificazione.

**Art. 28 - Sottozona G2 Parchi e attrezzature territoriali**

**1. Subzona G2a – Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero**

Gli obiettivi del P.U.C. sono quelli di recuperare e valorizzare la fruizione pubblica e il carattere ricreativo del litorale nella tutela dei valori ambientali presenti.

Interventi ammissibili:

- parchi urbani, aree verdi attrezzate a servizio del sistema urbano sia residenziale che turistico;
- sedi per usi ricreativi e sportivi quali, cinema e teatri all'aperto, locali da ballo, sale di ritrovo, palestre, piscine e strutture sportive in generale;
- attrezzature culturali per mostre ed esposizioni all'aperto comprese le relative strutture per le attività di servizio e di supporto, gli uffici e i relativi spazi tecnici;
- parcheggi ad uso pubblico fuori terra o interrati, con spazi tecnici relativi quali autolavaggio, assistenza tecnica e manutenzioni;
- interventi di ristrutturazione, razionalizzazione ed adeguamento normativo delle preesistenti strutture e impianti di proprietà comunale.

È consentito lo svolgimento di attività commerciali da svolgersi negli edifici esistenti.

#### Modalità di intervento e indici edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni ed esercitare qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ad eccezione di piccole costruzioni temporanee, realizzate in legno, a servizio della fruizione della zona in conformità alle destinazioni ammissibili.

Dovranno, comunque, essere rispettati gli indici/parametri di costruzione sottoriportati:

- Superficie coperta massima dell'area: 50%
- Altezza massima: 3,50 metri
- Distanza dai confini: 5 metri
- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con un minimo assoluto di 10 metri
- Distanza dalla viabilità 10,00 metri.

Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, e risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia.

Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m 1 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino ad un'altezza massima di m 2,50 dovrà essere ad aria passante.

L'attività edilizia è soggetta al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del D.lgs 42/2004 ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

È vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale.

Tali insegne, che dovranno avere modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo il tracciato dei percorsi e dovranno essere realizzate in legno, con scritte e figure in colori tenui.

Il piano attuativo della zona G2a dovrà prevedere la realizzazione di interventi di recupero ambientale delle aree interne al SIC "Stagno di Cagliari, Saline di Macchiarèdu, Laguna di Santa Gilla" e quelle limitrofe, che attualmente appaiono degradate da un uso improprio. Gli interventi dovranno garantire la tutela delle aree a vegetazione naturale residue e il loro ampliamento (laddove opportuno attraverso specifiche azioni di rinaturazione) in particolare delle superfici dove è localizzato l'habitat 1420: Praterie e fruticeti alofili mediterranei e termo-atlantici (Sarcocornietea fruticosi) presente all'interno del SIC.

I progetti ricadenti in aree S.I.C. dovranno essere corredati da una Valutazione di Incidenza Ambientale.

## **2. Subzona G2b – Attrezzature sportive**

Identifica le parti del territorio destinate alla realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero.

Il Piano individua i seguenti comparti di intervento:

### **2.1 Comparto G2b.1: Località Baccalamanza, superficie territoriale di 42.555 mq**

#### Destinazioni d'uso:

- parchi urbani, aree verdi attrezzate;
- attrezzature sportive;
- parcheggi ad uso pubblico;
- pubblici esercizi.

Modalità di attuazione:

Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera Subzona omogenea come identificata negli elaborati di Piano.

Il Piano attuativo si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,10 mc/mq
- Superficie minima in cessione: 20% della superficie territoriale;
- Altezza massima degli edifici: 4,50 metri;
- Distanza dal confine  $\geq 5,0$  ml, nel rispetto del Codice della strada;
- Distacchi dagli edifici: 10 metri
- Superficie permeabile: 70% superficie territoriale

**2.2 Comparto G2b.2: Località La Maddalena**, superficie territoriale di 251.928 mq

Destinazioni d'uso:

- parchi urbani, aree verdi attrezzate;
- attrezzature sportive;
- parcheggi ad uso pubblico;
- pubblici esercizi.

Modalità di attuazione e parametri di riferimento:

Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera Subzona omogenea come identificata negli elaborati di Piano.

Il Piano attuativo si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,20 mc/mq
- Superficie minima in cessione: 20% della superficie territoriale;
- Altezza massima degli edifici: 4,50 metri (ad eccezione delle attrezzature sportive al chiuso che potranno rispettare i parametri stabiliti dal CONI);
- Distanza dal confine  $\geq 5,0$  ml, nel rispetto del Codice della strada;
- Distacchi dagli edifici: 10 metri
- Superficie permeabile: 70% superficie territoriale

### Ulteriori prescrizioni per entrambi i comparti.

Le aree libere da edificazione e da attrezzature a carattere sportivo devono essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni ed ecotipi locali.

Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico) o il loro reimpianto in aree idonee.

In corrispondenza delle nuove aree a parco dovrà essere prevista la realizzazione di rastrelliere e/o bike sharing o noleggio biciclette.

Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m 0,50 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino ad un'altezza massima di m 2,00 dovrà essere ad aria passante.

### 3. Subzona G2c – Parchi e attrezzature per il tempo libero

Identifica le parti del territorio destinate alla realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero.

Il Piano individua il seguente comparto di intervento:

- Località Genn'e Murdegu, superficie territoriale di 83.883 mq

#### Destinazioni d'uso:

- parchi urbani, aree verdi attrezzate;
- attrezzature culturali per mostre ed esposizioni;
- sedi di associazioni culturali, ricreative per il tempo libero, biblioteche;
- centri culturali;
- servizi sociali pubblici e privati;
- parcheggi ad uso pubblico;
- pubblici esercizi;
- aree per spettacoli all'aperto.

È consentito lo svolgimento di attività commerciali da svolgersi negli edifici esistenti.

#### Modalità di attuazione e parametri di riferimento:

Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera Subzona omogenea come identificata negli elaborati di Piano.

#### Il Piano attuativo si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,15 mc/mq
- Superficie minima in cessione: 20% della superficie territoriale;
- Altezza massima degli edifici: 4,50 metri;
- Distanza dal confine  $\geq$  5,0 ml, nel rispetto del Codice della strada;
- Distacchi dagli edifici: 10 metri

- Superficie permeabile: 75% superficie territoriale

Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, e risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia.

Le aree libere da edificazione e da attrezzature devono essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni ed ecotipi locali.

Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico) o il loro reimpianto in aree idonee.

In corrispondenza delle nuove aree a parco dovrà inoltre essere prevista la realizzazione di rastrelliere e/o bike sharing o noleggio biciclette.

Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m 0,50 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino ad un'altezza massima di m 2,00 dovrà essere ad aria passante.

#### **Art. 29 - Sottozona G4 – Impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti**

In questa sottozona sono consentiti insediamenti per impianti di smaltimento, recupero e trattamento dei rifiuti.

Sono escluse le residenze fatta eccezione per quelle strettamente necessarie per il personale di custodia.

L'edificio per abitazione necessario ad accogliere personale di custodia dovrà avere una superficie calpestabile (Superficie utile) non maggiore di 100 mq.

L'unità minima territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Dovranno essere riservate aree da cedere al Comune per una quantità non minore al 10% della superficie dell'intervento da destinare a servizi pubblici, parcheggi e verde pubblico.

Sono individuati i seguenti comparti di intervento:

Sottozona G4.1: località Fragiuranni, superficie territoriale di 56.000 mq.

Sottozona G4.2: Impianti CACIP, superficie territoriale di 353.000 mq.

Sottozona G4.3. Località Baccalamanza, - Centrale ENEL

Sottozona G4.4. Località Su Forru Coccu – ECOCENTRO Comunale, superficie territoriale Mq 4.250;

#### *Modalità di intervento e indici edilizi*

- Rapporto di copertura 0,40 mq/mq
- Altezza massima 10,00 m
- Distacco dai confini 5,00 m
- larghezza carreggiata stradale (banchine comprese): 12 metri
- larghezza marciapiedi: 1,50 metri
- Recinzioni: altezza massima 2,50 m. Devono essere realizzate a giorno con massimo 1,00 m a parete piena.

### 1. Sottozona G4.1 – Area comunale Loc. Fragianni

Trattasi di un'area di proprietà comunale distinta in Catasto al Foglio n.18 Mappale n.12 nella quale potranno essere insediati strutture e attrezzature connesse a impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti.

Tra le attività consentite potranno essere realizzati impianti per la produzione di energia elettrica da fonti alternative.

### 2. Sottozona G4.2 – Impianti CACIP

Trattasi delle aree di proprietà del CACIP (Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari) destinato ad impianti industriali di smaltimento e recupero rifiuti di interesse extra locale.

Il Permesso ad edificare per gli impianti industriali e di servizio è rilasciata solo a seguito di relativo progetto da parte del Consorzio.

Potranno insediarsi attività industriali, artigiane e di servizio, secondo le destinazioni di zona prescritte nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area, nel rispetto delle norme d'attuazione del CASIC (CACIP).

Le acque di rifiuto, sia quelle nere che quelle usate per procedimenti industriali, devono essere raccolte con una rete fognaria distinta da quella pluviale, e devono essere convogliate in appositi impianti consortili di trattamento.

Le acque usate per procedimenti industriali potranno essere avviate agli impianti consortili di trattamento soltanto dopo aver subito, nell'ambito dell'industria che le ha utilizzate, una preparazione preliminare di adeguamento ai requisiti stabiliti nell'adeguamento ai requisiti stabiliti nell'apposito regolamento redatto dal Consorzio.

Le industrie dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dalle tecniche l'emissione di fumi, gas, polveri ed esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'articolo 20 della legge 13.07.1966, del suo regolamento di attuazione, e delle successive modifiche e integrazioni, indipendentemente dall'assegnazione del territorio d'edificazione alle zone previste all'articolo 2 di detta legge.

L'approvazione è rilasciata in seguito all'esame dei progetti esecutivi generali, redatti in conformità alle prescrizioni delle Norme Tecniche d'attuazione del Piano Regolatore Territoriale, di tutte le opere d'impianto e sistemazione degli stabilimenti industriali e delle costruzioni annesse. Devono, anche, essere indicati i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi di acque industriali, l'ammontare degli investimenti, il numero d'addetti.

Le opere di recinzione devono essere particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni può essere costituito da muratura continua per l'altezza non superiore a centimetri 70,00 misurata dal piano di campagna delle fasce di servizio prospicienti o in mancanza di queste, dal piano stradale. Eventuali deroghe sono consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto.

Le recinzioni fra lotto e lotto possono essere realizzate con muratura continua. I distacchi minimi su strada possono essere aumentati nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature devono essere arretrate di 20,00 m dagli incroci.

La superficie del lotto con occupata da fabbricati, da impianti e da aree di sosta, manovra, deposito e parcheggio, deve essere sistemata a verde.

Il CASIC potrà realizzare, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, lungo i confini del lotto medesimo, condutture per acquedotti, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti e reti telefoniche.

I progetti di edificazione devono interessare il lotto edificatorio e/o l'intero isolato. Per isolato s'intende l'intera superficie delimitata da strade, canali, banchine e fasce di servizio previste dal Piano Regolatore dell'Area.

Ogni operatore che intenda insediarsi in uno degli Agglomerati deve presentare all'approvazione del Consorzio i seguenti elaborati di progetto delle opere previsti nell'articolo 10 delle Norme Tecniche d'attuazione del Piano Regolatore Territoriale, di seguito riportato:

ART. 10) ...(omissis)

10.1.1. Stralcio planimetrico della zona, scala 1:10000;

10.1.2. Planimetria generale, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda della dimensione del lotto, comprendente le sistemazioni a verde;

10.1.3. Particolare della recinzione, scala 1:10;

10.1.4. Piano quotato a sezione del suolo comprendente la strada consortile intersecata;

10.1.5. Particolare dei tombini occorrenti nelle zone d'accesso all'opificio, scala 1:10;

10.1.6. Disegni, piante, prospetti e sezioni, scala 1:100 oppure 1:200 con descrizione dei materiali di rivestimento;

10.1.7. Pianta della rete idrica, fognante, antincendio e dello scarico delle acque pluviali, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda delle dimensioni del lotto;

10.1.8. Qualora l'industria dovesse utilizzare acque per uso industriale è necessario presentare il progetto, scala 1:100, del relativo impianto di depurazione delle acque prima della loro immissione nella rete fognante;

10.1.9. Grafico illustrativo dello schema funzionale di utilizzazione delle aree di parcheggio.

Tale grafico sarà necessario ove tali indicazioni non fossero già sufficientemente esplicite nell'elaborato "10.1.2.";

10.1.10. Calcolo della superficie del lotto, della superficie coperta e dei conseguenti rapporti di copertura e di sfruttamento;

10.1.11. Relazione generale con dati tecnici ed economici;

10.1.12. Veduta prospettica globale dello stabilimento;

10.1.13. Tutti i sopraindicati elaborati di progetto dovranno essere forniti anche su supporto magnetico.

È ammessa l'edificazione parziale dei lotti e degli isolati con le destinazioni, prescrizioni e procedure previste nell'articolo 11 delle Norme Tecniche d'attuazione del Piano Regolatore Territoriale del CASIC (CACIP), di seguito riportato:

ART. 11)

11.1. Le norme del presente articolo si applicano alle Unità di localizzazione industriale e di servizio, costituite da isolati o lotti secondo le prescrizioni di cui al presente articolo 11, comprese nelle seguenti zone:

11.1.1. Attività industriali;

11.1.2. Attività artigiane- Piccole imprese e di logistica;

11.1.3. Attività industriali specifiche;

11.1.4. Attività connesse alla manipolazione delle merci;

11.1.5. Saline;

11.1.6. Trattamento acque e rifiuti;

11.1.7. Servizi d'area ed attività connesse alla ricerca;

11.1.8. Servizi manutenzione grandi industrie.

11.2. I progetti di edificazione nelle zone destinate agli edifici industriali devono interessare l'intero isolato, riservando aree destinate a spazio pubblico, verde pubblico o ai parcheggi nella misura del 5% della superficie dello stesso isolato. La restante quota del 5%, ivi comprese le aree per le attività collettive, richiesta dalla legge è riservata nella zona di "Attrezzature consortili e verde attrezzato", come specifico nell'articolo 12.

11.3. L'utilizzazione parziale di un isolato per insediamenti industriali è consentita soltanto dopo che il Consorzio abbia provveduto a dividere in lotti l'isolato stesso, assicurando che siano riservate aree destinate a spazio pubblico, verde pubblico o ai parcheggi nella misura del 5% sopra indicata.

11.4. Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d'abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in stabilimento. Le attrezzature per la commercializzazione e per il deposito delle merci e dei prodotti sono consentite soltanto se collegate ad impianti di produzione industriale vera e proprio.

11.5. Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40%.

11.6. Nel lotto assegnato allo scopo dal Consorzio, in proprietà affitto o concessione, il complesso industriale dovrà sorgere isolato, con distacchi dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo dai confini del lotto stesso non inferiori a 12,00 m. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore a 15,00 m .....(omissis), relativamente ai soli lotti di superficie inferiore all'ettaro, tali distacchi sono ridotti, rispettivamente a 8,00 e 10,00 m. I fabbricati appartenenti a società controllate possono essere realizzati in adiacenza nell'ipotesi in cui fanno parte di un unico sistema produttivo. Nel caso in cui i complessi industriali sorgano in adiacenza di strade, provinciali o comunali, dovranno osservarsi anche le prescrizioni di al Decreto Legislativo 30/04/1992 n. 285 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni.

11.7. Sui confini dei lotti ammessi soltanto quei manufatti eventualmente necessari per i collegamenti con altri cicli di produzione, quelli necessari al controllo degli accessi, ed inoltre scale antincendio, tettoie per parcheggi, contenitori di gas, rampe di accesso per piani interrati e tutti quei manufatti che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze ENEL.

11.8. All'interno della recinzione devono essere lasciate libere aree di disimpegno, commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico.

All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di un metro quadrato ogni 3,5 m/q di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata, come definita nel successivo comma.

11.9. Considerato che, in relazione alle attività di produzione industriale che vi si svolgono, può essere necessario elevare fabbricati con altezze rilevanti e tenuto conto delle prescrizioni sulle altezze minime interne stabilite nel comma 11,10, tale dotazione di parcheggio privato, benché riferita al conteggio della superficie lorda sviluppata e non al volume, soddisfa integralmente alle prescrizioni di cui all'articolo 18 della legge 06.08.1967, n. 765, come successivamente modificato. Altezze interne nette dei locali superiori a 2,70 m non obbligano ad assicurare una dotazione di parcheggi privati maggiore di quella sopra stabilita. Tuttavia, nei progetti di modifica di edifici industriali che comportino incrementi delle superfici lorde orizzontali complessivamente sviluppate, si deve assicurare un corrispondente incremento dei parcheggi privati calcolato come sopra.

11.10. L'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0,6 mq/mq, intendendosi tale rapporto ottenuto fra la superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, comprendente l'ingombro di ogni elemento costruttivo verticale anche perimetrale, e l'intera superficie del lotto. Nel calcolo dell'indice, devono essere compresi tutti i manufatti e locali interrati e seminterrati.

11.11. Non è ammessa la realizzazione di locali aventi altezza netta interna inferiore a 2,70 m. Nei locali destinati a servizi igienici e a disimpegno è consentita una minore altezza netta interna, ma non inferiore a 2,40 m, per la realizzazione di cavedi per canalizzazione ed impianti. La minore altezza è ottenibile esclusivamente con controsoffitti non praticabili.

### 3. Sottozona G4.3 - Centrale ENEL

Trattasi di un'area adibita a Centrale Enel ubicata in località Baccalamanza. Il Piano si attua in modalità diretta, in quanto area di dimensioni modeste e dotata delle necessarie urbanizzazioni, mediante presentazione di un progetto edilizio e rilascio del Permesso di costruzione.

### 4. ~~3.~~ Sottozona G4.4 – Ecocentro Comunale

Trattasi di un'area adibita ad Ecocentro Comunale distinta in catasto al Foglio 13 particella 781 approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 11/20 del 19.02.2008 e prevede la realizzazione di una stazione di conferimento di rifiuti urbani ad assimilati.

### Art. 30 - Zona H – Aree di ~~rispetto~~ salvaguardia

Le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, archeologico o di rilevante importanza per la collettività. Le zone H si articolano nelle seguenti sottozone:

**Sottozona H1** - Salvaguardia archeologica

**Sottozona H2** - Aree di rispetto fluviale

**Sottozona H3** - Zona di pregio e salvaguardia paesaggistico-ambientale

**Sottozona H\*** - Aree di riqualificazione ambientale

Nelle Zone H di Salvaguardia è consentita l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili unicamente per specifiche esigenze locali connesse alle attività di gestione, salvaguardia e valorizzazione delle risorse paesaggistico ambientali.

### Sottozona H1 – Zona archeologica

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.

### **Sottozona H2 – Aree di rispetto fluviale**

Sono le aree occupate da alvei naturali o artificiali di corsi d'acqua e dalle relative fasce limitrofe di pertinenza, nonché le aree occupate dagli argini artificiali per il contenimento delle piene eccezionali di corsi d'acqua e dalle relative fasce limitrofe di pertinenza, come indicate in cartografia.

*All'interno della sottozona H2 sono possibili unicamente i seguenti interventi:*

- conservazione e gestione delle risorse naturali;
- attività scientifiche comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e turistico - ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica, punti belvedere);
- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del corso d'acqua e degli argini;
- opere di sistemazione idraulica del corso d'acqua e degli argini, necessarie per l'eliminazione e/o riduzione del rischio idrogeologico generato dalla presenza del corso d'acqua e finalizzate alla salvaguardia della pubblica incolumità;
- opere di ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche esistenti;
- nuove opere pubbliche o di preminente interesse pubblico compatibili con la disciplina di zona.

Oltre tali interventi non è consentita la realizzazione di alcuna altra opera né di alcun manufatto edilizio.

### **Sottozona H3 - Zona di pregio e salvaguardia paesaggistico-ambientale**

Sono aree per le quali sono ammesse opere finalizzate alla valorizzazione ed alla fruizione turistica e/o culturale del territorio, proteggendone le riconosciute peculiarità naturalistiche, quali zone umide incluse nell'elenco di cui al DPR 13-05-1976, n.448, fiumi iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 11-12-1933, spiagge e compendi sabbiosi e immediate vicinanze, [compendi montuosi](#), ecc.

La sottozona H3 si articola nelle seguenti subzone:

**Subzona H3.a** - Parco Gutturu Mannu

**Subzona H3.b** - Aree di gestione Ente Foreste

**Subzona H3.c** - Salvaguardia del sistema montano

**Subzona H3.d** - Salvaguardia del sistema costiero

**Subzona H3.e** - Salvaguardia della zona umida

L'indice di fabbricazione fondiario è di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Con tale procedura, nel caso delle zone H costiere possono essere consentiti anche insediamenti, attrezzature ed impianti privati, destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici.

In ogni caso tali opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

### **Disciplina.**

Entro la zona di salvaguardia deve essere garantita la conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni sostanziali dello stato dei luoghi e sono ammissibili i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, ed in particolare:

- attività scientifiche comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali e storico-culturali;
- fruizione naturalistica e culturale (sentieri, segnaletica, punti belvedere, capanni di osservazione e di somministrazione alimenti);
- attività agricole e zootecniche di tipo tradizionale, acquacoltura compatibili;
- opere di difesa e di ripristino ambientale;
- opere pubbliche o di preminente interesse pubblico compatibili con la disciplina di zona;
- recupero delle strutture esistenti con riferimenti tipologici tradizionali;
- usi ricreativi e di accesso al mare.

### **Subzona H3.a - Parco Gutturu Mannu**

Per la Subzona H3.a Parco di Gutturu Mannu si rinvia all'articolo 21 "norme di salvaguardia e provvisorie" della LR 20/2014 di istituzione del Parco di Gutturu Mannu.

### **Subzona H3.b - Aree di gestione Ente Foreste**

Identifica le aree del territorio montano caratterizzate dalla presenza di un importante patrimonio forestale la cui gestione è affidata all'ente Forestas. Qualora compatibile con le pratiche di gestione del patrimonio forestale della Sardegna, si applica la disciplina della Subzona H3.c.

### **Subzona H3.c - Salvaguardia del sistema montano**

Identifica le porzioni del territorio montano, esterne al Parco del Gutturu Mannu ed alle aree gestite da Foestas, connotate da specifici caratteri di interesse naturalistico ed ambientale per la presenza di aree boscate, in parte riconducibili a Beni paesaggistici.

Gli interventi devono essere finalizzati alla tutela del patrimonio boschivo ed al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse biotiche e abiotiche e delle condizioni in atto ed alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

Sono consentiti gli interventi di riqualificazione e valorizzazione della sentieristica montana anche mediante interventi di completamento di quella esistente.

Nelle aree interessate da coperture boschive naturali sono consentite esclusivamente le attività di gestione forestale finalizzate al controllo ed alla prevenzioni dei rischi di degrado dei soprassuoli boschivi naturali; nelle aree di forestazione realizzate con specie non autoctone è consentito il taglio selettivo finalizzato al recupero ed all'evoluzione della vegetazione spontanea.

È consentito il pascolo estensivo, ad esclusione delle aree di pericolosità da frana molto elevata ed elevata, regolamentato e attuato in un'ottica di sostenibilità ecologica ed ambientale; tale attività, dove consentita, dovrà essere oggetto di controllo e monitoraggio ad opera del corpo forestale di vigilanza ambientale al fine di garantire il rinnovamento naturale delle specie forestali e prevenire situazioni di degrado quali-quantitativo della copertura vegetale.

Strumenti e modalità attuative:

- Piano di valorizzazione della risorsa ambientale e forestale (Pianificazione Forestale Particolareggiata);
- Mediante intervento edilizio diretto sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna, cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente.

#### **Subzona H3.d - Salvaguardia del sistema costiero**

Identifica i tratti di fascia costiera nei quali sono consentiti interventi disciplinati dal PUL, finalizzati alla realizzazione di servizi di supporto alla fruizione turistico ricreativa, balneare e naturalistica.

#### **Subzona H3.e - Salvaguardia della zona umida**

Il sistema umido litoraneo dello stagno di Capoterra rappresenta un importante patrimonio ecologico e naturalistico, appartenente al più ampio sistema ambientale di conservazione e protezione, ricadente all'interno della Rete Natura 2000. Il Piano recepisce la disciplina dei Piani di Gestione della Zona Speciale di Conservazione "Stagno di Cagliari, saline di Macchiareddu, laguna di Santa Gilla" (cod. ITB 040023) e dalla Zona di Protezione Speciale "Stagno di Cagliari" (cod. ITB044003).

Non sono ammessi interventi edilizi o ampliamento di manufatti preesistenti. È consentita la valorizzazione dei sistemi umidi attraverso la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e percorsi pedonali e ciclabili, nel rispetto dei caratteri ecologici e naturalistici presenti.

#### **Sottozona H\* - Aree di riqualificazione ambientale**

Identifica gli ambiti territoriali interessati da trasformazioni e usi non compatibili con le esigenze di salvaguardia paesaggistica e ambientale del contesto di riferimento.

Per tali aree sono previsti unicamente interventi di riqualificazione paesaggistica ambientale, ripristino delle caratteristiche naturalistiche mediante interventi di rinaturalizzazione e opere a verde utilizzando elementi arborei e floristici coerenti con l'assetto abiotico e biotico del settore.

Non sono ammessi interventi edilizi o di ampliamento di manufatti preesistenti. È consentita la valorizzazione di tali ambiti attraverso la realizzazione di interventi e opere a verde e percorsi pedonali e ciclabili nonché la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

#### **Art. 31 - Zona S – Spazi pubblici**

Gli **Spazi pubblici S** comprendono le aree pubbliche e/o private di suo pubblico, occupate da (o destinate ad accogliere) istituzioni, servizi, attrezzature ed impianti a servizio delle zone residenziali e delle zone produttive.

Esse hanno lo scopo di garantire la necessaria infrastrutturazione, soddisfacendo gli standard di legge, e di qualificare al contempo l'ambiente urbano.

Si articolano come segue (rif. Art. 6 D.A. n. 2266/U/1983):

S1 - aree per istruzione (di interesse comunale);

S2 - aree per attrezzature di interesse comune;

S3 - aree per spazi e verde pubblico attrezzati;

S4 - aree per parcheggi.

La classificazione degli Standard (distinti in S1, S2, S3, S4), corrisponde a:

- Spazi pubblici esistenti;
- Spazi pubblici di nuova identificazione (identificate con l'asterisco: S3\* e S4\*);
- Spazi pubblici di pianificazioni attuate.

La differente classificazione, è riferibile a:

- per “*Spazi e Servizi pubblici esistenti*” si è inteso classificare tutti gli Standard confermati, rispetto al Piano di Fabbricazione;
- per “*Spazi e Servizi pubblici di nuova identificazione*” si è inteso classificare tutti gli Standard inseriti nel Progetto di Piano, non contemplati nel previgente Piano di Fabbricazione. Con ciò intendendo anche la riclassificazione di Zone G (del Piano di Fabbricazione) a Standard, proprio per una loro vocazione ed utilizzo effettivo;
- per “*Spazi e Servizi pubblici di pianificazioni attuate*” si è inteso classificare tutti gli Standard riferiti ad interventi attuativi del previgente Piano di Fabbricazione.

I nuovi piani di infrastrutturazione devono comprendere interventi ed azioni volti a rallentare i deflussi delle acque, incrementare la permeabilità dei suoli, accrescere il numero e l'ampiezza delle aree libere naturalmente inondabili. Inoltre ulteriori misure devono essere attuate al fine di ridurre i fenomeni di erosione, attraverso la regimazione delle acque di deflusso, naturale e non, che recapitano nelle aree pericolose, attraverso il mantenimento della funzione protettiva e stabilizzante della vegetazione naturale.

#### **Utilizzazioni ammesse.**

Le aree sono riservate alle attrezzature (generali e scolastiche), agli impianti e servizi pubblici, nonché alla formazione di aree verdi e di parcheggi, con esclusione di abitazioni, salvo quelle di coloro che, per esigenze di sicurezza e/o di esercizio, debbano necessariamente risiedere nell'ambito delle aree stesse.

Nelle aree al servizio della residenza si individuano, con caratteristiche di sottozone S1 e S2:

- aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo (S1);
- aree di interesse comune: amministrative, culturali, sportive, ricreative, mercati comunali, sanitarie, religiose, associazionistiche, della sicurezza pubblica, per pubblici servizi (uffici postali, protezione civile, ecc.) ecc. (S2).

Dalle suddette classificazioni sono comunque espressamente escluse le aree relative ad attività commerciali di proprietà privata.

**Modalità d'intervento.**

Nella zona S gli interventi si attuano con Permesso di Costruire diretto, previo studio planivolumetrico esteso all'intera sottozona;

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

sottozone S1 e S2: indice di edificabilità fondiario: 2 mc/mq;

sottozona S3: indice di edificabilità fondiario 0,20 mc/mq.

Per le zone S già attuate, dovrà essere fatto riferimento alle norme specifiche di comparto.

**Prescrizioni per l'edificazione.**

Fatti salvi i limiti inderogabili di cui al Nuovo Codice della Strada, è prescritta una distanza pari all'altezza massima degli edifici e dei manufatti adiacenti, con il minimo di 10,00 m verso i confini e di 3,00 m verso le strade urbane.

In adeguamento con la pianificazione delle adiacenti zone residenziali o a situazioni esistenti è consentito l'allineamento a filo stradale.

Nelle aree S non ancora acquisite al patrimonio comunale e per le quali non sia ancora stato formalizzato il loro uso pubblico sono ammesse solo gli interventi conservativi disciplinati dall'art.3 comma 1 lett. a), b) e c) del DPR 380/2001.

La realizzazione degli interventi è subordinata al rilascio di concessione dell'area da formalizzare con la stipula di un contratto che disciplini:

1. l'immediato trasferimento dell'area all'Amministrazione Comunale;
2. la concessione dell'area agli stessi operatori privati per un periodo massimo di anni 30 e i relativi aspetti economici;
3. gli obblighi tendenti a garantire l'uso pubblico degli impianti.

**Norme particolari per le sottozone S3 e S4.**

In ambito di aree a verde (sottozona S3) sono consentiti solo chioschi per bibite, giornali e simili;

Per eventuali attrezzature e servizi è prescritta la predisposizione di un piano planivolumetrico. In tali aree sono inoltre consentite le attrezzature sportive, ricreative, di gioco e di altro genere; è ammesso il normale arredo per il godimento dell'area; sono altresì consentite le abitazioni per il personale di custodia e di servizio.

Nelle sottozone S4 i parcheggi potranno essere ricavati anche in strutture a più piani, previa convenzione da stipularsi con il Comune per la concessione dell'area.

La progettazione del verde dovrà privilegiare l'utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

Al fine di contenere le ondate di calore dovrà esser previsto l'impianto di alberature con elevati livelli di ombreggiamento.

All'interno delle nuove aree sosta dovrà esser previsto la seguente densità arborea: > 1 albero ogni 120 mq di superficie a parcheggio. Dovranno inoltre essere previste aree e fasce con impianti arbustivi con funzione di mitigazione paesaggistica e connettività paesaggistica.

Con la finalità di favorire una mobilità alternativa e sostenibile, nella realizzazione delle nuove aree destinate alla sosta veicolare dovrà esser prevista l'installazione di apposite colonnine per la ricarica delle auto elettriche (1 ogni 25 stalli). In corrispondenza delle nuove aree a parco dovrà inoltre essere prevista la realizzazione di rastrelliere e/o bike sharing o noleggio biciclette.

## **Spazi e Servizi Pubblici esistenti:**

### **1. Piano di Risanamento Urbanistico San Francesco**

Indice di edificabilità territoriale: 4 mc/mq (è esclusa la verifica sui singoli lotti).

Rapporto di copertura massimo: 40% della superficie del lotto (è esclusa la verifica sui singoli lotti).

#### Distanze dai confini:

Le costruzioni potranno sorgere a filo stradale (sia carrabile che pedonale) o con arretramento di almeno 5,00 ml da detto filo, con distacchi dagli altri confini di non meno di 5,00 ml; gli eventuali corpi a filo strada potranno essere realizzati in aderenza ai confini laterali in relazione all'edificazione nelle aree confinanti.

#### Parcheggi:

I parcheggi di pertinenza dei volumi previsti nella zona "S" "P.R.U. S. Francesco", saranno individuati per quanto possibile all'interno dei lotti edificati e per la quota rimanente, a cura dell'Amministrazione Comunale, nella piazza antistante la nuova chiesa e nella viabilità al contorno.

#### Interventi ammissibili:

Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi.

Centro di aggregazione sociale a due livelli con volumetria non superiore a 2.500 mc. (rappresentato come progetto preliminare nel "P.R.U. S. Francesco" Tav. 5b Centro di aggregazione sociale e impianto sportivo);

Chiesa con copertura a volta e locali al seminterrato per attività culturali, catechesi e pubblici spettacoli, con una volumetria non superiore a 12.000 mc (rappresentata come progetto preliminare nel "P.R.U. S. Francesco" Tav. 5a Edificio di culto, attività connesse al culto e residenze funzionali all'edificio di culto);

Casa parrocchiale a due livelli con volumetria complessiva non superiore a 1.500 mc (rappresentata come progetto preliminare nel "P.R.U. S. Francesco" Tav. 5a Edificio di culto, attività connesse al culto e residenze funzionali all'edificio di culto);

Campo di calcetto con gradinate e spogliatoi con volumetria non superiore a 500 mc (rappresentato come progetto preliminare "P.R.U. S. Francesco" Tav. 5b Centro di aggregazione sociale e impianto sportivo);

Sistemazione della piazza antistante la nuova chiesa, parco giochi per bambini, sistemazione della strada di collegamento tra la via Kennedy e la nuova piazza.

### Altezze massime

Altezza massima (chiesa, casa parrocchiale e centro di aggregazione sociale): 8 metri

Altezza massima campanile: 35 metri

Altezza massima spogliatoi: 5 metri

---

## **2. Scuole Via Vittorio Veneto**

### Parametri urbanistici

Indice di edificabilità fondiario: 3.50 mc/mq.

Rapporto di copertura massimo: 45% della superficie del lotto.

Distanze dai confini: Le costruzioni potranno sorgere a una distanza minima dai confini di m 5.00, per quanto riguarda i fabbricati principali. Per i volumi tecnici ed i locali destinati a servizi ed impianti tecnologici è ammesso un distacco inferiore ed anche l'aderenza, nel rispetto del Codice Civile e delle Normative di Sicurezza.

Distanze tra pareti finestrate: Le costruzioni potranno sorgere a una distanza minima tra pareti finestrate di m 10.00, per quanto riguarda i fabbricati principali.

Parcheggi: I parcheggi, di pertinenza dei volumi previsti nella zona, saranno individuati all'interno del lotto, nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 8 del Decreto "Floris" n°2266/U del 22.12.1983.

Altezze massima dei fabbricati: 10 metri.

Altezze interne dei locali: 3 metri per i locali abitabili, 2.40 metri per i bagni ed i locali di distribuzione, e 2,50 metri per i locali tecnici.

Sono ammesse le chiostrine chiuse o aperte su 1 lato e nelle medesime è consentito l'affaccio di bagni, servizi e spazi di distribuzione.

---

## **3. Scuole località "Corte Piscedda"**

### Parametri urbanistici:

Indice di edificabilità fondiario: 4.00 mc/mq.

Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto.

Distanze dai confini: Le costruzioni potranno sorgere a una distanza minima dai confini di m 5.00, per quanto riguarda i fabbricati principali. Per i volumi tecnici ed i locali destinati a servizi ed impianti tecnologici è ammesso un distacco inferiore ed anche l'aderenza, nel rispetto del Codice Civile e delle Normative di Sicurezza.

Distanze tra pareti finestrate: Le costruzioni potranno sorgere a una distanza minima tra pareti finestrate di m 10.00, per quanto riguarda i fabbricati principali.

Parcheggi: I parcheggi, di pertinenza dei volumi previsti nella zona, saranno individuati all'interno del lotto, nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 8 del Decreto "Floris" n°2266/U del 22.12.1983.

Altezze massima dei fabbricati: 10 metri.

Altezze interne dei locali: 3 metri per i locali abitabili, 2.40 metri per i bagni ed i locali di distribuzione, e 2,50 metri per i locali tecnici.

Sono ammesse le chiostrine chiuse o aperte su 1 lato e nelle medesime è consentito l'affaccio di bagni, servizi e spazi di distribuzione.

---

#### **4. Campo sportivo polivalente "Rugby"**

##### Interventi ammissibili:

Impianti di carattere sportivo, comprendenti impianti all'aperto, spogliatoi con annesso alloggio per il custode, parcheggi e gli altri volumi e strutture per il pubblico e l'esercizio di attività sportive pertinenti all'attività principale.

##### Parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,3 mc/mq;

Rapporto di copertura massima: 10% della superficie del lotto;

Altezza massima degli edifici: 7,00 metri;

Distacco dai confini: 5 metri.

---

#### **5. Campo sportivo Provincia**

##### Interventi ammissibili:

Impianti di carattere sportivo, comprendenti impianti all'aperto, spogliatoi con annesso alloggio per il custode, parcheggi e gli altri volumi e strutture per il pubblico e l'esercizio di attività sportive pertinenti all'attività principale.

##### Parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,3 mc/mq.

Rapporto di copertura massima: 10% della superficie del lotto.

Altezza massima degli edifici: 7,00 metri.

Distacco dai confini: 5 metri.

**Art. 32 - Normativa commerciale e competenze comunali**

*(Legge Regionale 18 Maggio 2006 N. 5)*

L'Amministrazione Comunale, nei limiti di discrezionalità concessi dai provvedimenti regionali di urbanistica commerciale, di cui al primo comma dell'art. 8 della L.R. 5/2006, adotta il proprio programma di urbanistica commerciale ai sensi del secondo comma del citato art. 8 della L.R. 5/2006.

Fino all'adozione degli atti comunali, nonché in caso di adozione contrastante con i criteri regionali, hanno applicazione integrale ed immediata i criteri stabiliti con le Deliberazioni della Giunta Regionale, comprese quelle di cui all'art. 19 della citata L.R. 5/2006 (Deliberazione N. 55/108 del 29/12/2000 e successive modifiche ed integrazioni). Gli Uffici Comunali provvedono alla valutazione delle domande sulla base della corrispondenza dell'istanza ai criteri regionali.

Nell'adozione del Programma di urbanistica commerciale prima citato, l'Amministrazione Comunale stabilisce la localizzazione della funzione commerciale nel proprio territorio e adotta un regolamento sulla procedura per il rilascio delle autorizzazioni necessarie.

Qualora ai fini dell'apertura di una media o grande struttura di vendita sia necessario il rilascio di apposito Permesso di Costruire, l'istante deve farne richiesta contestualmente alla domanda per l'apertura dell'esercizio e seguirà la procedura disciplinata dalla L.R. 3/2008 e ss.mm.ii.

L'Assessorato regionale competente in materia di commercio provvede all'elaborazione del piano Regionale per le Grandi Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 25 febbraio 2005 n. 5.

**Definizioni, Parametri, Dotazioni di standard – Verifiche condizioni di compatibilità.**

*(L.R. 18 Maggio 2006 n. 5 - Deliberazione G. R. 29 Dicembre 2000 n. 55/108, Deliberazione G.R. 06 Febbraio 2004 n. 4/1, Deliberazione G.R. 28 Maggio 2003 n. 15/35).*

**Definizioni:**

Le definizioni, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 5/2006 sono quelle di "Esercizi di Vicinato" (EV), "Media Struttura di Vendita" (MSV), "Grandi Strutture di Vendita" (GSV), "Centri Commerciali" (CC).

Ulteriore definizione è riferita alle (MSV) media struttura di vendita e alle (GSV) grandi strutture di vendita, per la loro qualificazione in "Alimentari", "Non Alimentari" e "Miste":

1. Sono convenzionalmente definite "Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia esclusivamente vendita alimentare;
2. Sono convenzionalmente definite "Non Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o

(GSV) in cui vi sia esclusivamente vendita non alimentare;

3. Sono convenzionalmente definite "Miste Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia una prevalente superficie di vendita alimentare;
4. Sono convenzionalmente definite "Miste Non Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia una prevalente superficie di vendita non alimentare;

In una (MSV) o (GSV) mista non alimentare, la superficie di vendita (SV) alimentare non può essere superiore al 20% della globale (SV), comunque non può essere maggiore di 500 mq.

#### Parametri:

I Parametri di superficie definiscono le strutture di vendita distinguendole rispettivamente in:

- a) GSV (grande struttura di vendita) quella con superficie di vendita superiore ai 1.800 mq;
- b) MSV (media struttura di vendita) quella con superficie di vendita superiore ai 250 mq e fino a 1.800 mq;
- c) EV (esercizio di vicinato) quella avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.

La Superficie di Vendita (SV) di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 5/2006, è l'area destinata all'esposizione ed alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffali e simili. Non costituiscono superficie di vendita esclusivamente quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché quella antistante la barriera casse quando non ospiti prodotti destinati alla vendita.

La superficie di vendita, che ha ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie auto, nautica, legnami, materiali per l'edilizia e similari) è computata nella misura di:

= un ottavo della superficie lorda coperta parcabile, quando questa non sia superiore a 2.500 mq nei comuni con popolazione superiore a 10000 abitanti nei casi del punto **c**);

= un terzo della superficie lorda coperta parcabile, e comunque non superiore a 6.000 mq, quando questa sia superiore ai predetti limiti nei casi di cui al punto **b**).

Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la superficie al lordo dei muri esterni estesa a tutti i livelli dell'edificio.

Il rapporto parametrico tra la superficie di vendita (SV) e la superficie lorda di pavimento (SLP), non può essere superiore al valore di 0,75.

Il Centro Commerciale (CC) è la grande struttura di vendita, promossa o realizzata o gestita con una politica commerciale unitaria, con più esercizi commerciali, inseriti in una o più strutture funzionalmente



	SV ≤ 1.800 mq	ammissibili
	SV > 1.800 mq	non ammissibili (vincolante)
ZONA D E ZONA G	Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
	1.800 ≤ SV ≤ 7.000 mq	ammissibili
	SV < 1.800 e 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
	SV < 5.000 mq	non ammissibili (indirizzo)
	SV > 10.000 mq	non ammissibili (vincolante)
	Prevalentemente o Esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)	
	ammissibili	

Dotazione di standard di parcheggi pertinenti alla clientela:

Ogni GSV e MSV oltre allo standard di parcheggi pertinenti per la clientela, deve essere dotata di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

Sono definiti valori di minima dotazione di parcheggi differenziati per:

- settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto);
- superficie di vendita della struttura di vendita;
- zona omogenea d'insediamento (D.A. 2266/U-1983);

Per ciascuna combinazione *settore merceologico, superficie di vendita, zona d'insediamento*, sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela;

SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna di parcheggio e della zona di manovra);

Tali distinti valori sono tra loro correlati nel rapporto: 1 PA = 25 mq di SP.

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 al rispetto degli standard di dotazione di parcheggio per la clientela. Devono essere verificati entrambi i valori:

PA struttura di vendita  $\geq$  PA standard

SP struttura di vendita  $\geq$  SP standard

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

Per i parcheggi pertinenziali per la clientela sono applicabili i valori determinabili secondo i criteri fissati dalla delibera GR 55/108.

In caso di:

- struttura di vendita soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 5.3.2.1 della delibera GR 55/108;
- strutture commerciali "miste" si applicano i criteri specificati al punto 5.3.2.2 della delibera G.R. n. 55/108.

Gli standard come sopra definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegati ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

*Tabella 2: abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggio per la clientela.*

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita con SV $\leq$ 250 mq	Medie Strutture di Vendita con SV $>250$ e $\leq 1.500$ mq	Medie Strutture di Vendita con SV $>1.500$ mq	Grandi Strutture di Vendita
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA $\geq$ 0,12xSV and SP $\geq$ 3Xsv			
Zone C	Alta dipendenza da auto	PA $\geq$ 0,05xSV and SP $\geq$ 1,25xSV		PA $\geq$ 0,11xSV-15 and SP $\geq$ 2,75xSV-375	PA $\geq$ 0,1xSV and SP $\geq$ 2,5xSV	
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP $\geq$ 0	PA $\geq$ 0,05xSV and SP $\geq$ 1,25xSV	PA $\geq$ 0,11xSV-15 and SP $\geq$ 2,75xSV-375	PA $\geq$ 0,1xSV and SP $\geq$ 2,5xSV	
	Media dipendenza da auto		PA $\geq$ 0,04xSV and SP $\geq$ 1xSV	PA $\geq$ 0,112xSV-18 and SP $\geq$ 2,8xSV-450		



- SV<sub>Tot</sub> = Totale Superficie di Vendita

Ogni modifica degli originali valori di SV<sub>Alim</sub> e SV<sub>NonAlim</sub> richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

b) - L'Autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV).

Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula

$$S = \frac{2xSA_{lim} + S_{NonAlim}}{3}$$

convenzionalmente la SV Alim e SV Non Alim è = 2

Dotazione di standard per area di sosta e di movimentazione dei veicoli merci:

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (di seguito indicata come SP<sub>mov</sub>) ad essa pertinenziale.

Per le strutture di vendita con SV ≤ 1800 mq, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 48 \text{ mq}$$

Al fine di evitare che il conteggio della SP<sub>mov</sub> comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili di sosta e movimentazione, la SP<sub>mov</sub> deve avere una forma tale da consentire di potere iscrivere in essa un rettangolo di misura non inferiore a ml 5x10, *comunque con soluzione funzionale alla finalità stabilita.*

Per esercizi con SV > 1800 mq, SP<sub>mov</sub> deve essere comunque maggiore di 500 mq.

La SP<sub>mov</sub> deve essere:

- Contigua all'esercizio commerciale;
- Adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale. Solo nel caso di MSV con SV ≤ 600 mq è consentito l'utilizzo (ai fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate le seguenti condizioni:

1. la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione

$SP \geq SP_{standard} + 50 \text{ mq}$

2. il numero dei posti auto “stalli” (PA) deve soddisfare la relazione

$PA \geq PA_{standard} + 2.$

L'accesso ad una SPmov dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicolari adibiti al trasporto merci. Per esercizi con  $SV > 1800 \text{ mq}$  è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di SPmov.

Verifiche condizioni di compatibilità:

(rif.to punto 5.4. Delibera G.R. n. 55/108 e art. 6 comma 1, punto c, D.Lgs 114/98)

Sono previsti tre distinti livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità:

- *verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale*, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- *verifica di impatto trasportistico a livello di rete*;
- *verifica della compatibilità ambientale*.

**Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.**

“*La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale*” deve essere prodotta per tutte le MSV e GSV. La superficie di vendita assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la “verifica”, è quella totale della struttura di vendita.

“*La verifica di impatto trasportistico a livello di rete*”, deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto. La dotazione di parcheggio assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione a standard come definita all'art. 6 del presente disciplinare.

Il rilascio dell'Autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità.

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di Autorizzazione per:

- l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di Autorizzazioni Dovute di cui al punto 4 della delibera GR 55/108);
- la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un Ingegnere o Architetto o dal responsabile di una società di ingegneria,

iscritto all'albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

Per le metodologie da seguire per effettuare la:

- 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.

Si fa espresso ed integrale riferimento al disposto dei punti 5.4.2 / 5.4.3 / 5.4.4 della delibera GR 55/108.

### **Art. 33 - Procedure e parametri di controllo della qualità e della compatibilità ambientale**

Fanno parte della documentazione di controllo e di prescrizione allegata al PUC:

- **STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICO-GEOTECNICA**
- **STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**
- **STUDIO DELL'ASSETTO STORICO-CULTURALE**
- **STUDIO DELL'ASSETTO AMBIENTALE AGRONOMICICO**

### **ASPETTI GEOLOGICI E STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICO-GEOTECNICA**

[1]. Le seguenti norme disciplinano, per gli aspetti geologici, l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale in qualsiasi zona urbanistica. Esse regolano inoltre, sempre per gli aspetti geologici e geotecnici, gli interventi sul suolo o nel sottosuolo secondo quanto previsto dal D.M. LL. PP. 11.03.88. (Suppl. Ord. n. 47 alla G.U. n. 127 dell'01.06.88), e N.T.C. 2008 (D.M. 14/01/2008 Nuove norme tecniche sulle costruzioni) costituendone l'applicazione sia a livello progettuale che esecutivo.

[2]. Fermo restando quanto sopra, il Responsabile del Servizio tecnico, in qualsiasi fase dell'iter approvativo o realizzativo di un intervento edilizio-urbanizzatorio, potrà richiedere integrazioni di indagini, rispetto a quelle indicate in appresso, al fine di conformare la posizione del richiedente ad eventuali aggiornamenti normativi in materia.

[3]. Va inoltre evidenziato che la valenza dei dati e delle prescrizioni contenute negli elaborati geologico-ambientali del P.U.C. è rapportata alla scala di indagine propria del P.U.C.; il significato "areale" delle indicazioni non contrasta pertanto con l'eventualità che all'interno di una zona comunque classificata, a seguito di indagini di maggior dettaglio si riscontrino situazioni diversamente classificabili.

[4]. Le indagini andranno estese a tutta l'area interessata dall'intervento e ad un suo congruo intorno (area di possibile influenza), valutando sia lo stato di fatto che la situazione conseguente alle modificazioni che si intendono realizzare.

#### **Aree a pericolosità da franamento.**

[5]. Nelle parti di territorio ricadenti a pericolosità di franamento Hg2, Hg3, Hg4, si fa rimando alle norme tecniche del P.A.I e alla relativa prescrizione degli studi di compatibilità geologica e geotecnica secondo le N.d.A. del P.A.I. per gli interventi realizzabili.

[6]. Nelle aree ricadenti in classi di pericolosità Hg1 è richiesta apposita certificazione, da allegare a qualsiasi istanza urbanistico – edilizia, da parte di un geologo o ingegnere geotecnico in relazione alla mancanza di elementi di pericolosità da franamento.

Ambito di applicazione:

[7]. L'obbligatorietà della presentazione di relazioni geologiche e geotecniche si applica a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio del Comune di Capoterra, che comportino interferenze con il suolo ed il sottosuolo.

[8]. Le presenti norme sono relative alle indagini sui terreni, sulle rocce ed alla stabilità dei pendii naturali e delle scarpate di cui al D.M. LL. PP. 11.03.1988 e alle N.T.C. 2008. Esse si applicano alle fattispecie indicate nei diversi decreti ministeriali applicativi della legge 2 febbraio 1974, n.64; D.M. 2 Agosto 1980 (ponti stradali), D.M. 12 Dicembre 1985 (tubazioni, acquedotti, fognature), D.M. 20 Novembre 1987 (edifici in muratura e loro consolidamento), D.M. 3 Dicembre 1987 (costruzioni prefabbricate), oltre che per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione e a tutti gli interventi infrastrutturali pubblici e privati di qualsiasi entità secondo le disposizioni delle N.T.C. 2008.

### **Responsabilità e obblighi.**

[9]. Il Committente titolare del Permesso di Costruire, il professionista incaricato degli accertamenti geologici, geognostici e geotecnici, il progettista degli interventi sia sul suolo che nel sottosuolo e il direttore dei lavori, sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza alle presenti norme, così come delle modalità esecutive che siano fissate nel Permesso di Costruire o SCIA.

[10]. È obbligatoria la messa in atto di tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nelle relazioni geologiche, geotecniche, con le eventuali rettifiche e/o integrazioni introdotte nelle relazioni geotecniche sulle indagini allegate alle istanze urbanistico-edilizie sottoposte ad approvazione; esse costituiscono parte integrante delle condizioni di Permesso ad edificare. Qualora in corso d'opera emergesse la necessità di apportare modifiche, queste dovranno essere preventivamente rese note all'Amministrazione, nonché motivate e documentate in apposita relazione, anche qualora non implicino varianti significative per gli aspetti urbanistico-edilizi.

### **Documentazione da allegare alle istanze urbanistico edilizie.**

Relazione geologica

[11]. A qualsiasi istanza che comporti un intervento urbanistico edilizio sottoposto ad approvazione anche per via semplificata deve essere sempre allegata una relazione geologica secondo i disposti di cui al DM Infrastrutture 14 gennaio 2008: "nuove norme tecniche per le costruzioni" (NTC08) e al Decreto Ministeriale è seguita la Circolare n. 617 del 2 febbraio 2009: "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni", nei casi previsti dalla Legge.

[12]. Secondo il citato decreto i risultati dello studio rivolto alla caratterizzazione e modellazione geologica, di cui al § 6.2.1. devono essere esposti in una specifica relazione geologica.

[13]. La caratterizzazione e la modellazione geologica del sito consiste nella ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio con specifico riferimento al sito di progetto. In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico. Esso deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche.

Metodi e risultati delle indagini devono essere esaurientemente esposti e commentati in una relazione geologica.

[14]. La relazione geologica, obbligatoria per qualsiasi intervento edilizio ai sensi delle N.T.C. 2008 e da allegare all'istanza unitamente agli altri elaborati di progetto, a firma di geologo iscritto all'ordine professionale,

[15]. Nel caso in cui, su responsabile valutazione del professionista incaricato delle indagini, lo stato delle conoscenze non sia ritenuto sufficiente allo scopo sopra richiamato in ragione della complessità delle "problematiche geologiche" della zona e/o delle dimensioni, del tipo, della importanza dell'intervento, dovrà essere predisposto un "Programma delle prospezioni geognostiche" atto ad integrare gli elementi necessari alla progettazione esecutiva.

[16]. Per interventi in zone urbanizzate, dovrà essere inclusa anche la verifica delle possibili ripercussioni dell'intervento (in corso d'opera e successivamente alla fine dei lavori), sul comportamento statico o sulla funzionalità di manufatti adiacenti. In caso positivo, dovrà essere certificata la compatibilità delle nuove opere con limiti imposti dal comportamento statico e di funzionalità dei manufatti esistenti.

#### **Relazione geotecnica.**

[17]. A qualsiasi istanza che comporti un intervento urbanistico edilizio sottoposto ad approvazione anche per via semplificata deve essere sempre allegata una relazione geotecnica secondo i disposti di cui al DM Infrastrutture 14 gennaio 2008: "nuove norme tecniche per le costruzioni" (N.T.C. 2008) e al Decreto Ministeriale è seguita la Circolare n. 617 del 2 febbraio 2009: "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni" nei casi previsti dalla Legge.

[18]. Tale documento dovrà essere sottoscritto da professionista abilitato a termini di legge ossia da ingegnere o da geologo iscritto all'Albo Professionale e quindi in regola con i disposti professionali definiti dalle norme professionali e dal D.P.R. 328/2001.

[19]. Le indagini geotecniche devono essere programmate in funzione del tipo di opera e/o di intervento e devono riguardare il volume significativo di cui al § 3.2.2, delle N.T.C. 2008 e devono permettere la definizione dei modelli geotecnici di sottosuolo necessari alla progettazione.

[20]. Nel caso di costruzioni o di interventi di modesta rilevanza, che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione può essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili, omettendo nel caso le indagini, ma l'elaborato geotecnico dovrà essere in ogni caso presentato in allegato all'istanza con i contenuti previsti dalla norma sempre a firma o di Ingegnere o di geologo.

[21]. La Relazione Geotecnica, esplicita i risultati ottenuti dalle indagini e prove geotecniche, descrive la caratterizzazione e la modellazione geotecnica dei terreni interagenti con l'opera. In essa si riassumono i risultati delle analisi svolte per la verifica delle condizioni di sicurezza e la valutazione delle prestazioni nelle condizioni d'esercizio del sistema costruzione-terreno. L'intero studio riguarda esclusivamente il volume significativo.

[22]. La relazione è a tutti gli effetti un elaborato progettuale che fornisce valutazioni precise sull'opera o meglio sul sistema costruzione terreno; come definito dal punto 6.2.2, non può più prescindere dall'opera vera e propria e non può fornire calcoli ed indicazioni esemplificativi.

**Pratiche urbanistico edilizie a procedimento accelerato semplificato.**

Per gli interventi per la cui realizzazione siano previste interferenze col suolo, nei casi in cui sia prevista l'approvazione attraverso l'istituto della "Conferenza dei Servizi", la relazione geologica e geotecnica dovrà essere presentata all'atto della prima convocazione della Conferenza di Servizi.

**Strumenti urbanistici attuativi.**

Nel caso di aree sulle quali gli interventi modificatori siano soggetti alla preliminare formazione di strumenti urbanistici attuativi, il progetto urbanistico da sottoporre ad esame degli organi competenti, dovrà essere corredato da una relazione geologica e una relazione geotecnica. In casi specifici potrà essere richiesta da parte del Responsabile del Servizio tecnico, la relazione idrologica ed idraulica in funzione delle situazioni esaminate.

**STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

Per le aree ricadenti all'interno della perimetrazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) si rimanda alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica del PUC e alle Norme Tecniche di Attuazione del PAI aggiornato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.35 del 21 marzo 2008 e successive modifiche e integrazioni.

Con delibera del Comitato dell'Autorità di Bacino n.3 del 15-03-2016 è stata adottata in via preliminare la variante ex art.37 delle NA del PAI del territorio comunale.

Le aree con pericolosità idraulica sono individuate nelle tavole 2-2a-5-5a del PUC.

Si richiama la normativa generale che prevede, in applicazione delle misure di salvaguardia, che la disciplina vigente è data dalla sovrapposizione del PAI e delle pericolosità individuate dalle varianti adottate in via preliminare.

Tutte le pianificazioni attuative, ricadenti in qualsiasi zona omogenea urbanistica, che incidono sulla trasformazione d'uso del suolo dovranno rispettare il principio di invarianza idraulica (art.47 delle N.A. del PAI) individuando le opere necessarie al raggiungimento di tale risultato.

Con l'art.38 della LR 8/2015 la Regione promuove, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto, il miglioramento della qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio, il trasferimento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione degli edifici ricadenti in aree dichiarate ad elevata o molto elevata pericolosità idrogeologica;

Si rimanda al dispositivo normativo dell'art.38 che disciplina le modalità applicative relative alla determinazione del credito volumetrico e alla localizzazione di idonee aree per il trasferimento dei volumi demoliti.

La tavola del PUC relativa alla zonizzazione del territorio comunale individua gli edifici ricadenti nelle dichiarate ad elevata o molto elevata pericolosità idrogeologica attualmente soggetti all'applicazione dell'art.38 della LR 8/2015

## STUDIO DELL'ASSETTO STORICO-CULTURALE

Lo Studio riferito ai Beni dell'Assetto Storico-Culturale, corrisponde a quanto definitivamente approvato con la sottoscrizione del Tavolo Tecnico con la Regione Autonoma della Sardegna e il MIBAC di cui al verbale in data 13-11-2014 e che qui si richiamano integralmente, oltre ad essere ampiamente dettagliato e spiegato nell' Elaborato G di PUC.

Nello specifico, per i Beni paesaggistici e identitari, riportati nelle Tavole di PUC e nelle Schede del Database del Repertorio dei Beni, vale la seguente norma paesaggistica:

- Per i beni cartografati e tipizzati di cui all'art. 48 c.1 lett. a) e lett. b) del PPR, valgono le norme così come riportate nelle singole schede del Registro dei Beni PPB, di cui al Codice Urbani (art. 134, comma 1, lettera c);
- Per i Beni di cui a specifico decreto di vincolo, valgono le norme riferite ai singoli decreti ministeriali e declaratoria;
- Per i Beni presenti nel Repertorio 2008, non individuati e tipizzati nella cartografia del PPR, valgono le norme di cui al Codice Urbani (art. 134, comma 1, lettera c);
- Per gli altri Beni di nuova individuazione, ancorché non sottoposti a vincolo, riconosciuti concordemente di interesse paesaggistico, essi risultano sottoposti alla disciplina di cui agli articoli 136 e 142 lettera *m*) del Codice Urbani.

### ***Aree archeologiche e a rischio archeologico.***

Contiene informazioni riguardanti le aree maggiormente interessate da rinvenimenti archeologici e definisce i perimetri delle aree di particolare attenzione all'interno delle quali i progetti che interessano il suolo e il sottosuolo sono sottoposti a differenti modalità di controllo.

Sono state individuate n. 39 aree a rischio archeologico delle n. 4 macro aree.

Per le norme di attuazione si dovrà fare riferimento alle schede specifiche per ciascuna zona a rischio relativa all'intervento edificatorio.

Ai fini dell'individuazione di tali si rimanda all'elaborato specifico di piano (tavola 8 del PUC).

Su tali aree al fine di garantire la tutela e la salvaguardia di strutture eventualmente presenti nel sottosuolo, e attualmente non visibili, vige la seguente norma:

#### **AREE CHE RICADONO IN AMBITO URBANO**

In caso di nuove opere che vadano ad incidere nel suolo e/o comportino scavi a profondità maggiori rispetto a quelle attualmente raggiunte, vige l'obbligo di comunicazione informativa di inizio lavori alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici per le province di Cagliari e Oristano almeno 15 giorni prima della data prevista per l'inizio degli stessi. La Soprintendenza valuterà la necessità di effettuare sopralluoghi, di far sovrintendere le operazioni di scavo da proprio personale, di prescrivere indagini preliminari e/o l'esecuzione di saggi di scavo atti alla verifica e al controllo preventivo dei terreni in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di siti di interesse storico-culturale.

#### **AREE CHE RICADONO IN AMBITO EXTRAURBANO**

È consentito l'uso agricolo e a pascolo dei terreni; in caso di nuove opere, anche agricole, che vadano ad incidere nel suolo e/o che comportino scavi a profondità maggiori rispetto a quelle attualmente raggiunte,

vige l'obbligo di comunicazione informativa di inizio lavori alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici per le province di Cagliari e Oristano almeno 15 giorni prima della data prevista per l'inizio degli stessi. La Soprintendenza valuterà la necessità di effettuare sopralluoghi, di far sovrintendere le operazioni di scavo da proprio personale, di prescrivere indagini preliminari e/o l'esecuzione di saggi di scavo atti alla verifica e al controllo preventivo dei terreni in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di siti di interesse storico-culturale.

### **Aree di beni culturali**

A seguito dell'analisi sul patrimonio edilizio è stata definita una mappatura riguardante edifici e complessi edilizi che costituiscono un insieme di elevato livello qualitativo e di rilevante interesse architettonico, artistico, storico.

Sono state individuate n. 60 beni tra paesaggistici e di riconosciuto valore identitario.

I **BENI CON VALORE PAESAGGISTICO** sono riportati nella Tavola 7 del PUC che prevedono la disciplina di cui all'art.146 del D.Lgs 42/2004 (autorizzazione paesaggistica) e sono i seguenti:

**n. 12 Beni individuati e tipizzati** di cui all'art. 48 c.1 lett. a) e lett. b) del PPR

ID BURAS ID DB DENOMINAZIONE

6579 710 Poggio Antonio Murgia

6580 711 Su Campusantu de is Arruus

6588 719 Punta Ambrosu o Is Lacuneddas

6589 720 Sant'Antonio, Casa Musiu

6591 722 Baroni (Su Fenu Trainu)

6592 723 Baccu Tinghinu, Monti Arrubiu

6593 724 Sa Cruxedda (Comunità Montata)

6598 729 Mason'e Ollastu

6599 730 Bacchialinu, Gennarboni

7323 1454 Torre Su Loi

6586 95059074 ex 717 Casa Barbera

6606 95059076 ex 737 Sa Cioffa

**n. 3 Beni nel repertorio di cui alla Delibera della Giunta Regionale n. 23/14 del 16 aprile 2008 oggetto di provvedimento di vincolo ministeriale ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.**

ID BURAS ID DB DENOMINAZIONE

5988 6192 Sant'Angelo, Casa Vanini

6032 95059077 ex 6231 Casa Melis

5807 95059067 ex 4463 = Santa Barbara

#### **n. 5 Beni presenti nel Repertorio dei Beni non individuati e non tipizzati dal PPR**

ID DB DENOMINAZIONE RIFERIMENTO NORMA

6594 725 Podere di Nissa - Codice Urbani: art. 134, comma1, lett c)

6600 731 Maramura, miniere San Leone, Magazzino infrastrutture, viabilità storica -Codice Urbani: art. 134, comma 1, lett c)

6578 95059071 ex 709 Residenza del Poggio - Codice Urbani: art. 134, comma1, lett c)

6583 95059072 ex 714 Capoterra – Is Marginus - Codice Urbani: art. 134, comma 1, lett c)

6585 95059073 ex 716 Residenza del Poggio - Codice Urbani: art. 134, comma 1, lett c)

**Prescrizioni di intervento:** Per le norme di attuazione si dovrà fare riferimento alle schede specifiche per ciascun bene interessato dall'intervento edificatorio.

Le prescrizioni si applicano ai luoghi, ai siti urbani, agli edifici, che per le loro caratteristiche architettoniche, per la loro storia, per la loro collocazione, sono significativi per la conoscenza della città e per i quali le norme di attuazione perseguono l'obiettivo della conservazione e della valorizzazione come espressione complessiva dell'identità culturale del luogo.

Per gli edifici in muratura vanno inoltre tenute presenti le Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

Negli interventi sugli edifici da conservare dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti misure finalizzate alla conservazione delle caratteristiche specifiche:

- salvaguardia dell'identità architettonica dell'organismo, nei suoi aspetti di sviluppo storico, garantendone la permanenza della figuratività e della consistenza materica;
- rispetto delle strutture preesistenti per quanto concerne sia la tecnologia esecutiva che i materiali tradizionali impiegati;
- accurata indagine diretta, ed eventualmente storicamente documentata, con un rilievo stratigrafico architettonico, strutturale, costruttivo, distributivo e tecnologico con dettagliata elencazione e analisi storico-critica sia delle fasi di crescita, sviluppo, involuzione, alterazione, rifusione, frazionamento, sia delle aggiunte sincroniche e diacroniche succedutesi nel tempo in elevazione ed in profondità.

In particolare per quanto concerne le tecnologie costruttive e le tecniche di esecuzione l'intervento di recupero deve assicurare:

- 1) la conservazione delle murature esterne ed interne portanti nonché delle principali tramezzature caratterizzanti la distribuzione interna della tipologia storica;
- 2) il rifacimento, solo quando strettamente necessario, purché eseguito con materiali e tecniche compatibili con la preesistenza (es. metodo del "cuci e scuci");
- 3) la messa in evidenza di particolari strutturali e architettonici significativi;

- 4) la conservazione degli intonaci originali esistenti (...);
- 5) la conservazione delle aperture originarie esterne, secondo la loro forma e posizione (...);
- 6) il mantenimento della giacitura dei solai sia nella quota che nella tessitura dell'orditura principale e secondaria, compreso il tavolato di ripartizione dei carichi orizzontali, nelle apposite sedi di appoggio nella murature; le sostituzioni, necessarie solo per ridotta resistenza del materiale, devono avvenire con impiego di materiale analogo per le parti in vista (intradosso) e con rinforzi commisurati al tipo di struttura esistente (...);
- 7) la conservazione dei controsoffitti, anche voltati, nel rispetto della spazialità originaria (...);
- 8) la conservazione dei collegamenti verticali e delle coperture a tetto con gli stessi materiali, rifiniture, pendenze e arredi, nonché con la stessa giacitura in cui oggi si trovano, qualora non costituiscano rifacimento di epoca contemporanea.

È fatto obbligo di procedere al consolidamento delle murature a chiunque intenda:

- sopraelevare o ampliare l'edificio;
- apportare variazioni di destinazione che comportino incrementi dei carichi originari;
- effettuare interventi strutturali rivolti a trasformare l'edificio in un organismo edilizio diverso dal precedente;
- effettuare interventi strutturali rivolti ad eseguire opere e modifiche per rinnovare e sostituire parti strutturali dell'edificio, allorché detti interventi implichino sostanziali alterazioni del comportamento globale dell'edificio stesso;
- effettuare interventi strutturali rivolti a reintegrare l'organismo edilizio esistente nella sua funzionalità strutturale mediante un insieme sistematico di opere.

Ai beni sopraindividuati sono stati aggiunti n.40 di nuova identificazione per i quali vige la norma di attuazione indicata nelle specifiche schede:

I **beni di nuova identificazione** sono riportati anch'essi nella tavola 7 e sono disciplinati dalle relative SCHEDE e sono i seguenti:

- 7299 Cimitero, Su Carroppu,  
 95059010 Su Loi, Sant'Efisio, edificio religioso  
 95059012 Tanca di Nissa, fattoria, podere ruderi  
 95059015 Pauliara, Su medau de is pastoris, edificio storico  
 95059016 Fra Giuanni, complesso militare  
 95059017 Sa Guardia Longa, complesso militare  
 95059018 Is Cunventus, complesso militare  
 95059019 Pauliara, complesso militare  
 95059020 Pauliara, complesso militare  
 95059021 Baccalamanza edificio militare Sotterraneo

- 95059023 Mason'e Ollastu, complesso archeologico
- 95059025 Baccu Tinghinu –Villa Gouin, complesso storico
- 95059026 Baccu Tinghinu - Is Caddaias, strutture e sorgenti Cisterne
- 95059027 Poggio dei Pini, Casa de Nacis, edificio tradizionale
- 95059028 Villa Boero, villa
- 95059029 Su Loi, fattoria, podere, ruderi
- 95059031 La Maddalena, Casa Cantoniera
- 95059033 La Maddalena, fortino F
- 95059034 La Maddalena, fortino F
- 95059036 Is Baraccheddas, complesso archeologico
- 95059038 Poggio dei Pini, Casa Deidda, fortino
- 95059039 Santa Rosa, edificio storico
- 95059041 Maramura, casa Vallaca, villa storica
- 95059044 Baroni (Su Fenu Trainu)
- 95059045 Quassoli, complesso archeologico
- 95059046 Santa Barbara, necropoli
- 95059047 Bidd'e Mores, complesso archeologico
- 95059048 Cuili is Scillaras, complesso archeologico
- 95059049 Monte Santa Barbara, sito archeologico Sito
- 95059050 Torre degli ulivi, villa romana
- 95059052 Monte Arbu, nuraghe
- 95059053 Pius Longus, struttura muraria
- 95059055 Poggio dei Pini (Sa Birdiera), tafoni
- 95059056 Capoterra, ex caserma carabinieri
- 95059057 San Gerolamo, ruderi
- 95059058 Baroni, complesso archeologico
- 95059060 Su Loi, Casa Spadaccino, edificio storico
- 95059068 San Gerolamo, complesso religioso
- 95059069 Podere di Nissa, fattoria, podere, ruder
- 95059070 Tanca sa Turri, fattoria, podere ruderi

## **STUDIO DELL'ASSETTO AMBIENTALE AGRONOMICICO**

Gli interventi ricadenti nell'ambito delle aree classificate come sottozone E del territorio comunale di Capoterra devono prendere in giusta considerazione le risultanze degli studi tecnico-agronomici sintetizzati nelle tavole Carta delle Unità di Terre, Carta della capacità d'uso dei suoli, Carta dell'uso del suolo, Carta della copertura vegetale, Carta dei beni paesaggistici ambientali da PPR, Carta delle componenti del paesaggio con valenza ambientale, Carte delle valenze ambientali, Studio dello Land Suitability.

### **AREE NATURALI E SUBNATURALI**

Ai fini di una più completa e rapida lettura degli elaborati, si riportano in Tabella 1 i codici UDS e di COPERTURA VEGETALE che rientrano nell'ambito delle aree naturali e subnaturali ai sensi dell'art. 22 delle NTA del PPR.

### **AREE SEMINATURALI**

Ai fini di una più completa e rapida lettura degli elaborati, si riportano in Tabella 1 i codici UDS e di COPERTURA VEGETALE che rientrano nell'ambito delle aree seminaturali ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PPR.

### **AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE**

Ai fini di una più completa e rapida lettura degli elaborati, si riportano in Tabella 1 i codici UDS e di COPERTURA VEGETALE che rientrano nell'ambito delle aree ad utilizzazione agro-forestale ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PPR.

Tabella 1: corrispondenza tra classe di naturalità, uso del suolo e copertura vegetale.

I CODICE NATURALITA'	I LIVELLO DI DESCRIZIONE NATURALITA'	II CODICE NATURALITA'	II LIVELLO DI DESCRIZIONE NATURALITA'	CODICI UDS	CODICI COPERTURA VEGETALE
1	AREE NATURALI E SUBNATURALI	1a	Macchia, dune e aree umide	3313, 3315, 333, 5111.	011-003, 016-001, 018-002, 019-004, 020-003.
		1b	Boschi	/	/
2	AREE SEMINATURALI	2a	Praterie e spiagge	231, 3241.	007-001, 011-003, 014-001, 018-003, 019-004, 029-001.
		2b	Boschi	3111,313, 3231.	001-002, 002-002, 007-001, 010-001, 010-002, 010-005, 011-002, 011-003, 011-004, 021-001, 021-002.
3	AREE AD	3a	Colture arboree	221, 222, 223,	026-001, 027-001,

I CODICE NATURALITA'	I LIVELLO DI DESCRIZIONE NATURALITA'	II CODICE NATURALITA'	II LIVELLO DI DESCRIZIONE NATURALITA'	CODICI UDS	CODICI COPERTURA VEGETALE
	UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE		specializzate	2411, 2413, 2414.	027-003, 028-001, 028-002.
		3b	Impianti boschivi artificiali	31121, 3121.	021-001, 022-002, 024-002.
		3c	Colture erbacee specializzate	2111, 2112, 2121, 2123, 2124, 242, 243, 244.	029-001, 029-003.
4	AREE ANTROPIZZATE	4a	Aree antropizzate	1111, 1112, 1121, 1122, 1211, 1212, 122, 1221, 1321, 1322, 133, 141, 1421, 143, 5112, 5122, 521.	014-001, 014-003, 030-001, 030-004.

ZONA URBANISTICA E5 alle quali si applica la disciplina delle AREE NATURALI E SUBNATURALI  
Sono tutte quelle aree ricadenti in E5 con codice UDS e codice di copertura vegetale indicato in Tabella 1 con codice naturalità 1a e 1b.

ZONA URBANISTICA E5 alle quali si applica la disciplina delle AREE SEMINATURALI  
Sono tutte quelle aree ricadenti in E5 con codice UDS e codice di copertura vegetale indicato in Tabella 1 con codice naturalità 2a e 2b.

ZONA URBANISTICA E5 alle quali si applica la disciplina delle AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE  
Sono tutte quelle aree ricadenti in E5 con codice UDS e codice di copertura vegetale indicato in Tabella 1 con codice naturalità 3a, 3b, 3c e 4a.

Le aree con forte presenza di ambienti naturali e subnaturali sono individuate nel campo "II\_COD\_NAT" e "I\_DES\_NAT" del database della Carta UDS e per esse si richiamano le prescrizioni indicate all'art. 23 del PPR.

Le aree con forte presenza di ambienti seminaturali sono individuate nel campo "II\_COD\_NAT" e "I\_DES\_NAT" del database della Carta UDS e per esse si richiamano le prescrizioni indicate all'art. 26 del PPR.

Le aree con forte presenza di ambienti naturali e subnaturali sono individuate nel campo "II\_COD\_NAT" e "I\_DES\_NAT" del database della Carta UDS e per esse si richiamano le prescrizioni indicate all'art. 23 del PPR.

Le aree con forte presenza di ambienti seminaturali sono individuate nel campo "II\_COD\_NAT" e "I\_DES\_NAT" del database della Carta UDS e per esse si richiamano le prescrizioni indicate all'art. 26 del PPR.

Le aree di ulteriore interesse naturalistico individuate sono gli oliveti e i mandorleti con un età d'impianto superiore ai 30 anni e gli alberi monumentali di cui all'allegato tecnico 2.2 delle NTA del PPR.

Gli oliveti e i mandorleti con un età d'impianto superiore ai 30 anni, individuati nella Carta UDS nel campo "V\_DESCRIZ", sono soggetti a tutela assoluta ai sensi dell'art. 38 comma 2 delle NTA del PPR e le relative prescrizioni sono riportate all'art. 39.

Gli oliveti individuati nella Carta dell'uso del suolo con un età d'impianto inferiore ai 30 anni e gli alberi di olivo, anche se non individuati cartograficamente, sono comunque soggetti alle norme previste dal Decreto legislativo luogotenenziale 27 luglio 1945, n. 475 come modificato dalla legge del 14 febbraio 1951, n. 144, dal DPR del 10 giugno 1955, n. 987 e dalla legge del 24 novembre 1981, n. 689.

Per gli oliveti con un età d'impianto superiore ai 30 anni, ricadenti nell'ambito di aree già convenzionate, si applica il Decreto legislativo luogotenenziale 27 luglio 1945, n. 475 come modificato dalla legge del 14 febbraio 1951, n. 144, dal Dpr del 10 giugno 1955, n. 987 e dalla legge del 24 novembre 1981, n. 689.

Nell'ambito delle elaborazioni, nel file in formato shp con allegato il suo database di riferimento, è possibile individuare le seguenti aree:

- categorie di beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs n. 42/04: alberi monumentali.

Gli alberi monumentali censiti nel comune di Capoterra sono:

- |   |  |
|---|--|
| 32. <i>Eucalyptus camaldulensis Dehn.</i>         | Località Orti Su Loi                       |
| 33. <i>Eucalyptus globulus Labill.</i>            | Località Baccu Inghinu Parco - Villa Gouin |
| 34. <i>Juniperus oxycedrus L. (ginepro rosso)</i> | Località Baccu Inghinu Parco - Villa Gouin |

Gli alberi monumentali sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche e qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica (artt. 8, 17, 18 del PPR).

I territori coperti da foreste e da boschi sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche e qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica (artt. 8, 17, 18 del PPR).

### **BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI (Tav. AA.10)**

Per quel che concerne i beni paesaggistici indicati nella cartografia di piano (Tavola AA10 – Carta dei Beni Paesaggistici ambientali da PPR), qualunque trasformazione, fatto salvo l'art.149 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

Nella fascia costiera di cui all'art.19 della NTA del PPR non è mai ammessa:

- nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;
- nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;
- nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.

### COMPONENTI PAESAGGISTICI CON VALENZA AMBIENTALE (Tav. AA.11)

Sono riconosciute tali:

- 1) Aree naturali e subnaturali
- 2) Aree seminaturali
- 3) Aree ad utilizzazione agro-forestale.

All'interno delle componenti di cui sopra all'interno del territorio comunale vengono riconosciute e disciplinate le seguenti aree:

- a) Aree a forte acclività (vedi art.7 NTA del PUC e tav. AA.5 – Carta delle acclività)
- b) Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate: (vedi Tav.11 – Carta dei vincoli territoriali)
- c) Aree di ulteriore interesse naturalistico (vedi Tav.11 – Carta dei vincoli territoriali)
- d) Aree di recupero ambientale
- e) Aree di pericolosità idro-geologica (vedi cartografia PAI)
- f) Aree sottoposte a vincolo idro-geologico (vedi Tav.11 – Carta dei vincoli territoriali).

Nelle **aree naturali e subnaturali** sono vietati:

- a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
- b) nei complessi dunali con formazioni erbacee e nei ginepreti le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali;
- c) nelle zone umide temporanee tutti gli interventi che, direttamente o indirettamente, possono comportare rischi di interrimento e di inquinamento;
- d) negli habitat prioritari ai sensi della Direttiva "Habitat" e nelle formazioni climatiche, gli interventi forestali, se non a scopo conservativo.

Nelle **aree seminaturali** sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

In particolare nelle aree boschive sono vietati:

- a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. n. 23/1998;
- b) ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;
- c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
- d) rimboschimenti con specie esotiche.

Le **fasce parafuoco** per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

Nelle **zone umide costiere** e nelle aree con significativa presenza di habitat e di specie di interesse conservazionistico europeo, sono vietati:

- a) gli interventi infrastrutturali energetici, in una fascia contigua di 1000 metri, che comportino un rilevante impatto negativo nella percezione del paesaggio ed elevati rischi di collisione e di elettrocuzione per l'avifauna protetta dalla normativa comunitaria e regionale (L.R. n. 23/1998);
- b) impianti eolici;
- c) l'apertura di nuove strade al di sopra dei 900 metri.

Nei **sistemi fluviali e delle fasce latitanti** comprensive delle formazioni riparie sono vietati:

- a) interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia;
- b) opere di rimboschimento con specie esotiche;
- c) prelievi di sabbia in mancanza di specifici progetti che ne dimostrino la compatibilità e la possibilità di rigenerazione.

Nei **complessi dunali e nei litorali sabbiosi** soggetti a fruizione turistica sono vietati:

- a) il transito di mezzi motorizzati sui litorali e sui complessi dunali;
- b) asportazioni di materiali inerti;
- c) coltivazioni agrarie e rimboschimenti produttivi, ad eccezione dei vigneti storici.

#### **Art. 34 - Viabilità e percorsi ciclopedonali**

Il P.U.C. individua graficamente una rete di viabilità e percorsi ciclopedonali per i quali deve essere garantita la continuità e percorribilità.

La viabilità individuata nella zonizzazione del PUC con tratteggio deve intendersi come previsione di massima finalizzata alla sola tutela del territorio da eventuali interventi edificatori che potrebbero compromettere la fattibilità dell'intervento.

La futura realizzazione di tali tratti di viabilità è comunque soggetta ad apposita variante al P.U.C. che dovrà farsi carico di ulteriori e più approfondite indagini sia di natura geologica che urbanistica.

La rete dei percorsi ciclopeditoni può essere realizzata, in relazione alle geometrie stradali, su corsia riservata o su percorso promiscuo.

La rete viaria indicata nell'elaborato di piano oltre a rappresentare la classificazione delle viabilità carrabili e ciclabili di interesse comunale, riporta dei tracciati previsti di massima su valutazioni prettamente urbanistiche di ottimizzazione della viabilità di quartiere. I singoli interventi attuativi dovranno essere singolarmente valutati previo specifico studio di fattibilità tecnico-economico.

Le previsioni di viabilità all'interno di comparti di zona C di espansione residenziale soggetti a pianificazione attuativa sono da intendersi quali ipotesi di massima di un futuro assetto del territorio alle quali la pianificazione attuativa si dovrà conformare anche discostandosi dalle previsioni di massima dello strumento urbanistico generale.

### **Art. 35 - Fasce di rispetto**

#### FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono stabilite dalle leggi vigenti in materia.

In caso di corsi d'acqua perimetrati ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico valgono le norme di cui all'articolo 8 comma 8 delle N.T.A. del P.A.I. in materia di fasce di tutela dei corpi idrici.

#### FASCE DI RISPETTO STRADALI, ELETTRODOTTI, IMPIANTI DI DEPURAZIONE

Le fasce di rispetto stradali e le norme prescritte per tutte le edificazioni all'interno di tali fasce sono stabilite dalle leggi vigenti in materia.

#### FASCE DI RISPETTO ACQUEDOTTI

Identifica le fasce di rispetto degli acquedotti delle Ente Acque della Sardegna – ENAS che interessano il territorio comunale, per le quali si applicano le discipline e le limitazioni di cui alle norme vigenti..

### **Art. 36 - Norme di salvaguardia**

A decorrere dalla data di adozione del PUC o di una sua variante, e fino all'approvazione definitiva, si applicano le misure di salvaguardia di cui alla Legge 1092/1952 e ss.mm.ii.

Conseguentemente è sospesa ogni determinazione sulle domande di Permesso di Costruire e nei confronti di qualsiasi intervento in contrasto con le disposizioni normative del piano adottato.

Potranno, comunque, essere rilasciati i provvedimenti autorizzativi comunali per le istanze per le quali, alla data di adozione del PUC, sia stata comunicata formalmente la determinazione positiva e l'eventuale calcolo degli oneri concessori.