

PIANO URBANISTICO COMUNALE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE GENERALI

aggiornamento in seguito alla Delibera di C.C. del 02 Maggio 2013

SOMMARIO

ART. 1	NORME DI RIFERIMENTO GENERALE	3
ART. 2	DEFINIZIONI	9
ART. 3	APPLICAZIONE DEGLI INDICI	12
ART. 4	NORME PER L'ATTIVITÀ ESTRATTIVA NEL TERRITORIO COMUNALE	12
ART. 5	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	13
ART. 6	ATTUAZIONE DEL P.U.C.	19
ART. 7	CONVENZIONI	22
ART. 8	VERDE URBANO	23
ART. 9	S.I.C. / ZPS SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE	24
	SPECIALE	24
ART. 10	DISLOCAZIONI DELLE STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE	25
ART. 11	REALIZZAZIONE DI NUOVE INFRASTRUTTURE DI RETE	26
ART. 12	IMPIANTI PER LA CAPTAZIONE ENERGETICA – EOLICA E SOLARE	26
ART. 13	PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	26
ART. 14	PROGETTI GUIDA	27
ART. 15	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE	27
ART. 16	ZONA “A” - CENTRO ANTICO DI INTERESSE STORICO/AMBIENTALE	28
ART. 17	ZONA “B1” – ZONA DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E COMPLETAMENTO	36
	RESIDENZIALE	36
ART. 18	ZONA “B2” – ZONA DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E	48
	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	48
ART. 19	ZONA “C1” ZONA DI ESPANSIONE URBANA – ESPANSIONI	52
	PIANIFICATE (PIANI DI LOTTIZZAZIONE ATTUATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE)	52

ART. 20	ZONA "C3" – ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – ESPANSIONI IN	57
	PROGRAMMA	57
ART. 21	ZONA "D2" – ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	68
	COMMERCIALI E ARTIGIANALI.	68
ART. 22	ZONA "E" – ZONE AGRICOLE OMOGENEE, USI AGRICOLI	73
ART. 23	ZONA "G" – ZONA PER SERVIZI GENERALI	103
ART. 24	ZONE "H" – ZONA DI PREGGIO PAESAGGISTICO	112
ART. 25	ZONE "S" – STANDARD URBANISTICI (SPAZI PUBBLICI)	114
ART. 26	AREA DI RISPETTO 1 – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO	115
ART. 27	AREA DI RISPETTO 2 – PAESAGGISTICA	116
ART. 28	AREA DI RISPETTO 5 – CIMITERIALE	116
ART. 29	AREA DI RISPETTO 6 – STRADALE	116
ART. 30	TUTELA E SALVAGUARDIA DEI CANALI DI BONIFICA.	117
ART. 31	AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA	118
ART. 32	NORME DI SALVAGUARDIA PER LE AREE NON AGRICOLE SOGGETTE AD USO CIVICO	118

Art. 1 NORME DI RIFERIMENTO GENERALE

Le presenti Norme Tecniche Generali interessano l'intero Territorio Comunale, integrano e completano la normativa già contenuta nel Regolamento Edilizio.

Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia nel territorio comunale, prevista dal P.U.C., partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del relativo provvedimento comunale d'assenso, ai sensi della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio Comunale.

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) redatto ai sensi dei seguenti disposti normativi:

- | | | |
|---|------------------------------|--|
| - | L. 17.8.1942, n. 1150 | <i>Legge Urbanistica;</i> |
| - | L. 28.1.1977, n. 10 | <i>Norme in materia di edificabilità dei suoli;</i> |
| - | L. 18.4.1962, n. 167 | <i>Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree ... per l'edilizia economica e popolare;</i> |
| - | L. 20.10.1971, n. 865 | <i>Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica;</i> |
| - | L. 5.8.1978, n. 457 | <i>Norme per l'edilizia residenziale;</i> |
| - | d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 | <i>Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;</i> |

- d.lgs. 27 dicembre 2002, n. 301 *Modifiche ed integrazioni al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, testo unico per l'edilizia;*
- d.legis. 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio;*
- d.m. (infrastr.) 14 gennaio 2008 *Norme tecniche per le costruzioni;*
- DPGR 3 agosto 1994, n. 228 *Direttive per le zone agricole;*
- L.R. 22.12.1989, n. 45 *Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale;*
- L.R. 11.10.1985, n. 23 *Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia;*
- L. R. 23 giugno 1998, n. 18 *Norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale;*
- L.R. 16.05.2003, n. 5 *Modifica e integrazione della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, concernente: "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, Denuncia di inizio attività;*
- L.R. 25.11.2004, n. 8 *Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale;*
- del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 22.12.1983, n. 2266/U (*Decreto Floris*) nonché da rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti.

Il P.U.C. regola l'assetto paesaggistico, ambientale, territoriale e insediativo dell'intero territorio comunale in attuazione del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Delibera della G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

ELENCO ELABORATI

N. elaborato	oggetto dell'elaborato	scala
1.1	Relazione urbanistica generale	
1.2	Analisi socio-economica e progettualità in essere	

1.3	Dimensionamento demografico		
1.4	Relazione geologica, idrogeologica, paesaggio, ambiente e sostenibilità		
1.5a	Beni archeologici - relazione		
1.5b	REGISTRO DEI BENI PAESAGGISTICI ED IDENTITARI Individuazione della zona di tutela integrale e condizionata		
1.5c	Beni paesaggistici ed identitari Area Cimiteriale	scala	1:1000
2.1	Regolamento Edilizio		
2.2	Norme Tecniche di Attuazione Generali		
2.3	PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA "B1" Norme Tecniche - Schede per unità edilizia		
2.4a	PIANO DEL VERDE Documento di orientamento		
2.4b	PIANO DEL VERDE Regolamento del verde comunale urbano e periurbano, pubblico e privato		
2.4c	PIANO DEL VERDE Piano di manutenzione del verde urbano		
3.1	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE Inquadramento territoriale	scala	1:25000
3.2	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE zonizzazione territoriale del P.U.C. vigente	scala	1:10000
3.3	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE rete stradale territoriale	scala	1:10000
3.4	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE sistema delle infrastrutture - rete territoriale dei canali di bonifica	scala	1:10000
3.5	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE la carta delle terre civiche	scala	1:10000
3.6	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE la carta dell'uso del suolo	scala	1:10000
3.7	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE aree di interesse naturalistico	scala	1:10000
3.8	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE PAI pericolosità, dissesti in atto e potenziali	scala	1:10000
3.9	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE Carta geolitologica	scala	1:10000

3.10	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE Carta geomorfologica	scala	1:10000
3.11	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE la carta dalla copertura vegetale e forestale	scala	1:10000
3.12	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE la carta delle attività	scala	1:10000
3.13	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE idrogeologia	scala	1:10000
3.14	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE la carta della naturalità	scala	1:10000
3.15	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE la carta dei beni ambientali	scala	1:10000
3.16	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE la carta litogeotecnica	scala	1:10000
3.17	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE la carta archeologica	scala	1:10000
3.18	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE stratificazione dell'apparato produttivo agricolo-forestale- zootecnico. Censimento delle tipologie edilizie aziendali	scala	1:10000
3.19	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE assetto delle aree irrigue	scala	1:10000
3.20	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE assetto delle zone agricole omogenee	scala	1:10000
4.1	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO zonizzazione urbana del P.U.C. vigente	scala	1:2000
4.2	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO la rete stradale urbana	scala	1:2000
4.3	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO la rete urbana dei canali di bonifica	scala	1:2000
4.4	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO CLASSIFICAZIONE DELL'EDILIZIA ESISTENTE uso del suolo urbano	scala	1:2000
4.5	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO CLASSIFICAZIONE DELL'EDILIZIA ESISTENTE tipi edilizi	scala	1:2000
4.6	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO CLASSIFICAZIONE DELL'EDILIZIA ESISTENTE livelli edificati	scala	1:2000
4.7	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO CLASSIFICAZIONE DELL'EDILIZIA ESISTENTE datazione edilizia	scala	1:2000
4.8	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO la carta dell'espansione urbana - analisi storica	scala	1:2000
4.9	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO la carta dell'espansione urbana	scala	1:2000
4.10	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO la carta dei principali servizi urbani	scala	1:2000

5.1	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE EXTRAURBANO zone territoriali omogenee	scala	1/10000
5.2	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE EXTRAURBANO il sistema di tutela delle acque - canali di bonifica	scala	1/10000
5.3	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE EXTRAURBANO il sistema stradale	scala	1/10000
6.1	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE URBANO le zone territoriali omogenee	scala	1/2000
6.2	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE URBANO sistema di tutela delle acque - i canali di bonifica	scala	1/2000
6.3	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE URBANO rete stradale urbana e periurbana	scala	1/2000
7.1	PROGETTO GUIDA - CORSO ELEONORA	scala	varie
7.2	PROGETTO GUIDA - PARCO LINEARE URBANO	scala	varie
7.3	PROGETTO GUIDA - ZONA ARTIGIANALE	scala	varie
7.4a	PROGETTO GUIDA - BRETELLA PERIURBANA	scala	varie
7.4b	PROGETTO GUIDA - BRETELLA PERIURBANA	scala	varie
7.5	PROGETTO GUIDA - INTERVENTI DI TUTELA E GOVERNO DELLE ACQUE: I CANALI DI BONIFICA	scala	1:10.000
8.0	ZONIZZAZIONE TERRITORIALE DEL PUC - Sovrapposizione tra i perimetri delle aree di tutela, le aree a rischio archeologico, le aree a rischio archeologico le reti e gli elementi connettivi	scala	1:10.000
8.1	ZONIZZAZIONE URBANA DEL PUC - Sovrapposizione tra i perimetri delle aree di tutela integrale e condizionata, le aree a rischio archeologico, aree a rischio idraulico, le reti e gli elementi connettivi.	scala	1:2000
I-1.1	SOVRAPPOSIZIONE TRA LE ZONE DEL PUC E GLI HABITAT DEL S.I.C. / Z.P.S "Stagno di Cabras"	scala	1:10000
I-1.2	SOVRAPPOSIZIONE TRA LE ZONE DEL PUC E LE AREE DI COPERTURA VEGETAZIONALE OMOGENEA DEL S.I.C. / Z.P.S. "Stagno di Cabras"	scala	1:10000
I-1.3	INDICAZIONE DELLO STATO DEGLI EDIFICI E DELLE COLTURE DELL'AREA S.I.C. / Z.P.S. "Stagno di Cabras"	scala	1:10000
I-2.1	CARTA DEI BENI STORICO CULTURALI – Sovrapposizione tra i perimetri delle aree di tutela integrale e condizionata, le aree a rischio archeologico, le reti e gli elementi connettivi e la carta dell'uso del suolo	scala	1:10000
I-2.2	CARTA DEI BENI STORICO CULTURALI – Sovrapposizione tra i perimetri delle aree di tutela integrale e condizionata, le aree a rischio archeologico, le reti e gli elementi connettivi e l'ortofoto	scala	1:10000

I-2.3a	CARTA DEI BENI STORICO CULTURALI – Sovrapposizione tra i perimetri delle aree di tutela integrale e condizionata, le aree a rischio archeologico, le reti e gli elementi connettivi e la zonizzazione territoriale	scala	1:10000
I-2.3b	CARTA DEI BENI STORICO CULTURALI – Sovrapposizione tra i perimetri delle aree di tutela integrale e condizionata, le aree a rischio archeologico, le reti e gli elementi connettivi e la zonizzazione urbana	scala	1:2000

STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA-GEOLOGICA-GEOTECNICA

idr.A1	Relazione tecnica e illustrativa (Parte idraulica)		
idr.B	Relazione geologica, idrogeologica, paesaggio, ambiente e sostenibilità Integrazione Luglio 2011		
idr.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	scala	1:25000
idr.2	RILIEVI FOTOGRAFICI	scala	1:5000
idr.3	CARTE STORICHE	scala	1:25000
idr.4	CARTA DEI COMPARTI DRENANTI	scala	1:10000
idr.5	RETICOLO IDROGRAFICO E AREE DI ACCUMULO	scala	1:5000
idr.6a	CARTA DEI VINCOLI	scala	1:5000
idr.6b	CARTA DEI VINCOLI	scala	1:5000
Idr.7	AREE DI ACCUMULO	scala	1:10000
Idr.8	AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA	scala	1:10000
1 Integrazione Luglio 2011	CARTA GEOLITOLOGICA	scala	1:10000
2 Integrazione Luglio 2011	CARTA DELLE ACCLIVITA'	scala	1:10000
3 Integrazione Luglio 2011	CARTA DELL'USO DEL SUOLO	scala	1:10000
4 Integrazione Luglio 2011	CARTA DELL'INSATBILITA' POTENZIALE DEI VERSANTI	scala	1:10000
5 Integrazione Luglio 2011	PERICOLOSITA' DI FRANA DEL TERRITORIO COMUNALE	scala	1:10000
6 Integrazione Luglio 2011	PERICOLOSITA' DI FRANA DEL SETTORE URBANO	scala	1:2000

Art. 2 DEFINIZIONI

A. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale:

St = è la superficie perimetrata nelle planimetrie del P.U.C., comprendente le aree private e di uso pubblico nella misura, e/o nella ubicazione, indicata caso per caso, nelle planimetrie del P.U.C. e nelle presenti norme; per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, più precisamente si intende l'area comprendente tutte le superfici, comprese nel suo perimetro, da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le superfici fondiarie.

Superficie fondiaria:

Sf = è la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, utilizzabile ai fini edificatori, al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso ed alla viabilità privata prevista dal P.U.C.; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile, e/o coperta, e dalle aree scoperte (pavimentate o meno) di esclusiva pertinenza della costruzione; la superficie fondiaria può essere realizzata in lotti di dimensioni secondo la minima unità di intervento.

Indice di utilizzazione territoriale:

Ut = (Su/St) costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie territoriale (St), anche essa espressa in metri quadrati;

Indice di utilizzazione fondiaria:

Uf = (Su/Sf) costituisce fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie fondiaria (Sf), anche essa espressa in metri quadrati;

Indice di fabbricabilità territoriale:

It = (Vc/St) costituisce il volume massimo edificabile in una zona, che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, etc., espresso in metri cubi costruibili per ogni metro quadro di superficie territoriale complessiva, compresa la viabilità, la sosta pubblica, il verde pubblico ed i servi pubblici di diversa natura. L'indice di fabbricabilità territoriale è quindi il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria riferita al comparto (Sf), espressa in metri quadrati; si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari ad esso definiti.

Indice di fabbricabilità fondiaria:

If = (Vc/Sf) costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi costruibili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria; è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc) espresso in metri cubi superficie fondiaria riferita al comparto (Sf) espressa in metri quadrati; esclude le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

Densità di popolazione territoriale:

è il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento

Destinazioni d'uso di zona:

per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o accessoria quella che rende possibile la destinazione principale; eventuale o ammessa quella consentita e non in contrasto con la principale. Nella generalità dei casi ad una zona non possono essere consentite altre destinazioni oltre quella prevista.

B. PARAMETRI ED INDICI EDILIZI**Superficie utile:**

Su = è la somma delle superfici utili di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio dei piani oltre al primo, ecc.) con esclusione:

- Dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione e piano o tale per mezzo di atto pubblico);
- Dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa dal P.U.C.;
- Dei balconi e terrazze scoperti, dei balconi e terrazze coperti e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2,00, misurata dal filo esterno, delle pensiline con sporgenza non superiore a m. 3,00;
- Dei sottotetti per la parte di cui l'altezza libera interna sia inferiore a m. 1,80, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura;
- Dalle cabine elettriche.

Nel caso di serbatoi, silos ed opere simili, la Su è calcolata con riferimento al perimetro esterno delle strutture o al perimetro del basamento, se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

Superficie utile abitabile:

Sua = è la somma della superficie di pavimento degli alloggi (comprensiva di tutte le superfici di pavimento relative a disimpegni, ripostigli, sottoscale, tavernette, soffitte e/o altri vani collegati direttamente all'alloggio) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi (art. 3 D.M. n. 801 del 10.5.1977)

Superficie coperta:

Sc = rappresenta la superficie risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le superfici dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato, della copertura, degli sbalzi comunque classificati e delle tettoie.

Rapporto di copertura:

Rc = (Sc/Sf) costituisce il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) o sedime del fabbricato e la superficie fondiaria (Sf). Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con l'esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline, fino ad un massimo di m. 1,20 di sporgenza. Per aggetti superiori verrà computata tutta la parte in aggetto. E' esclusa dalla superficie coperta la superficie dei vani completamente interrati, cioè con estradosso del solaio di copertura non più elevato rispetto al piano di campagna, nella misura massima del 20% della superficie residua rispetto alla massima superficie copribile. Per detti interrati non viene richiesta la distanza prevista dalle pareti finestrate ed è consentita la costruzione sul confine.

Aliquota:

%R = costituisce l'aliquota, espressa in rapporto percentuale, dei volumi e delle superfici destinate alla residenza.

Densità edilizia:

De = è determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie, rispettivamente territoriale o fondiaria.

Il numero degli abitanti insediabili è determinato sulla base delle caratteristiche e preesistenze insediative delle singole zone e/o isolati.

In assenza di dimostrazione su una diversa capacità insediativa, il numero degli abitanti insediabili è calcolato secondo il parametro di 100 mc. ad abitante, per le singole zone B e C, dei quali:

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

Il suddetto rapporto fra le diverse funzioni della volumetria residenziale, può essere diversamente fissato dal P.U.C., con specifico riferimento alle singole zone o sottozone.

Area d'insediamento:

Ai = per le attività turistiche contemporanee, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. Essa è costituita dall'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

Aree per attrezzature:

Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici sono riservate in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

Superficie minima del lotto:

E' la superficie minima indispensabile per consentire la edificazione nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria della zona. Dove è stabilita la superficie minima del lotto, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

Art. 3 APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Gli Indici di Fabbricabilità e di Utilizzazione Territoriale (It e Ut) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.U.C. è subordinata alla formazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) di cui alle presenti Norme ed all'Art. 9 del Regolamento Edilizio.

Gli Indici di Fabbricabilità e di Utilizzazione Fondiaria (If e Uf) determinano l'edificabilità nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione del P.U.E., sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione in attuazione di P.U.E., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

Ai fini dell'applicazione degli indici (salvo diversa indicazione della specifica norma di zona o sottozona, vanno inoltre sempre computati i volumi e le superfici delle costruzioni eventualmente esistenti, asservendo ad essi l'area corrispondente risultante dall'applicazione degli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini Sc, dai confini di zona o di sottozona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono stabilite nelle specifiche norme di zona e di sottozona.

Art. 4 NORME PER L'ATTIVITÀ ESTRATTIVA NEL TERRITORIO COMUNALE

L'apertura e la coltivazione di cave nel territorio comunale è regolata dalla legislazione regionale in materia, nel rispetto delle compatibilità e prescrizioni previste dalle presenti norme nelle singole zone e sottozone.

Art. 5 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro scientifico**
- **restauro e risanamento conservativo**
- **ripristino tipologico**
- **demolizione**
- **recupero e risanamento delle aree libere**
- **ristrutturazione edilizia**
- **demolizione con o senza ricostruzione**
- **nuova edificazione**
- **variazione della destinazione d'uso**
- **ristrutturazione urbanistica**
- **nuovo impianto**
- **attrezzatura del territorio**
- **uso e tutela delle risorse naturali.**

Delle quali di seguito riporta la descrizione di ciascuna:

Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati alla sostituzione di elementi di finitura degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- *pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;*
- *pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;*
- *rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;);*
- *riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;*
- *tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;*
- *riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;*

- *riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni.*

Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di attività produttiva.

Sono compresi in tale categoria anche gli interventi di cui all'art. 9, punto e) della Legge n. 10/77.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione ad eseguire i lavori, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 23/85.

Restauro scientifico

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
- la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle

caratteristiche esistenti;

- b)** il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simili all'originale
- c)** la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d)** l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro scientifico è soggetto ad autorizzazione, fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione di progetto prevista per la richiesta di concessione.

Restauro e risanamento conservativo

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

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto alla autorizzazione dello Sportello Unico dell'Edilizia, salvo diversa prescrizione prevista in Piano Attuativo.

Il tipo di intervento prevede:

- a)** la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b)** il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- sporti di gronda, senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli impianti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo di cui al presente Regolamento è soggetto alla autorizzazione dello Sportello Unico dell'Edilizia, salvo diversa prescrizione prevista in Piano Attuativo.

Ripristino tipologico

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Demolizione

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne; tale demolizione concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

Recupero e risanamento delle aree libere

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante l'eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è assoggettato a concessione edilizia.

Demolizione con o senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono interessare complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e delle prescrizioni di zona.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune.

L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto a concessione edilizia.

Nuova edificazione

L'intervento consiste nell'edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile ed inoltre di attrezzature tecnologiche che superano l'altezza di m 2,00.

L'intervento di nuova edificazione comprende anche:

ampliamento, inteso come aumento della estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;

sopraelevazione, intesa come estensione della dimensione verticale di tutta e o di parte di una costruzione esistente;

adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, inteso per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

L'intervento di una nuova edificazione è soggetto a concessione edilizia onerosa, ad eccezione dei casi di cui all'Art. 9 della L. 10/77, per i quali è prescritta la concessione gratuita.

Variazione della destinazione d'uso

L'intervento consiste nella modifica, comportante o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammessa dal P.U.C., per l'area o l'edificio o parti di esso. Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi.

Sono considerate "variazioni della destinazione d'uso", ai fini delle presenti Norme, le modifiche tra le seguenti categorie, nell'ambito delle singole zone di Piano:

1. *residenza e servizi strettamente connessi;*
2. *attività produttive di carattere artigianale e industriale;*
3. *attività produttive di carattere agricolo;*
4. *attività commerciali ed artigianato di servizio alla persona;*
5. *attività direzionali (compresi gli uffici e le banche), attività professionali, attività amministrative e similari;*
6. *attività ricettive: alberghiere e similari;*
7. *attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali;*
8. *magazzini e depositi;*
9. *mostre ed esposizioni;*
10. *attività assistenziali, sanitarie e religiose;*
11. *servizi pubblici ed impianti di interesse generale.*

Tutte le modifiche delle modalità di impiego e di utilizzo dell'immobile che comportano traslazione dall'una all'altra delle categorie di destinazione d'uso sopra elencate sono soggette a concessione edilizia.

Sono altresì soggetti a concessione edilizia quei mutamenti di destinazione d'uso che, indipendentemente dalle categorie individuate dal presente articolo, la legislazione vigente assoggetta a preventivo rilascio di concessione.

Ristrutturazione urbanistica

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

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di caratteri tipologici, parametri planivolumetrici, specificati dal P.U.C. o da P.U.E. ricavati dall'organizzazione morfologica, tipologica ed insediativa originaria.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a P.U.E. o, ove previsto, a progetto unitario coordinato, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

Nuovo impianto

L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista del P.U.C., ed in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di edifici destinati a residenza, ad attività produttive, a servizi ed

attrezzature;

- opere di arredo urbano.

L'intervento di nuovo impianto è soggetto alla approvazione preventiva di un P.U.E. di cui alle presenti norme salvo i casi in cui il P.U.C., precisa in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento.

Attrezzature del territorio

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente preposti e competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali Ferrovie dello Stato, ANAS ed altri Enti Pubblici non territoriali quali gestori delle Reti, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, servizi similari).

Sono altresì compresi gli interventi di cui all'art. 9, punto g) della L.10/77. Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a concessione edilizia.

Uso e tutela delle risorse naturali

Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'Art. 1 della Legge 10/77 è soggetto a concessione e/o autorizzazione da parte della Autorità comunale; esse devono contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base di prescrizioni e direttive dettate degli Enti e degli Organismi preposti al rilascio delle autorizzazioni e/o dei preventivi nulla osta.

Art. 6 ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il P.U.C. si attua attraverso i Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) o per mezzo di interventi edilizi diretti, nel rispetto delle legislazioni nazionali e regionali vigenti, delle prescrizioni grafiche e normative del P.U.C. medesimo.

Nelle zone ove è prescritto il P.U.E., la presentazioni di ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del P.U.E. stesso, secondo le prescrizioni delle presenti norme.

I Piani Urbanistici Esecutivi possono essere di iniziativa sia pubblica sia privata, o di iniziativa pubblico-privata, possono riferirsi alle seguenti tipologie:

- Piani Particolareggiati**, di cui all'art. 13 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito (P.P.);
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare**, di cui alla Legge n. 167 del 18.04.1962 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito (P.E.E.P.);
- Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi**, di cui all'art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.1971 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito (P.I.P.);
- Piani di Recupero**, di cui all'art. 28 della Legge n. 457 del 05.08.1978 e successive modifiche ed integrazioni, e di cui alla L.R. n. 23 del 11.10.1985 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito (P.R.);
- Piani di Risanamento Urbanistico**, di cui agli artt. 32 e 33 della L.R. n. 23 del 11.10.1985 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito (P.R.U.);
- Piani di Lottizzazione convenzionata**, di cui all'art. 28 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito (P.d.L.);
- Programmi integrati di riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale**, di cui alla L.R. n. 16 del 29.04.1994, alla L.R. n. 29 del 13.10.1998, alla Legge n. 493 del 4.12.1943, alla Legge n. 179 del 17.02.1972 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito (P.I.);

Gli studi di utilizzazione dei comparti edificatori, attraverso cui è prevista l'attuazione del P.U.C., viene definita in maniera unitaria, attraverso lo studio planivolumetrico completo dei comparti stessi, esteso e relazionato alle zone, agli edifici e alle attrezzature contigui, elaborati nel rigoroso rispetto delle prescrizioni e degli indici relativi ai diversi elementi che concorrono a comporre i comparti: unità edilizia, edifici, aree e zone omogenee, ecc..

Lo studio planovolumetrico deve chiaramente indicare e determinare, comunque in scala non inferiore a 1: 500, i seguenti elementi:

- La rete esecutiva di tutta la viabilità interna, suddivisa per importanza e funzione, con la determinazione delle zone destinate a parcheggio pubblico;
- I dati altimetrici naturali e quelli relativi alle sistemazioni generali e particolari di ciascuna zona;
- I massimi ingombri planimetrici ed altimetrici di tutti i fabbricati e la specificazione in scala 1:200, dei vari tipi edilizi previsti;
- Gli spazi riservati ad opere, impianti ed attrezzature di pubblico interesse, con precisa indicazione delle zone laterali di rispetto la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;

- Le sistemazioni esterne a verde, le attrezzature ed i servizi particolari quali stazioni di servizio, chioschi, ecc..

Il progetto dovrà inoltre prevedere:

- Gli elaborati di progetto esecutivo relativi alle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti;
- Uno studio coordinato dei fronti a filo strada;
- Uno studio coordinato dei fronti edilizi lungo la viabilità di progetto in cui devono essere indicati colori, aggetti, bucature e quant'altro sia ritenuto utile a valutare l'unitarietà dell'intervento e il suo inserimento nel contesto circostante;
- Gli elenchi catastali delle proprietà interessate al comparto, con la suddivisione per destinazione;
- Una relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi relativi alla edificabilità, ai servizi, ai parcheggi, al verde, ecc..
- Un piano finanziario contenente le previsioni di massima delle spese occorrenti per l'urbanizzazione primaria relativa al comparto e la ripartizione della spesa tra le proprietà comprese nel comparto medesimo;
- La convenzione di cui all'art. 28 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive integrazioni e modificazioni, nel caso in cui lo studio di utilizzazione del comparto sia di iniziativa privata.

Nel caso in cui l'edificazione di un comparto rientri nella programmazione dello sviluppo edilizio dell'abitato stabilito dall'Amministrazione Comunale, lo studio planivolumetrico del comparto stesso verrà curato dai proprietari privati, costituiti in consorzio, in esito ad autorizzazione del Sindaco, richiesta dai proprietari in esito ad invito perentorio dello stesso Sindaco notificato ai medesimi proprietari.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentati, in base all'imponibile catastale, i 3/4 del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti, conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'acquisizione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Alla costituzione del consorzio parteciperanno anche i proprietari delle aree del comparto destinate a verde attrezzato o ad altri servizi pubblici.

I volumi edificabili in base al panivolumetrico del comparto saranno ridistribuiti tra i proprietari delle aree in proporzione alla superficie di terreno di proprietà.

Lo studio planivolumetrico, elaborato secondo le predette norme, sarà approvato nei modi e nei termini previsti dalla L.R. 45/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

Approvato il piano attuativo, si dovrà procedere, per ogni fabbricato, alla richiesta, corredata degli elaborati prescritti dal Regolamento edilizio, della prescritta concessione ad edificare.

Nel caso di preminente interesse della collettività, ravvisato dagli Organi Deliberanti del Comune o nel caso in cui i privati proprietari non abbiano provveduto, entro i termini fissati dall'invito notificato dal Sindaco, alla elaborazione del Piano attuativo, Il Comune potrà procedere alla redazione d'ufficio del Piano medesimo.

Successivamente alle prescritte approvazioni di legge del Piano attuativo, si procederà alla assegnazione del comparto ai sensi dell'art. n. 23, commi V e VI, della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni ed integrazioni, con l'obbligo della esecuzione dei lavori di edificazione e urbanizzazione secondo le modalità che verranno precisate nelle apposite convenzioni.

L'assegnazione dovrà avvenire sulla base di un prezzo corrispondente all'indennità di esproprio maggiorata degli oneri relativi agli studi plano volumetrici, nonché degli oneri di urbanizzazione, in proporzione al volume edificabile nel caso sia il Comune a provvedere all'esecuzione dei lavori.

Per l'edificazione delle aree di espansione di iniziativa privata lo studio per comparti secondo le modalità del precedente comma dovrà essere realizzato secondo lottizzazioni convenzionate in conformità alle prescrizioni dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Il piano di lottizzazione dovrà essere esteso all'intera sottozona individuata nel P.U.C.. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità (per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati) di predisporre un Piano di Lottizzazione così come previsto dal P.U.C., possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso alla intera zona. In tale ipotesi il Piano si attuerà per comparti ed i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti, ferme restando le prescrizioni per i singoli comparti.

Art. 7 CONVENZIONI

I Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata vengono approvati dal Comune e convenzionati con atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo.

La convenzione prevede:

- La concessione ed il trasferimento gratuito delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- L'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- Gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione in

lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;

- L'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, relativi alla entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- I tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, nonché i termini di inizio ed ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Le convenzioni relative ai Piani di recupero sono stipulate sulla base di una convenzione-tipo deliberata dal Consiglio Comunale nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 32, ultimo comma, della Legge n. 457 del 05.08.1978.

Art. 8 VERDE URBANO

Il P.U.C. di Nurachi assume il verde urbano come elemento strutturale dell'ambiente costruito, in fondamentale relazione con il paesaggio.

Gli obiettivi strutturali che il P.U.C. persegue in relazione al verde urbano sono:

- riqualificare e incrementare la dotazione di verde urbano;
- salvaguardare ambiti residui di naturalità presenti nel contesto urbano;
- razionalizzare i consumi idrici legati alla gestione e manutenzione del verde pubblico;
- prevenire i dissesti idrogeologici attraverso la riduzione delle superfici impermeabili in ambito urbano;
- regolare gli effetti del microclima urbano.

Elaborato n. 2.4a - Documento di orientamento per la gestione del verde

Il Documento di Orientamento per la Gestione del Verde Urbano ha come obiettivo principale quello di collegare e organizzare la situazione attuale e futura del patrimonio verde comunale, al fine di fornire un servizio migliore alla cittadinanza, un ambiente ed una sistemazione urbana in armonia con il paesaggio circostante e un'economia di gestione apprezzabile sia dall'Amministrazione che dai cittadini.

Per "gestione del verde" si intende la programmazione di un quadro a breve, medio e lungo termine degli interventi di progettazione e manutenzione, allo scopo di conoscere e dedurre i modi e criteri di intervento ed evitare scompensi nell'impiego dei mezzi e nel risultante effetto estetico. Un programma di gestione per il verde pubblico

costituisce uno strumento operativo per le varie scale di intervento ed è un riferimento sicuro e applicabile, almeno in ambito strettamente urbano.

Fanno parte del Documento una serie di azioni volte principalmente a riqualificare e incrementare la dotazione del verde urbano; salvaguardare ambiti residui di naturalità presenti nel contesto urbano di intervento; razionalizzare i consumi idrici legati alla gestione e manutenzione del verde pubblico; prevenire i dissesti idrogeologici attraverso la riduzione delle superfici impermeabili nel centro urbano; regolare gli effetti del microclima cittadino attraverso l'azione delle aree verdi urbane e periurbane che creano ventilazione e raffrescamento dell'aria, anche grazie all'evapotraspirazione della chioma. Questo effetto si traduce in un calo reale dei consumi energetici.

Elaborati n. 2.4/b2.4c – Regolamento del verde comunale urbano e periurbano, pubblico e privato / Piano di manutenzione

Il Regolamento del Verde urbano costituisce uno degli strumenti di pianificazione comunale, da collegarsi direttamente agli altri documenti integrativi - Piano del Verde, Piano manutentivo, Censimento delle aree verdi - al fine di ottenere un'organica gestione del verde cittadino.

Le norme contenute nel Regolamento sono relative alle modalità di impianto, manutenzione e difesa di aree verdi pubbliche e private esistenti, ai criteri di progettazione e realizzazione di nuove aree verdi, alla tutela di parchi e giardini pubblici, alle aree di pregio ambientale – storico - paesaggistico quali le aree forestali e quelle aree agricole non interessate dalle coltivazioni, nonché i canali, i fossi, le aree umide e quelle limitrofe ai corpi idrici naturali.

Il verde urbano deve essere tutelato in relazione alle sue diverse ed importanti funzioni ambientali, urbanistiche e sociali, ma anche per il notevole ruolo di educazione naturalistica e di miglioramento della qualità urbana. Per tale motivo la progettazione delle aree verdi, la gestione e gli interventi di manutenzione devono essere attuati in modo esemplare, nel rispetto delle piante e in conformità alle condizioni ambientali in cui queste si sviluppano.

Art. 9 S.I.C. / ZPS SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE

La normativa per la zona coincidente con l'area S.I.C. interna al territorio comunale di Nurachi, recepisce integralmente la normativa contenuta nel Piano di

Gestione SIC/ZPS “Stagno di Cabras”. In caso di prescrizioni contrastanti tra le norme di zona e quanto prescritto dalla normativa contenuta nel Piano di Gestione suddetto, dovrà essere applicata la norma più restrittiva.

Art. 10 DISLOCAZIONI DELLE STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE

Il Comune di Nurachi si dovrà dotare di un Piano Comunale di localizzazione degli impianti per la rete telefonica mobile; il Piano ha lo scopo di fornire all'Amministrazione gli strumenti per il controllo e la gestione dello sviluppo delle infrastrutture per la rete telefonica mobile, attraverso la possibilità di denegare la loro installazione a patto di una opportuna indicazione di siti alternativi disponibili che rispondano alle necessità di copertura del servizio. Il Piano dovrà:

- mappare le installazioni di stazioni radio base già presenti sul territorio comunale e determinare l'intensità complessiva dei campi elettromagnetici da loro irradiati;

- dotare il Comune di uno strumento tecnico di sostegno in caso di contenzioso giuridico con le compagnie telefoniche o con i comitati di cittadini;

accogliere o respingere velocemente (con motivazioni tecniche) le richieste di collocazione di nuovi impianti di terra o le richieste di modificazione dell'esistente;

- tenere in conto aree particolarmente delicate del territorio (ad esempio quelle socialmente sensibili come ospedali e scuole) nello sviluppo delle reti di telefonia mobile;

- localizzare i siti pubblici più idonei sui quali, nel rispetto del principio di precauzione, di tutela dei luoghi socialmente sensibili e degli edifici di valore storico – architettonico e monumentale (D. Lgs. N. 42, seconda parte, del 22.01.2004) secondo i piani di sviluppo di ogni ente gestore dei servizi di telefonia mobile, concedere il permesso per l'installazione degli impianti di trasmissione, a fronte di regolare contratto di locazione;

- pubblicare la mappatura delle intensità sul portale web comunale, permettendo a ogni cittadino di verificare in tempo reale e nel dettaglio il livello del campo nelle aree di suo interesse.

Il Piano dovrà essere elaborato con riferimento alla specifica normativa di settore:

Legge n. 36/01 del 22 febbraio 2001

Decreto attuativo luglio 2003 (Gazzetta Ufficiale n. 199), che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della

popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, per le frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz.

Decreto n. 381 del 10 settembre 1998 “Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana”

Decreto Legislativo n. 259 del 1 agosto 2003 “Codice delle comunicazioni elettroniche”.

Nelle more dell'approvazione del Piano è fatto divieto di installare o concedere nuove autorizzazioni per l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile a meno di 500,00 m dai siti sensibili quali scuole, asili, chiese, ospedali, case di cura e, in generale, nelle vicinanze di strutture pubbliche ad uso collettivo, compreso il perimetro dei parchi urbani.

Art. 11 REALIZZAZIONE DI NUOVE INFRASTRUTTURE DI RETE

Nei casi di interventi sulle infrastrutture di rete elettrica e/o di telecomunicazioni, è fatto divieto, nelle zone classificate come A, B, C, D, E, G, ed S dello Strumento Urbanistico generale, della installazione di nuovi pali, linee e strutture aeree, è altresì fatto obbligo della sostituzione di quelle esistenti con idonei cavidotti interrati.

Art. 12 IMPIANTI PER LA CAPTAZIONE ENERGETICA – EOLICA E SOLARE

Se non diversamente disposto dalla normativa per le singole zone o dagli strumenti attuativi, gli impianti di captazione energetica sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- è vietata l'installazione di impianti eolici, di qualunque potenza e forma, sugli edifici e sulle aree libere interne alle zone A, B, C e G come individuate nello Strumento Urbanistico Generale, è consentita l'installazione esclusivamente nelle zone D ed E, per quest'ultima ad esclusione delle aree classificate E3a ed E5a;
- i pannelli solari e fotovoltaici captanti dovranno essere integrati armonicamente con gli edifici e collocati esclusivamente a filo falda delle coperture;
- I boiler ed i sistemi di accumulo dovranno essere collocati nel sottotetto, all'interno degli edifici o a terra nei cortili;
- è sempre vietato collocare i sistemi di accumulo sugli edifici di qualunque natura e genere quando risultino visibili dalla pubblica via.

Art. 13 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Comune di Nurachi è dotato di un Piano di classificazione acustica del territorio comunale, elaborato nel rispetto delle Linee guida per la predisposizione dei Piani di classificazione acustica dei territori comunali approvato dalla R.A.S.

Il suddetto piano è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 13 del 08.05.2008

La fattibilità delle trasformazioni urbanistico - edilizie previste nel P.U.C. dovrà essere preliminarmente verificata rispetto alle prescrizioni contenute nel suddetto Piano di Classificazione acustica del territorio comunale con riferimento alla specifica zonizzazione prevista nel Piano stesso.

Art. 14 PROGETTI GUIDA

La documentazione progettuale del P.U.C. comprende, tra le altre elaborazioni, i progetti guida seguenti:

Elaborato n. 7.1	CORSO ELEONORA
Elaborato n. 7.2	PARCO LINEARE URBANO
Elaborato n. 7.3	ZONA ARTIGIANALE
Elaborato n. 7.4	BRETELLA PERIURBANA
Elaborato n. 7.5	INTERVENTI DI TUTELA E GOVERNO DELLE ACQUE: I CANALI DI BONIFICA

I Progetti Guida hanno la funzione di esemplificare, esplicitare e orientare i successivi atti progettuali, sia di natura urbanistica attuativa che di progettualità esecutiva, sia pubblica che privata.

Art. 15 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Il territorio del Comune di Nurachi è suddiviso, ai sensi del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20.12.1983, n.2266/U, secondo le seguenti classificazioni:

- Zona "A"
- Zona "B"
- Zona "C"
- Zona "D"
- Zona "E"
- Zona "G"
- Zona "H"

Le zone omogenee così definite sono articolate in sottozone e comparti, così come definite nei successivi articoli.

Art. 16 ZONA “A” - CENTRO ANTICO DI INTERESSE STORICO/AMBIENTALE

DESCRIZIONE

La zona A è costituita dal nucleo di antica e prima formazione dell'abitato di Nurachi, come perimetrato in seguito all'atto ricognitivo concordato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano regionale, verificato con i competenti rappresentanti del Ministero per i beni e le attività culturali ed approvato dal Consiglio Comunale di Nurachi con delibera n. 24 del 31.07.2007, come risulta dalla determinazione N. 1127/DG del 18/10/2007 dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica – Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia.

Il Centro Urbano di Nurachi sorge nel punto mediano di un sistema paludoso, bonificato di recente, ma che ne ha determinato fortemente l'espansione ed i caratteri tipologici dell'aggregato fin dalle origini della sua formazione.

Nel foglio d'unione della cartografia De Candia, risalente al 1847, è rappresentata chiaramente la conformazione degli isolati, nella quale l'espansione urbana appare quasi strozzata da due delle diverse aree paludose presenti nel territorio: Pauli Bidda a nord-est e Pauli Bingia a ovest. Il sistema delle aree umide caratterizzavano l'intero territorio nurachese anche in relazione agli usi, ai costumi e ai modi di gestione territoriale.

Nel punto mediano della linea immaginaria che unisce i baricentri delle due aree paludose è ubicato il nucleo originario dell'abitato, il quale, già a metà ottocento, aveva portato avanti la propria espansione lungo la direttrice nord-nord-ovest sud-sud-est, privilegiando quest'ultima, uniche direzioni possibili non interessate dalle impraticabili e malsane paludi. Tale direttrice, riconducibile ad uno dei percorsi matrice dell'abitato, dal quale si dipana il sistema dei percorsi di impianto e di collegamento, lambisce l'attuale baricentro comunitario del paese nel quale è ubicata la Chiesa Parrocchiale dedicata a San Giovanni Battista, edificata presumibilmente intorno al XVII secolo, la Casa Parrocchiale e il Municipio. Da qui hanno inizio altri percorsi, individuabili come percorsi matrice secondari che collegano Nurachi con i paesi limitrofi, costituendo nuove direttrici d'espansione. In quest'area sorgeva un nuraghe, del quale sono rimaste alcune tracce leggibili in alcuni grossi massi affioranti, nell'area sono presenti attualmente i due serbatoi dell'acqua potabile.

L'origine remota del borgo è documentata anche dalle recenti scoperte archeologiche in seguito ai lavori effettuati nella locale Chiesa Parrocchiale di S.

Giovanni Battista.

La scarsa presenza di materiale lapideo reperibile sul posto o a breve distanza ha caratterizzato il modo locale di costruire facendo di Nurachi “un paese di terra cruda”.

Impostate sulla base tipologica della casa a corte dei campidani settentrionali, le abitazioni venivano costruite secondo forme semplici ed elementari che divenivano più complesse in base alla condizione economica, al numero dei componenti familiari ed al tipo di lavoro svolto dal proprietario. L'aggregato si sviluppava, di conseguenza, in piccoli e grandi isolati costituiti dalla successione di unità edilizie caratterizzate dal corpo domestico con affaccio sulla pubblica via e la corte di pertinenza retrostante, con un rapporto dimensionale del lotto che privilegia generalmente la profondità rispetto alla lunghezza del fronte prospettico ed un rapporto medio tra superficie del lotto e superficie coperta in origine molto inferiore al 45%. Il corpo domestico, generalmente ad un unico livello, caratterizzava il profilo stradale dell'isolato interrotto dalle sopraelevazioni parziali di alcuni tipi edilizi.

OBIETTIVI STRATEGICI

Il centro storico, espressione dell'identità storica e insediativa della comunità di Nurachi, è una risorsa fondamentale per lo sviluppo economico e sociale locale e, insieme, patrimonio identitario unitario e riconosciuto da tutelare e valorizzare.

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale, finalizzati al recupero della vitalità del centro storico nel rispetto della tradizione abitativa, sono:

- a. conservazione dell'impianto urbano storico e del caratteristico rapporto tra l'edificato e la strada;
- b. definizione, anche con progetti complessi di riorganizzazione funzionale, degli spazi destinati al traffico veicolare e di quelli riservati ai pedoni e alla sosta al fine di agevolare l'accessibilità e la fruibilità del nucleo storico garantendo la sicurezza;
- c. valorizzazione degli ambiti di pregio e la riqualificazione di quelli parzialmente compromessi; la cura degli spazi aperti destinati alla socialità attraverso azioni integrate che intervengano anche sul verde, sull'illuminazione e sull'arredo urbano;

- d. salvaguardia degli elementi morfologici distintivi dei fronti edilizi di valenza architettonica tradizionale;
- e. salvaguardia dei caratteri tipologici, costruttivi ed insediativi che costituiscono la testimonianza storica dell'abitare a Nurachi;
- f. pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente sia a fini residenziali sia per attività culturali, ricreative, ricettive, economiche e dell'artigianato e per tutte quelle attività necessarie alla vitalità economica e sociale, comunque compatibili tra loro e con l'identità formale e culturale dell'edificio stesso;
- g. attenta valutazione di ogni intervento di trasformazione del paesaggio urbano, sia per quanto riguarda gli spazi pubblici che gli edifici privati per garantire la riqualificazione generale del contesto urbano.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

All'interno della Zona "A" tutti gli interventi mirano:

- alla conservazione e al recupero di tutti quegli elementi, urbanistici e architettonici, *che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico*;
- alla riqualificazione di quelli profondamente alterati ed eventualmente non più riconoscibili;
- al riuso del patrimonio esistente attraverso il ripristino delle funzioni residenziali o l'insediamento di attività alternative, necessarie alla vitalità dello stesso Centro storico e compatibili con la sua conformazione e con la sua identità culturale.

Lo strumento di regolamentazione delle trasformazioni urbanistiche ed architettoniche all'interno del Centro Storico di Nurachi è il Piano Particolareggiato vigente, redatto in coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale secondo le prescrizioni introdotte dallo stesso P.P.R., approvato con delibera del C.C. n. 28 del 29/09/2008 e sottoposto a verifica di conformità.

Il Piano Particolareggiato del Comune di Nurachi, è uno strumento urbanistico che riguarda l'ambito del costruito, ha finalità legate alla proposizione di interventi relativi l'uso, la riqualificazione, la conservazione, la salvaguardia e la manutenzione del patrimonio edilizio e degli spazi liberi connessi.

La redazione del Piano Particolareggiato è stata articolata in due fasi principali: quella di rilievo e analisi e quella relativa alle scelte progettuali.

La prima è basata su:

- rilievo dei fronti stradali, individuazione planimetrica delle unità minime di intervento e dei relativi corpi edilizi, restituzione grafica e rappresentazione fotografica di supporto per ciascuna unità edilizia.
- confronto con le foto aeree, le cartografie catastali e l'indagine sul campo degli aspetti modificati negli ultimi venti anni;
- raccolta e schedatura di tutte le informazioni rilevabili per ciascuna unità edilizia.

La seconda è basata sull'analisi e l'elaborazione dei dati rilevati nella prima fase e la successiva definizione delle proposte progettuali:

- elaborazione dell'Abaco Tipologico;
- elaborazione delle carte tematiche di analisi dello stato conservativo-tipologico del centro di antica e prima formazione;
- proposte progettuali, riguardanti ciascuna unità edilizia e i corpi di cui è composta, derivate dall'analisi puntuale delle tipologie dell'edilizia storica e della conservazione del patrimonio edilizio;
- elaborazione delle indicazioni di intervento sugli elementi di dettaglio;

Il Piano del Centro Storico rappresenta uno specifico progetto attuativo del P.U.C. per l'ambito urbanistico di riferimento ed è costituito dai seguenti elaborati:

01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

02a	STRALCIO DEL P.U.C.	scala	1:2000
02b	STRALCIO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE	scala	1:1000
03	ABACO TIPOLOGICO	scale varie	
04a	MARGINI, ASSI E POLI URBANI	scala	1:1000
04b	AREE DI TUTELA	scala	1:1000

CARATTERI DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

05a	LE COPERTURE	scala	1:1000
05b	I LIVELLI EDIFICATI	scala	1:1000
05c	TIPI EDILIZI TRADIZIONALI	scala	1:1000
05d	EDIFICI TRADIZIONALI DI PARTICOLARE PREGIO	scala	1:1000

STATO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

06a	EVOLUZIONE DIACRONICA DEI CARATTERI COSTRUTTIVI	scala	1:1000
06b	STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA DELL'EDILIZIA STORICA	scala	1:1000
06c	EDIFICI IN CONTRASTO CON L'ARCHITETTURA TRADIZIONALE	scala	1:1000
06d	LA CONSERVAZIONE TIPOLOGICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO	scala	1:1000
06e	INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE ASSOGGETTE A RESTAURO	scala	1:1000

ISOLATO N° 1

- | | | | |
|------------|---|-------|---------|
| 07a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1 : 200 |
| 07b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia | | |

ISOLATO N° 2

- | | | | |
|--------------|---|-------|---------|
| 08.1a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1 : 200 |
| 08.1b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia | | |
| 08.2a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1 : 200 |
| 08.2b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia | | |

ISOLATO N° 3

- | | | | |
|------------|---|-------------|---------|
| 09a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1 : 200 |
| 09b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia | scale varie | |

ISOLATO N° 4

- | | | | |
|------------|---|-------|---------|
| 10a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1 : 200 |
| 10b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia | | |

ISOLATO N° 5

- | | | | |
|------------|---|-------|---------|
| 11a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1 : 200 |
| 11b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia | | |

ISOLATO N° 6

- | | | | |
|------------|---|-------|---------|
| 12a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1 : 200 |
| 12b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia | | |

ISOLATO N° 7

- | | | | |
|------------|---|-------|---------|
| 13a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1 : 200 |
| 13b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia | | |

ISOLATO N° 8

- | | | | |
|------------|---|-------|---------|
| 14a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1 : 200 |
| 14b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia | | |

ISOLATO N° 9

- | | | | |
|------------|---|-------|---------|
| 15a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1 : 200 |
|------------|---|-------|---------|

- 15b** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia

ISOLATO N° 10

- 16a** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali scala 1 : 200

- 16b** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia

ISOLATO N° 11

- 17a** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali scala 1 : 200

- 17b** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia

ISOLATO N° 12

- 18a** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali scala 1 : 200

- 18b** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia

ISOLATO N° 13

- 19a** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali scala 1 : 200

- 19b** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia

ISOLATO N° 14

- 20a** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali scala 1 : 200

- 20b** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia

ISOLATO N° 15

- 21a** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali scala 1 : 200

- 21b** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia

ISOLATO N° 16

- 22a** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali scala 1 : 200

- 22b** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia

ISOLATO N° 17

- 23a** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali scala 1 : 200

- 23b** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia

ISOLATO N° 18

- 24a** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali scala 1 : 200

- 24b** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia

ISOLATO N° 19

- 25a** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali scala 1 : 200

- 25b** ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia

ISOLATO N° 20

- | | | | |
|------------|---|-------|---------|
| 26a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1 : 200 |
| 26b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia | | |

ISOLATO N° 21

- | | | | |
|------------|---|-------|---------|
| 27a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1 : 200 |
| 27b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia | | |

ISOLATO N° 22

- | | | | |
|------------|---|-------|--------|
| 28a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1: 200 |
| 28b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia | | |

ISOLATO N° 23

- | | | | |
|------------|---|-------|--------|
| 29a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1: 200 |
| 29b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia | | |

ISOLATO N° 24

- | | | | |
|------------|---|-------|--------|
| 30a | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Unità edilizie e profili stradali | scala | 1: 200 |
| 30b | ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE
Norme Tecniche per unità edilizia | | |

PRESCRIZIONI SPECIALI

Il Comune promuove e definisce specifiche procedure amministrative e di supporto finanziario finalizzate a:

- incentivare la residenza nel Centro Storico, sia con riferimento a famiglie già residenti in altri ambiti urbani che a famiglie di nuova formazione;
- incentivare l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per finalità turistiche, con particolare riferimento alla tipologia ricettiva dell'albergo diffuso di cui alla L.R. n. 22 del 1984 come integrata e modificata dalla L.R. n. 27 del 1998; ovvero altre tipologie nel rispetto dei caratteri propri dell'edilizia tradizionale nurachese e secondo quanto previsto dal Piano Particolareggiato della zona di riferimento;
- incentivare la realizzazione di strutture artigianali e per servizi;
- incentivare attività di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione dei fronti pubblici degli edifici.

Le iniziative in esame potranno essere realizzate sia con defiscalizzazioni delle imposte relative agli edifici e agli interventi edilizi, che con incentivi finanziari diretti in conto capitale e/o in conto interessi, secondo procedure definite con specifiche Delibere del Consiglio Comunale di accompagnamento al Bilancio Comunale annuale o pluriennale.

INFRASTRUTTURE E SERVIZI

All'interno della Zona A ricadono le seguenti Zone S come definite dal D.A. 2266/U del 20.12.1983.

ZONA	ID comparto	Superficie	DESCRIZIONE
S2	S2 ₁	817,62	Museo
S2	S2 ₂	491,88	Deposito acqua potabile Via Nuraghe
S2	S2 ₃	847,16	Municipio e piazzale antistante
S2	S2 ₄	1.976,32	Chiesa S.G. Battista e annessi pertinenziali
tot. Superficie		4.132,98	

DATI PLANIVOLUMETRICI

SUPERFICIE TERRITORIALE	155.790,67 mq
SUPERFICIE RESIDENZIALE	129138.71 mq
VOLUMETRIA MASSIMA EDIFICABILE	245.941,89 mc
VOLUMETRIA ATTUALMENTE EDIFICATA	240.856,90 mc
VOLUMETRIA DA REALIZZARE	5.084,99 mq
ABITANTI INSEDIABILI	553,34
SUPERFICI PER SERVIZI TOTALE	4.132,98 mq

Art. 17 ZONA "B1" – ZONA DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

DESCRIZIONE

La Zona B1 comprende le aree più prossime al Centro Storico, ossia le espansioni del nucleo antico, sorte sui completamenti ed in continuità della viabilità storica.

Tali aree si caratterizzano per la compattezza, la densità e l'omogeneità del tessuto edilizio.

La zona B1 è costituita da 34 isolati di varie forme e dimensioni, generalmente saturi dal punto di vista dell'edificazione, compatti e chiaramente leggibili; quelli sorti in continuità con il centro di antica e prima formazione sono delimitati e ordinati dal tracciato viario, dall'allineamento a filo strada delle abitazioni e in aderenza con uno o entrambe le unità edilizie adiacenti, coerentemente con la disposizione tipica della pseudo-schiera che si ripete simmetricamente, secondo l'asse longitudinale dell'isolato, sul versante opposto.

I lotti sono in genere morfologicamente riconducibili al rettangolo con il rapporto tra i lati superiore a 3:1 ed il lato corto prospiciente la pubblica via. In alcuni casi la forma è riconducibile al quadrato ovvero a forme poligonali variamente irregolari.

Le aree libere di pertinenza hanno generalmente dimensioni tali da determinare un rapporto di copertura inferiore al 50% e si localizzano generalmente nella parte retrostante l'abitazione.

I profili stradali sono generalmente caratterizzati dalla prevalenza di due livelli fuori terra, spesso edificati in tempi diversi, alternati da edifici ad un unico livello.

I tipi edilizi riprendono generalmente i caratteri distributivi di quelli tradizionali presenti nel centro storico, soprattutto in prossimità di esso, anche se realizzati con tecniche e materiali non tradizionali. Si rileva comunque la presenza di alcuni edifici riconducibili, matericamente, morfologicamente ed in parte per le tecniche costruttive adottate a quelli tradizionali, che testimoniano l'uso di tali tecniche e materiali anche dopo gli anni '50 del secolo scorso.

Gli isolati più periferici, ovvero quelli interni che hanno subito in epoca recente interventi sostanziali di sostituzione edilizia e/o di nuova edificazione, assumono caratteri tipologici differenti. L'allineamento a filo strada del corpo edilizio è sostituito

dall'arretramento di qualche metro e l'edificazione in aderenza avviene generalmente con una sola unità edilizia adiacente, ovvero prevale la costruzione isolata a centro lotto.

La viabilità è costituita da strade larghe, dotate di pubblica illuminazione, della rete dell'acqua potabile e fognaria. In diverse aree è presente la rete per lo smaltimento delle acque meteoriche e si rileva la presenza di marciapiedi in buono stato di conservazione.

OBIETTIVI STRATEGICI

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per la Zona "B1" sono rivolti in generale al miglioramento della qualità del paesaggio urbano e della vivibilità della zona stessa, in particolare:

- a. riqualificazione urbanistica ed edilizia all'interno dei tessuti consolidati, con particolare attenzione alle aree di contatto con il nucleo antico unitamente alla salvaguardia degli elementi caratteristici e di pregio;
- b. riconoscimento, tutela e valorizzazione degli edifici o degli elementi riconducibili all'architettura tradizionale presenti che costituiscono la testimonianza viva della tradizione del costruire e dell'abitare a Nurachi;
- c. conservazione dell'impianto urbanistico esistente e del tipo edilizio diffuso all'interno di ciascun isolato;
- d. definizione delle modalità di utilizzo delle aree libere da edificazione;
- e. integrazione formale degli interventi privati e la conservazione degli spazi adibiti a verde privato;
- f. completamento del non-finito;
- g. definizione degli spazi destinati al traffico veicolare e di quelli riservati ai pedoni e alla sosta;
- h. integrazione valorizzazione degli spazi pubblici destinati alla socialità attraverso azioni che intervengano sul verde, sull'illuminazione e sull'arredo urbano.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

La necessità di governare e indirizzare le trasformazioni future di queste aree consolidate e localizzate in un ambito delicato quale quello prossimo al Centro Storico,

si traduce all'interno del Piano in una normativa di livello attuativo, seppure facente parte delle prescrizioni del P.U.C.

Le prescrizioni operative del P.U.C. per la zona B1 sono contenute nelle schede di isolato, alle quali si fa riferimento per tutti gli interventi di manutenzione, edificazione, ristrutturazione, nuova edificazione e infrastrutturazione.

La **normativa di dettaglio** che si configura come Piano Particolareggiato della Zona B1, scaturisce dallo studio dei singoli isolati, come sistema di unità edilizie, e dalle singole unità edilizie, come unità minime di analisi costituite da corpi edilizi ed aree libere di pertinenza; descritti in termini qualitativi, quantitativi e in relazione a problematiche e positività.

Per ciascuna unità di isolato, il Piano stabilisce le norme generali specifiche per l'isolato stesso e per ogni unità edilizia sono stabilite norme particolari proprie di ciascuna unità.

Attraverso le norme specifiche per isolato e di dettaglio per ciascuna unità edilizia vengono definiti: rapporto di copertura, indice fondiario, altezze, livelli edificati fuori terra, dimensione minima fondiaria, volumetria minima per unità abitativa, per quanto riguarda l'aspetto quantitativo; tipo edilizio, destinazione d'uso, posizione dell'edificio all'interno del lotto, coperture, elementi costruttivi per quanto riguarda l'aspetto tipologico. Vengono inoltre date delle indicazioni particolari specifiche e non generalizzabili per ciascuna unità edilizia.

Un quadro descrittivo e normativo così dettagliato consente:

- di riconoscere e salvaguardare gli elementi positivi;
- di riqualificare gli episodi negativi;
- di ricucire tra loro le parti dell'edificato ed evitare nuove fratture all'interno del tessuto;
- di indirizzare in maniera il più possibile coerente lo sviluppo futuro delle aree consolidate.

La **normativa generale per le zone B1**, è costituita dall'insieme di norme e prescrizioni di carattere generale applicabile nei casi in cui non sono specificatamente previste nella normativa di dettaglio del piano particolareggiato della zona B1, ovvero qualora il tema considerato può essere generalizzato per tutti i comparti della zona territoriale omogenea di riferimento. Per quanto non specificato nella normativa

generale e di dettaglio delle zone B1 si farà riferimento al Regolamento Edilizio ed alla Normativa regionale e nazionale vigente in materia.

Le **deroghe** costituiscono l'insieme di indicazioni, comportamenti e prescrizioni particolari finalizzate a derogare alle prescrizioni generali e di dettaglio nei particolari casi ove risulta materialmente non applicabile la normativa specifica per motivi di incongruenza con i principi strategici, di salvaguardia e di fattibilità operativa degli interventi contenuti all'interno del piano.

PRESCRIZIONI OPERATIVE GENERALI PER LE ZONE B1

Suddivisione delle unità edilizie. In caso di suddivisione di unità edilizie in più unità derivate, per gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione è prescritto:

- a) il rispetto delle superfici minime indicate nella normativa di isolato per ciascuna parte soggetta agli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione come indicato nella normativa specifica di isolato;
- b) il rispetto degli indici e dei rapporti di copertura per tutte le parti derivate dalla suddivisione e soggette agli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione, come indicato nella normativa specifica di isolato;
- c) dimostrare l'accessibilità per ciascuna unità edilizia derivata dalla suddivisione;
- d) il rispetto degli schemi aggregativi propri dell'isolato, se non diversamente indicato dalla normativa di dettaglio;
- e) in caso di suddivisione in più unità edilizie, se non specificato nella normativa di dettaglio dell'isolato, è richiesto che ciascun fronte per ogni unità sia non inferiore alla media dei fronti edificati delle unità edilizie che costituiscono l'isolato stesso.
- f) non è ammessa la realizzazione di scale esterne visibili dalla pubblica via.
- g)** nel caso di suddivisione in più unità abitative è obbligatorio conservare i caratteri compositivi del tipo edilizio anche per quanto riguarda le aperture esterne. (esempio: conservare un'unica porta di ingresso e realizzare una bussola interna per l'accesso alle unità

abitative ovvero altre soluzioni da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale).

Accorpamenti di unità edilizie. Esclusivamente nei casi di accorpamento di lotti di Zona B1, ciascuno dei quali autonomo rispetto alla capacità edificatoria prevista dalla normativa di isolato, privi di edifici o porzioni di essi di particolare pregio storico, che non siano già dotati complessivamente di più di un edificio ad uso abitativo contenente al più una sola unità abitativa e che esprimono capacità edificatoria secondo i limiti, gli indici ed i rapporti di isolato, per il quali il Piano Particolareggiato della Zona B preveda l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera a filo strada, in alternativa alle disposizioni specifiche di isolato e per l'unità edilizia è consentito realizzare un solo fabbricato ad uso abitativo, eventualmente aggiuntivo rispetto a quello esistente, anche a centro lotto a condizione che siano assicurati i seguenti elementi:

- a) complessivamente l'accorpamento non preveda più di una unità abitativa aggiuntiva a quella eventualmente esistente;
- b) sia prevista l'edificazione a filo strada e per tutta la larghezza del fronte del lotto, secondo la pseudo schiera in aderenza su uno o due lati, di un fabbricato ad uso servizio per una profondità non minore di m. 4,50 misurata dal filo strada, anche aperto sul lato interno del lotto, realizzato su un solo livello d'uso, con copertura a falde inclinate;
- c) l'edificio ad uso abitativo non risulti in alcun modo visibile dalla pubblica via;
- d) l'indice fondiario complessivo per il lotto accorpato sia ridotto del 15% rispetto a quelli previsti dal Piano di Zona B;
- e) sia comunque rispettata la normativa per isolato con riferimento alla dimensione fondiaria minima ed alla volumetria minima per unità abitativa;
- f) l'intervento non preveda in alcun modo la demolizione di edifici ad uso abitativo o porzione di essi già presenti a filo strada, anche nel caso di edifici o porzioni di essi in forma di rudere.

Numero massimo di unità abitative per ciascuna unità edilizia. Sono consentite un numero massimo pari a 2 (due) unità abitative per ciascuna unità edilizia. Nel caso l'estensione dell'unità edilizia consentisse la realizzazione di più di 2 (due) unità abitative, a tal fine si dovrà procedere alla suddivisione in più unità edilizie

derivate nel rispetto delle superfici e volumetrie minime previste dalla normativa di dettaglio per ciascun isolato e da quanto indicato nella presente normativa generale per la Zona B1, ulteriormente nel rispetto delle prescrizioni e delle norme che attengono alle aree di sosta e di parcheggio privato.

Corpi edilizi di tipo accessorio. Si definiscono corpi edilizi di tipo accessorio, i corpi edilizi “di servizio”, morfologicamente individuabili, che fanno parte integrante di una unica unità edilizia, con destinazione d’uso non residenziale, a servizio del corpo edilizio principale “corpo servito”. Sono corpi accessori: gli accessi carrai coperti, le rimesse, le cantine, i locali con forno a legna, le vecchie stalle per animali (*s’omo e sas...*), i loggiati e le legnaie coperte e qualsiasi corpo edilizio coperto non destinato ad uso residenziale. I corpi accessori sono tali se ad un solo piano, ed adibiti all’esclusivo servizio dell’edificio principale come definito nelle presenti Norme. La volumetria degli accessori di norma sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

Quando i corpi di nuova edificazione possiedono la natura e le caratteristiche di corpo accessorio, se non specificatamente vietato dalla normativa di isolato e/o di unità edilizia e nel rispetto dei rapporti di copertura e degli indici previsti per ciascuna unità sono comunque sottoposti al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentita l’edificazione di corpi edilizi di tipo accessorio preferibilmente in aderenza con le unità adiacenti, comunque non isolati e nel rispetto degli allineamenti e/o arretramenti dal filo strada previsti per ciascuna unità;
- b) l’altezza massima è stabilita in m 2,50 massima; tale altezza può essere aumentata fino ad un massimo di m 3,50 se comprovato da esigenze di tipo produttivo, anche occasionale, comunque concorrente all’integrazione della fonte di reddito principale del concessionario. È comunque sempre necessario il rispetto delle distanze minime tra edifici, sia con pareti cieche sia con pareti finestrate.
- c) la copertura dovrà essere realizzata secondo quanto previsto dalle specifiche norme per unità edilizia. Se non specificato, in caso di falde inclinate, la pendenza non potrà comunque superare la pendenza prevista per il corpo edilizio principale. Le falde dovranno essere gettanti verso l’interno del lotto ad eccezione dei corpi accessori edificati sul filo strada;

- d) per le autorimesse, è sempre consentita l'edificazione a filo strada per un fronte non superiore a m 4,00 anche quando è previsto per l'unità edilizia un arretramento del corpo domestico. L'apertura carraia non potrà essere inferiore a m 2,30 di larghezza.

Demolizioni con o senza nuova edificazione. Gli interventi edilizi ammessi sono indicati nella normativa di dettaglio contenuta nelle schede di isolato e di ciascuna unità edilizia. In particolare per gli edifici per i quali la normativa di dettaglio non prescrive la conservazione o il restauro, anche quando non prevista specificatamente dalle norme tecniche di attuazione per unità edilizia, è consentita la demolizione con o senza nuova edificazione solo nei casi di:

- a) documentata precarietà statica dell'edificio esistente;
- b) documentata non riconducibilità dell'edificio ai caratteri tipologici propri dell'architettura tradizionale.

In ogni caso a corredo della richiesta di demolizione, oltre alla documentazione indispensabile a richiedere il titolo abilitativo è necessario produrre il nulla osta paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004; deve inoltre essere allegata una dichiarazione da parte di un tecnico abilitato che attesti l'effettivo stato dell'edificio esistente anche mediante apposita documentazione fotografica ed elaborati grafici di rilievo dello stato di fatto. L'Ufficio Tecnico Comunale si riserva comunque di procedere alla verifica di quanto dichiarato anche attraverso appositi sopralluoghi.

Allineamenti delle aperture sul fronte strada. Nel caso di edifici per i quali è previsto l'allineamento a filo strada, anche se non specificatamente indicato dalle norme per unità edilizia, è richiesto il rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali delle aperture tra i diversi livelli (porte, finestre, verande ecc.).

Serramenti. I serramenti esterni dovranno essere preferibilmente in legno. Sono comunque ammessi altri materiali come P.V.C. ed Alluminio anche laccato o elettrocolorato purché non anodizzato.

Distanze minime tra corpi edilizi e dai confini. In generale se non specificato dalla norma di dettaglio per l'isolato e/o per ciascuna unità edilizia, sono consentite le costruzioni in aderenza sui confini ovvero distaccate da esso. Le distanze minime tra corpi edilizi dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Per parete finestrata si intende una parete continua senza riseghe con apertura di vedute, siano esse finestre, porte finestre, porte a

vetri ecc.. Le norme relative ai fabbricati si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni, fatta eccezione per le chiostrine per le quali le pareti contrapposte avranno distanza minima di m 3,00;

- b) la distanza minima tra pareti finestrate e qualsiasi altro corpo di fabbrica non potrà essere inferiore a m 8,00;
- c) è consentita l'edificazione di pareti finestrate verso l'unità edilizia adiacente ed ineditata a distanza non inferiore a m 4,00 dal confine;
- d) le distanze tra i corpi di fabbrica potranno essere ridotte a m 3,00 qualora entrambe le pareti prospettanti siano cieche o abbiano esclusivamente aperture con le caratteristiche di luci legali; detta riduzione è consentita anche tra pareti finestrate degli edifici principali antistanti locali di tipo accessorio;
- e) al fine di migliorare le condizioni igienico-sanitarie degli edifici, quando ogni altra soluzione risulti inefficace, è consentita l'apertura di finestre nei vani di corpi esistenti privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile (DA 2266/U)
- f) Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile. (DA 2266/U)

Altezze massime degli edifici. L'altezza massima degli edifici per ciascuna unità edilizia è stabilita nella normativa di dettaglio contenuta nelle schede di isolato e di ciascuna unità edilizia e fa riferimento ai corpi edilizi non di tipo accessorio.

Rapporto massimo di copertura. Il rapporto massimo di copertura per ciascuna unità edilizia è stabilita nella normativa di dettaglio contenuta nelle schede di isolato e di ciascuna unità edilizia.

Indice massimo di fabbricabilità fondiaria. L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria per ciascuna unità edilizia è stabilito nella normativa di dettaglio contenuta nelle schede di isolato e di ciascuna unità edilizia.

Recinzioni. Le nuove recinzioni in via generale dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti norme tipologiche:

- a) in muratura intonacata ed altezza massima di 2,50 m per recinzioni di confine tra le proprietà;
- b) in muratura intonacata con altezza max non superiore a 1,20 m e non inferiore a 0,80 m;
- c) secondo la tipologia di cui al punto b), sormontata da struttura ad "aria passante", fino ad un'altezza massima complessiva di 2,50 m.

Le recinzioni potranno essere realizzate anche in muratura piena, di altezza non inferiore a m 2,00 (due) e non superiore a m 2,50 secondo forme e caratteri tradizionali so negli isolati e negli edifici in continuità con il tessuto storico e che ne manifestano i caratteri.

È fatto obbligo della conservazione delle muraure di recinzione di tipo tradizionale integre ancora presenti.

Aree scoperte o inedificate. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici e le aree inedificate o rese tali in seguito a demolizione, dovranno essere recintate e sistemate a verde e/o a parcheggio. Non è consentito realizzare pavimentazioni e/o sistemazioni delle superfici che possano compromettere la naturale permeabilità e traspirabilità del terreno per una superficie superiore al 30% dell'area scoperta e/o inedificata.

Intonaci e finiture esterne. Le superfici murarie esterne possono essere rifinite:

- a) ad intonaco preferibilmente a base di calce naturale per garantire la traspirabilità dell'intero edificio;
- b) per tutte le muraure in terra cruda (*ladrini*) è richiesto il rivestimento ad intonaco;

Le finiture colorate esterne: tinteggiatura di intonaci, intonachino colorato, pitture per i serramenti; sono normate da un'apposita tabella dei colori allegata alle presenti Norme.

Coperture. La tipologia delle coperture per le Zone B1 è disciplinata dalla normativa di dettaglio per ciascuna unità edilizia. Ove non previsto dalla specifica normativa per isolato e per ciascuna unità edilizia, è richiesta la copertura a una o più falde inclinate con manto impermeabile in tegole di laterizio rosso, tipo coppi o portoghesi, e pendenza massima del 35%. È vietata la copertura piana.

Destinazioni d'uso. In generale, se non diversamente previsto dalla normativa di isolato e/o per ciascuna unità edilizia, è consentito l'uso degli edifici a destinazione abitativa, oltre che per la residenza, per attrezzature urbane connesse con la funzione abitativa (bar, trattorie, bed and breakfast, albergo diffuso, convitti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attrezzature sociosanitarie, attività commerciali e produttive, depositi a servizio delle attività produttive e artigianali, ecc.) purché di modesta importanza e non in contrasto con l'uso residenziale.

E' ammessa la presenza di attività artigianali e produttive che non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

Non sono ammesse installazioni di tipo produttivo industriale.

E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso, per quanto concerne l'utilizzo degli immobili a destinazione abitativa, per attività artigianali e commerciali non moleste e non inquinanti, e per tutte le altre attività compatibili con le caratteristiche strutturali, formali e distributive degli edifici, con l'uso residenziale e con il carattere d'uso prevalente dell'isolato e degli isolati limitrofi.

Aree destinate alla sosta e parcheggio privato. Per ogni unità abitativa di nuova realizzazione, e nei casi di suddivisione in più unità edilizie, è richiesta la dotazione di un'area per la sosta privata degli autoveicoli, di superficie non inferiore a mq 1,00 (uno) ogni mc 10,00 (dieci) di costruzione, con un minimo di mq 12,00 (dodici) per stallo di dimensione lineare minima pari a m 2,30 atta a garantire la reale sosta di un autoveicolo di medie dimensioni. L'accesso a ciascuna area di sosta deve essere garantita da un'apertura e/o percorso di larghezza non inferiore a m 2,30. Nei casi di realizzazione di più unità abitative per unità edilizia (unità edilizie plurifamiliari in genere) nel computo degli spazi da destinare alla sosta ed al parcheggio non possono essere ricomprese le aree destinate alla manovra ed all'accesso, neppure quelle di tipo

carraio. I percorsi e gli accessi carrai devono garantire una larghezza utile per la percorrenza non inferiore a 2,30 m.

Piani attuativi. All'interno delle zone B1 sono consentiti gli interventi di urbanistici ed edilizi, di iniziativa pubblica e/o privata, estesi su aree costituite da più unità edilizie, attraverso Piani Attuativi: Piani di Recupero; Piani Particolareggiati; Piani di Risanamento Urbanistico; Programmi Integrati di Riqualificazione Urbana, Edilizia ed Ambientale. Ciascun Piano dovrà comprendere tutte le unità edilizie, di uno o più isolati, ovvero tutte le unità edilizie, anche di diversi isolati ma che siano prospicienti sullo stesso fronte stradale, al fine di rendere unitario ed omogeneo l'intervento.

In caso Piani Attuativi, di iniziativa pubblico-privata, esclusivamente pubblica o esclusivamente privata, sia a carattere urbanistico, sia edilizio ovvero urbanistico-edilizio, il piano dovrà prevedere un'azione unitaria e coordinata per tutti gli oggetti edilizi ed urbanistici interessati dal Piano.

Tutela dei canali di bonifica. Qualsiasi attività edilizia e/o urbanistica è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio (art. 144) ovvero delle presenti Norme di cui all'art. 30, sulla tutela dei canali di bonifica.

INFRASTRUTTURE E SERVIZI

All'interno della Zona B1 ricadono le seguenti Zone S come definite dal D.A. 2266/U del 20.12.1983.

ZONA	ID comparto	Superficie (mq)	Zona di appartenenza
S1	S1 ₁	4.719,99	Via Casula - Via Azuni
S1	S1 ₂	6.187,62	Scuola media e palestra
S1	S1 ₃	1.729,97	Scuola materna
S2	S2 ₁	1.199,00	Area concerti Via Nuoro
S2	S2 ₂	306,98	Ambulatorio comunale
S2	S2 ₃	3.352,79	Centro sociale
S2	S2 ₄	2.947,49	Biblioteca e Piazza R.Livatino
S2	S2 ₅	259,41	Ex Lavatoio
S3	S3 ₁	7.382,19	Via dell'Unione Europea - Via Italia
S3	S3 ₂	144,94	Piazza Madre Teresa di Calcutta
S3	S3 ₃	2.183,81	Piazzale cimitero

S3	S3 ₄	5.462,81	Via Autonomia Sarda
S4	S4 ₁	195,44	Parcheggi cimitero
S4	S4 ₂	184,15	Parcheggi cimitero -Corso Eleonora
S4	S4 ₃	2.203,74	Parcheggi Via Italia
S4	S4 ₄	211,28	Parcheggi Via Gramsci (scuole medie)
S4	S4 ₅	200,38	Parcheggi V. Pappa Giovanni (scuole medie)
S4	S4 ₆	1.893,42	Parcheggi campo da calcio comunale
S4	S4 ₇	1.562,06	Parcheggi Via Enrico Fermi

tot. Superficie	42.327,47
-----------------	-----------

DATI PLANIVOLUMETRICI

SUPERFICIE TERRITORIALE	168.604,64 mq
SUPERFICIE RESIDENZIALE	----- mq
VOLUMETRIA MASSIMA EDIFICABILE	467.434,53 mc
VOLUMETRIA ATTUALMENTE EDIFICATA	292.070,73 mc
VOLUMETRIA DA REALIZZARE	175.363,80 mq
ABITANTI INSEDIABILI	1.449,27
SUPERFICI PER SERVIZI TOTALE	42.327,47 mq

**Art. 18 ZONA “B2” – ZONA DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E
COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

DESCRIZIONE

La Zona B2 comprende tre comparti edificati prossimi al centro abitato, originariamente ricadenti in zona agricola e che attualmente hanno perso tale caratteristica sia per la vicinanza alle zone B1 sia per il carattere di tipo prevalentemente residenziale che hanno assunto nel tempo. Tali aree, individuate puntualmente e considerando oltre l'area di sedime dell'edificio anche un'area circostante di pertinenza dello stesso, per il proprio carattere particolare non possono essere inserite all'interno delle zone B1 di completamento residenziale, vengono pertanto classificate e normate in maniera indipendente.

OBIETTIVI STRATEGICI

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per la Zona “B2”, sono rivolti in generale al miglioramento della qualità del paesaggio periurbano e della vivibilità della zona stessa, in particolare:

- i. riqualificazione urbanistica ed edilizia con particolare attenzione al rapporto tra i tessuti consolidati e di completamento (zona B1) ed alla salvaguardia degli elementi paesaggistici caratteristici e di pregio;
- j. riconoscimento, tutela e valorizzazione degli ambiti naturali periurbani che costituiscono la testimonianza viva dell'abitare, del lavoro e del vivere tradizionale locale;
- k. conservazione dell'impianto viario esistente ed eventualmente programmare nuovi collegamenti in continuità con il tessuto consolidato;
- l. definizione delle modalità di utilizzo delle aree libere da edificazione;
- m. integrazione formale degli interventi privati e la conservazione degli spazi adibiti a verde privato;
- n. completamento del non-finito.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

La necessità di governare, salvaguardare e indirizzare le trasformazioni future di queste aree, localizzate in un ambito delicato quale quello periurbano prossimo al Centro Abitato ed in forte relazione sia con esso che con le aree extraurbane, si

traduce all'interno del Piano in una normativa di livello generale, comunque rivolta in modo particolare a tali zone.

Le prescrizioni del P.U.C. per la zona B2 sono contenute nelle prescrizioni operative che seguono, alle quali si fa riferimento per tutti gli interventi di manutenzione, edificazione, ristrutturazione e infrastrutturazione, al fine di:

- di riconoscere e salvaguardare gli elementi positivi;
- di riqualificare gli episodi negativi;
- di ricucire tra loro le parti dell'edificato ed evitare nuove fratture all'interno del tessuto;
- di indirizzare, in maniera coerente ai principi di salvaguardia ambientale le trasformazioni future di tali aree.

Interventi edilizi consentiti. Per la zona B2 sono consentiti in generale interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti prescrizioni operative.

Parametri edilizi. Per la zona B2 non sono di norma consentiti incrementi di superficie coperta e/o volumetrie, rispetto allo stato attuale. Non sono consentiti incrementi delle altezze degli edifici esistenti che non siano tecnicamente necessari e funzionali al completamento dei corpi edilizi incompiuti, esclusivamente per la realizzazione di coperture, purché nel rispetto comunque delle volumetrie e superfici coperte esistenti. Previa specifica richiesta comprovata da motivate esigenze verificate dal Servizio tecnico Comunale, è consentito realizzare dei modesti incrementi volumetrici, comunque max 100 mc complessivi, al fine di completare tipo logicamente l'edificio principale o le sue pertinenze, migliorando le prestazioni igienico – sanitarie e/o la funzionalità degli edifici.

Suddivisione delle unità edilizie. In caso di suddivisione di unità edilizie in più unità derivate è richiesto il rispetto di quanto segue:

- a) dovranno essere rispettate le prescrizioni relative alla zona B1;
- b) è richiesta la dimostrazione dell'accessibilità per ciascuna unità edilizia derivata dalla suddivisione;

- c) per ciascuna unità edilizia derivata dalla suddivisione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nella presente normativa e per quanto non specificato si farà riferimento alle prescrizioni relative alla zona B1.

Numero massimo di unità abitative per ciascuna unità edilizia. Sono consentite un numero massimo pari a 2 (due) unità abitative per ciascuna unità edilizia, purché non derivata dalla suddivisione dell'unità edilizia esistente, in tal caso è consentita un'unica unità abitativa per ciascuna unità edilizia derivata. Non è comunque consentito dividere l'unità edilizia in più di due unità edilizie derivate.

Cambio di destinazione d'uso. Per le unità edilizie ricadenti all'interno delle zone B2, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso secondo le disposizioni previste per la zona B1.

Demolizioni con ricostruzione. Negli interventi di demolizione con ricostruzione è richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni operative:

- a) la ricostruzione dei nuovi corpi edilizi dovrà essere prevista all'interno della stessa area di sedime dei corpi edilizi esistenti.
- b) non sono ammessi incrementi di volumetria e/o superficie coperta rispetto alla situazione esistente.
- c) non potranno essere accorpate volumetrie relative ai corpi edilizi di tipo accessorio e non residenziale esistenti con le volumetrie dei corpi edilizi residenziali.
- d) la distanza minima tra pareti finestrate e qualsiasi altro corpo di fabbrica non potrà essere inferiore a m 8,00 (otto);
- e) i corpi di tipo accessorio dovranno rispettare altezze previste dalla specifiche norme per la zona B1;
- f) le altezze massime per i corpi edilizi di tipo residenziale dovranno essere al più uguali ai corpi esistenti, è consentito conservare il numero di livelli abitabili esistenti.

Recinzioni. Le recinzioni delle unità edilizie dovranno rispettare i caratteri previsti dalla normativa relativa alla zona B1.

Aree scoperte o inedificate. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici e le aree inedificate o rese tali in seguito a demolizione, dovranno essere sistemate a verde e/o

a parcheggio. Non è consentito realizzare pavimentazioni e/o sistemazioni delle superfici che possano compromettere la naturale permeabilità e traspirabilità del terreno per una superficie superiore al 30% dell'area scoperta e/o ineditata.

Tutela dei canali di bonifica. Qualsiasi attività edilizia e/o urbanistica è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio (art. 144) ovvero delle presenti Norme di cui all'art. 30, sulla tutela dei canali di bonifica.

INFRASTRUTTURE E SERVIZI

All'interno della Zona B2 non ricadono Zone S come definite dal D.A. 2266/U del 20.12.1983. E' comunque previsto che tali aree usufruiscano dei servizi ricadenti all'interno delle altre zone territoriali omogenee.

DATI PLANIVOLUMETRICI

SUPERFICIE TERRITORIALE	6.482,07 mq
SUPERFICIE RESIDENZIALE	640,73 mq
VOLUMETRIA MASSIMA EDIFICABILE	2.353,46 mc
VOLUMETRIA ATTUALMENTE EDIFICATA	2.353,46 mc
VOLUMETRIA DA REALIZZARE	Non sono previsti incrementi di volumetria rispetto allo stato attuale
ABITANTI INSEDIABILI	6,57 ab.
SUPERFICI PER SERVIZI TOTALE	0,00 mq

**Art. 19 ZONA “C1” ZONA DI ESPANSIONE URBANA – ESPANSIONI
PIANIFICATE (PIANI DI LOTTIZZAZIONE ATTUATI O IN CORSO DI
ATTUAZIONE)**

DESCRIZIONE

La Zona “C1” comprende le espansioni riguardanti le aree soggette a strumenti di pianificazione attuativa, già previste nei precedenti strumenti urbanistici e prevalentemente realizzate, nelle quali furono allora localizzati gli ampliamenti dell'abitato di Nurachi, in risposta alle esigenze insediative dell'epoca.

Il Piano Urbanistico Comunale rileva complessivamente sette comparti che possiedono tali requisiti. Localizzati originariamente dagli strumenti urbanistici precedenti in aree marginali del nucleo urbano, oggi ne costituiscono parte integrante.

Lo strumento urbanistico precedente classificava tali comparti edificatori in due sottozone: C1 e C2; la prima era caratterizzata dalla “...*particolare suscettività edificatoria perché immediatamente adiacenti a zone di completamento e dotate di urbanizzazione primaria o comunque possono dotarsi delle opere occorrenti con semplici collegamenti o estensione delle opere a rete già esistenti.*”; la seconda era caratterizzata dall'essere più marginale e pertanto caratterizzata dalla minore suscettività edificatoria rispetto alla zona C1. Per entrambe l'utilizzazione edificatoria delle aree è condizionata all'approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionata.

Mediante l'individuazione di tali aree, effettuate attraverso le carte aerofotogrammetriche attuali, la cartografia del Piano Urbanistico Precedente, i Piani Attuativi per ciascun comparto, le immagini zenitali, a volo d'uccello e da terra, il Piano individua tali aree e le classifica come zone C1 suddividendole in comparti edificatori estesi su una superficie complessiva di 125.906,52 mq, in particolare:

- **comparto 1 (C1₁).** E' ubicato nel margine occidentale rispetto al centro urbano consolidato. Accessibile dalle Via Italia e Via Nuoro si estende su una superficie di 17.442,62 mq in continuità con un piccolo comparto della zona B1, un'area per servizi S3 individuata dal Piano, ed una parte della Zona A. L'area è inoltre servita dalla nuova bretella di collegamento tra la Strada Statale n. 292 e la Strada provinciale n.8.
- **comparto 2 (C1₂).** Individuato e classificato come zona C2 dal precedente strumento urbanistico, il comparto è ubicato a nord del centro urbano sul versante ovest rispetto all'asse viario principale (Corso Eleonora), compreso tra la zona B1 a

Sud e ad Est, la zona S1 a Sud-Ovest. E' accessibile da Corso Eleonora (tratto urbano della S.S. n. 292) e Via Don Sturzo e si estende su una superficie di 14.758,26.

- **comparto 3 (C1₃).** Previsto come area di espansione dal previgente strumento urbanistico, era individuata e classificata come zona C1. Il comparto è ubicato nel margine Nord del centro abitato, nel versante orientale rispetto all'asse viario principale (Corso Eleonora). Si estende su una superficie di 5.922,87 mq ed accessibile oltre che da Corso Eleonora anche da Via S. Pietro e risulta interessato dalla presenza di uno dei canali di bonifica per il drenaggio delle acque alte dell'area di "Pala Bidda".

- **comparto 4 (C1₄).** Il presente Piano Urbanistico Comunale rileva il comparto in un'area ricadente nel margine Est del centro abitato, compresa tra la zona B1 e la zona D2. Tale comparto costituiva l'area di espansione C2 più estesa prevista dal previgente strumento urbanistico ed interessa una superficie di 31.195,92 mq. Risulta interessato marginalmente da uno dei canali di bonifica secondario relativo all'area di "Pala Bidda".

- **comparto 5 (C1₅).** Previsto dal previgente Piano Urbanistico Comunale come area di espansione C1, si estende su una superficie di circa 9.323,54 mq. Il comparto è inserito ad Est del centro abitato rispetto all'asse viario principale (Corso Eleonora) in continuità con la zona B1.

- **comparto 6 (C1₆).** Previsto dal previgente Piano Urbanistico Comunale come area di espansione e classificato come Zona C2; il presente Piano lo classifica come zona C1. Il comparto è inserito a sud del centro abitato sul versante orientale rispetto all'asse viario principale (Corso Eleonora) in continuità con la Zona B1. Si estende su una superficie di 29.776,15 mq, pertanto costituisce, per estensione, il secondo comparto di espansione individuato dal previgente strumento urbanistico.

- **comparto 7 (C1₇).** Previsto dal previgente Piano Urbanistico Comunale come area di espansione classificata in parte come Zona C1 ed in parte come Zona C2, il presente Piano lo individua come unico comparto di Zona C1. Ricadente a Sud del centro abitato nel versante occidentale rispetto all'asse viario principale (Corso Eleonora) si estende su una superficie di 17.487,16 mq e risulta accessibile dalla Via Tharros (tratto urbano della Strada Provinciale n.8) e dalla Via G.M. Angioy.

- **comparto 8 (C1₈).** Previsto dal previgente Piano Urbanistico Comunale come area di espansione classificata in come Zona C1, il presente Piano lo individua come unico comparto di Zona C1. Ricadente a Nord-Ovest si estende su una superficie di circa 2932 mq e risulta accessibile dalla Via Casula.

Questi comparti sono attuati spesso attraverso stralci funzionali, in maniera discontinua, compromettendo la continuità del disegno urbano, causando talvolta la espansione irragionevole dei servizi pubblici e la non sempre corretta integrazione con la trama viaria urbana del tessuto consolidato.

I servizi di rete e le infrastrutture viarie sono comunque prevalentemente realizzate, soprattutto nei comparti in cui l'edificazione è stata portata a termine o quasi.

OBIETTIVI STRATEGICI

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per le Zone "C1", finalizzati a confermare i comparti già attuati nel rispetto dei valori ambientali, sono:

- o. il completamento dell'impianto urbano e della struttura insediativa attraverso la continuazione dei processi edificatori già avviati e generalmente quasi completati.
- p. la connessione e l'integrazione dei comparti di espansione con le aree già consolidate attraverso la definizione delle principali strade di accesso o attraversamento dei comparti stessi, ove queste risultano carenti o non previste, nell'ambito di un progetto unitario delle viabilità che guarda all'intero abitato;

PRESCRIZIONI OPERATIVE

I comparti classificati "C1" sono attuati tramite Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata.

Il Piano di Lottizzazione relativo ai singoli Comparti C1 è elaborato nel rispetto delle prescrizioni previste dal Piano di lottizzazione approvato, attuato o in fase di attuazione, secondo quanto indicato dal previgente strumento urbanistico per la zona interessata e del quale sono di seguito indicate le principali prescrizioni. Per quanto di seguito non previsto si rimanda alle indicazioni contenute nel D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U:

- a. il Piano di Lottizzazione dovrà essere esteso all'intera superficie del Comparto C1 interessato, realizzando un disegno urbano totalmente indipendente dai limiti di proprietà delle particelle che costituiscono il comparto stesso e una soluzione urbanistica coerente sia rispetto alle esigenze di funzionalità interna

del comparto sia in relazione alla necessità di riqualificare l'ambito urbano esterno di riferimento;

- b. anche senza l'assenso di tutti i proprietari, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, uno o più proprietari possono predisporre il piano di lottizzazione esteso all'unità minima suddetta;
- c. il Piano di Lottizzazione potrà essere attuato per stralci funzionali, convenzionabili separatamente e studiati in modo che le aree incluse nello stralcio prevedano gli standard previsti dallo strumento urbanistico. I successivi piani di stralcio potranno essere studiati anche in variante al piano di lottizzazione generale, purché coordinati con i programmi stralcio già assentiti;
- d. le permute che si rendessero necessarie per conseguire una soluzione urbanistica razionale fruiscono delle agevolazioni tributarie stabilite dall'articolo 20 della Legge 10/77;
- e. il volume totale massimo edificabile viene determinato con l'indice di fabbricabilità territoriale di 1,00 mc/mq, applicato all'estensione di intervento, comprese le strade esistenti;
- f. il volume residenziale e servizi connessi, edificabile nelle superfici fondiari, verrà determinato in misura del 90,00 % del volume totale edificabile.

Il volume edificabile nelle superfici fondiari sarà ripartito ai sensi del D.A. 2266/U/83 nella misura del:

- 70% per la residenza;
 - 20% per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
 - 10% per servizi pubblici;
- g. l'indice fondiario massimo non potrà superare 1,50 mc/mq ed il rapporto di copertura 1/3;
 - h. oltre le aree occorrenti per la viabilità, le superfici da riservare come spazi pubblici e da concedere al Comune (standard di interesse generale), avranno una estensione che verrà determinata in misura del 12,00% della superficie territoriale considerata per il calcolo del volume edificatorio. Tale superficie dovrà essere così ripartita:

- 4,00 % per l'istruzione (S1)
- 2,00 % per interesse comune (S2)
- 5,00 % per spazi pubblici attrezzati (S3)
- 1,00 % per parcheggi pubblici (S4)

Le aree da riservare per interesse generale saranno possibilmente riunite in modo da consentire una utilizzazione per edifici pubblici:

- i. è consentita la costruzione in aderenza sul confine;
- j. sono ammesse costruzioni singole e binate per case isolate o a schiera con fronti continui in lunghezza non superiore a 45,00 (quarantacinque) m;
- k. il lotto minimo per la casa singola o binata è di 400,00 mq, mentre per la casa a schiera è di 250,00 mq;
- l. le pareti finestrate degli edifici debbono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza minima di m 8,00 (otto);
- m. l'altezza massima degli edifici è di 7,00 (sette) m;
- n. la distanza dal filo stradale sarà di 4,00 (quattro) m;
- o. in caso di arretramento dal confine di proprietà, potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo in edificio del vicino a distanza non inferiore a m 4,00 (quattro);
- p. sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati fino ad un minimo di 4,00 m quando le fronti prospettanti siano cieche;
- q. potranno essere costruiti edifici con pareti cieche verso il fondo in edificio del vicino a distanza non minore di 2,00 (due) m;
- r. sono ammessi servizi connessi alle residenze ed anche laboratori artigiani non nocivi ne molesti;
- s. per ogni metro cubo di costruzione devono essere riservati 1,00 mq di parcheggio privato ogni 10,00 mc di costruzione;
- t. le recinzioni verso strada saranno a giorno e quelle interne non potranno avere altezza maggiore di 2,50 m;
- u. sono ammesse costruzioni di servizio all'interno dei lotti, staccate dall'edificio principale e poste sul confine, a condizione che vengano riunite per lotti confinanti e che la falda di copertura non superi l'altezza di 2,50 m.

- v. Le sezioni stradali sono così stabilite: strade di viabilità di lottizzazione: larghezza minima 8 m, dei quali 6 riservati alla carreggiata stradale.

Tutela dei canali di bonifica. Qualsiasi attività edilizia e/o urbanistica è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio (art. 144) ovvero delle presenti Norme di cui all'art. 30, sulla tutela dei canali di bonifica.

Art. 20 ZONA "C3" – ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – ESPANSIONI IN PROGRAMMA

DESCRIZIONE

La Zona "C3" comprende le espansioni in programma riguardanti le aree soggette a strumenti di pianificazione attuativa, non ancora realizzate, nelle quali saranno localizzati i futuri ampliamenti dell'abitato di Nurachi, in risposta ad esigenze insediative non altrimenti soddisfatte.

Il Piano Urbanistico Comunale individua complessivamente nove comparti che possiedono tali requisiti, localizzati e dimensionati a seguito di un'analisi accurata delle previsioni dello strumento urbanistico precedente, della struttura urbana attuale, delle tendenze in atto e della proiezione dei dati raccolti sulla struttura demografica, nell'orizzonte temporale di durata del Piano. Tre di questi comparti (C3₁, C3₂ e C3₃) costituiscono aree di espansione già previste nel previgente strumento urbanistico da attuare mediante appositi piani di lottizzazione, attualmente non ancora realizzati. I rimanenti comparti (C3₄, C3₅, C3₆, C3₇, C3₈ e C3₉) costituiscono nuove aree di espansione in aggiunta a quelle già previste dal previgente strumento urbanistico. Tali aree sono individuate dal presente piano in ambiti marginali ed in continuità rispetto al tessuto consolidato delle zone B1.

Complessivamente i comparti della zona C3 occupano una superficie pari a 88.423,67 mq, in particolare:

- **comparto C3₁.** Già previsto come area di espansione dal previgente strumento urbanistico, è ubicato nel margine nord-occidentale rispetto al centro urbano consolidato ed accessibile dalla via Azuni e Via Casula. Si estende su una superficie di 20.923,30 mq in continuità con la zona B1 ed un'area per servizi S1.
- **comparto C3₂.** Già previsto come area di espansione dal previgente strumento urbanistico, è ubicato a nord del centro urbano sul versante ovest rispetto all'asse viario principale (Corso Eleonora), compreso tra la zona B1 a ovest, la zona

C1 a Nord e la zona S3 a Sud-Est. E' accessibile dalle Vie San Pietro e Adriano Olivetti, quest'ultima costituisce il principale accesso alla Zona D2. Si estende su una superficie di 11.195,33 mq; è interessato dalla presenza del canale di bonifica delle acque alte di Pala Bidda e da un canale di bonifica secondario.

- **comparto C3₃.** Già previsto come area di espansione dal previgente strumento urbanistico, è ubicato nel margine a sud del centro abitato, nel versante occidentale rispetto all'asse viario principale (Corso Eleonora), in continuità con la zona B1. Si estende su una superficie di 4.787,32 mq ed accessibile da Via San Giacomo.

- **comparto C3₄.** Il presente Piano Urbanistico Comunale individua il comparto in un'area ricadente nel margine Ovest del centro abitato, compresa tra la zona B1, la zona di espansione prevista dal previgente strumento urbanistico già attuata ed il tratto terminale della bretella di collegamento tra la S.S. n.292 e la S.P. n.8, in prossimità del raccordo con la Via Italia. Il comparto si estende su una superficie complessiva di 12.472,38 mq e risulta interessato dalla presenza di uno dei canali di bonifica principali dell'area di "Pala Bidda".

- **comparto C3₅.** Previsto dal previgente Piano Urbanistico Comunale come area per servizi (S3pp), il presente Piano lo individua come nuova area di espansione residenziale. Il comparto é inserito ad Ovest del centro abitato rispetto all'asse viario principale (Corso Eleonora) tra due comparti della zona B1. Si estende su una superficie di 6.210,28 mq e risulta interessato dalla presenza di due dei principali canali di bonifica della zona di "Pala Bidda".

- **comparto C3₆.** Previsto dal previgente Piano Urbanistico Comunale come area per servizi (S3pp), il presente Piano lo individua come nuova area di espansione residenziale. Il comparto é inserito ad est del centro abitato rispetto all'asse viario principale (Corso Eleonora) tra la zona B1 e le zone per servizi S3 attrezzati per le attività sportive. Si estende su una superficie di 12.111,16 mq e risulta interessato dalla presenza di due dei principali canali di bonifica della zona di "Pala Bidda".

- **comparto C3₇.** Previsto dal previgente Piano Urbanistico Comunale come area per servizi (S3pp), il presente Piano lo individua come nuova area di espansione residenziale. Il comparto é inserito ad est del centro abitato rispetto all'asse viario principale (Corso Eleonora) tra la zona B1 e la zona di espansione residenziale prevista dal previgente strumento urbanistico e già urbanizzata ed edificata attraverso apposito piano di lottizzazione. Si estende su una superficie di 6.868,95 mq e risulta accessibile dalla Via Berlinguer e dalla Via Battista.

- **comparto C3₈.** Il comparto è inserito ad est del centro abitato, tra le zone di

espansione residenziale già previste dal previgente strumento urbanistico ed in parte già attuate attraverso gli appositi strumenti attuativi e una zona per servizi S3 costituita dalla zona verde e parco attrezzato di “Pala Bidda”. Il comparto si estende su una superficie di 6.165,61 mq, accessibile da Via A. Segni e da “Su Caminu ‘e Pala Bidda”.

- **comparto C3₉**. Il comparto è inserito nel margine meridionale del centro abitato, tra le zone di espansione residenziale già previste dal previgente strumento urbanistico ed in parte già attuate attraverso gli appositi strumenti, un comparto della zona B1 ed un'area per servizi (S2) individuata dal presente P.U.C. Il comparto si estende su una superficie di 7.689,34 mq, accessibile da Via Autonomia Sarda ed una strada che da Piazza S'Arjola conduce nelle campagne a sud dell'abitato. All'interno del comparto il presente Piano Urbanistico prevede la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra le due strade esistenti.

OBIETTIVI STRATEGICI

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per le Zone “C3”, finalizzati a coordinare l'espansione dell'abitato in funzione della reale tensione abitativa e nel rispetto dei valori ambientali, sono:

- il completamento dell'impianto urbano e la ricomposizione della struttura insediativa attraverso la localizzazione delle aree di espansione in prossimità delle urbanizzazioni esistenti e nelle aree libere all'interno dell'edificato, secondo quanto disposto dagli artt. 75, comma 1, punto a, e 21, commi 3 e 4 delle N.T.A. del P.P.R.;
- la definizione di un limite urbano preciso verso il territorio non costruito attraverso la localizzazione di aree verdi al contorno delle aree di espansione oltre il quale non è consentita la realizzazione di residenze o attrezzature non previste dal presente strumento urbanistico;
- la connessione e l'integrazione dei nuovi comparti di espansione con le aree già edificate attraverso la definizione delle principali strade di accesso o attraversamento dei comparti stessi, nell'ambito di un progetto unitario delle viabilità che guarda all'intero abitato;
- il corretto dimensionamento degli spazi pubblici e dei servizi che accresca la qualità del paesaggio urbano e ne migliori la vivibilità; la localizzazione e la caratterizzazione degli stessi secondo i principi di uniformità di distribuzione sul territorio ed integrazione plurifunzionale, evitando l'eccessiva frammentazione per renderne effettivamente possibile l'utilizzo.

PRESCRIZIONI OPERATIVE**COMPARTO C3₁, C3₂**

Sono destinati ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono necessari i piani di lottizzazione, pertanto l'edificazione è consentita solo se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di una lottizzazione approvata e convenzionata nei modi di legge.

L'unità minima da assoggettare a lottizzazione è data dall'intero ambito (comparto) della sottozona.

Per questa sottozona valgono le disposizioni per il comparto C3₃ relativamente alla predisposizione del piano di lottizzazione, anche quando non vi sia l'assenso di tutti i proprietari, e sulla possibilità di convenzionare la lottizzazione per stralci, nonché sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il volume massimo edificabile viene determinato con l'indice di fabbricabilità territoriale di 1.00 mc/mq, applicato all'estensione dell'intervento, comprese le strade.

Il volume edificabile nelle superfici fondiarie sarà ripartito ai sensi del D.A. 2266/U/83 nella misura del:

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

In ogni caso l'indice fondiario massimo non potrà superare 1.5 mc/mq ed il rapporto di copertura 1/3.

La quota parte da riservare per gli standards di interesse generale è in totale del 12.00% della superficie territoriale, così ripartita: 4.00% per l'istruzione (S1), 2.00% per interesse comune (S2), 5.00% per spazi pubblici attrezzati (S3), 1.00% per parcheggi pubblici (S4).

Le quote potranno essere opportunamente accorpate.

L'altezza massima degli edifici è di 7.00 (sette) m.

La distanza dal filo stradale sarà di m. 4.00 (quattro).

Le costruzioni di norma raggiungono il confine di proprietà; in caso di arretramento la distanza minima fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m. 8.00 (otto).

Potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza non inferiore a m. 4.00 (quattro).

Sono ammesse distanze inferiori fra fabbricati fino a un minimo di m. 4.00 (quattro), quando le fronti prospettanti siano cieche.

Potranno essere costruiti edifici con pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza non minore di m. 2.00 (due).

Sono ammesse costruzioni singole o a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee, con fronti continui in lunghezza non superiore a m. 45.00 (quarantacinque).

Il lotto minimo per la casa singola o binata è di mq. 400, mentre per la casa a schiera è di mq. 250.

Sono ammessi servizi connessi alle residenze ed anche laboratori artigiani non nocivi né molesti.

Per ogni metro cubo di costruzione devono essere riservati 10 mq. di parcheggio privato.

Le recinzioni verso strada saranno a giorno e quelle interne non potranno avere altezza maggiore di m. 2.50.

Sono ammesse costruzioni di servizio all'interno dei lotti, staccate dall'edificio principale e poste sul confine, a condizione che vengano riunite per lotti confinanti e che la falda di copertura non superi l'altezza di m. 2.50.

Tutela dei canali di bonifica. Qualsiasi attività edilizia e/o urbanistica è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio (art. 144) ovvero delle presenti Norme di cui all'art. 30, sulla tutela dei canali di bonifica.

COMPARTO C3₃

L'utilizzazione edificatoria delle aree è condizionata all'approvazione del Piano di Lottizzazione convenzionata.

L'unità minima da assoggettare a lottizzazione o in generale a piano attuativo è data dall'ambito di sottozona C3₃, che può essere servito da una strada esistente o di collegamento da attuare.

Anche senza l'assenso di tutti i proprietari, previa autorizzazione dell'Amministrazione, uno o più proprietari possono predisporre il piano di lottizzazione esteso all'unità minima suddetta.

In tale ipotesi il piano potrà essere attuato per stralci funzionali, convenzionabili separatamente e studiati in modo che le aree comprese nello stralcio comprendano gli standard previsti dallo strumento urbanistico.

I successivi piani di stralcio potranno essere studiati anche in variante al piano di lottizzazione generale, purché coordinati con i programmi stralcio già assentiti.

Le permuta che si rendessero necessarie per conseguire una soluzione urbanistica razionale fruiscono delle agevolazioni tributarie stabilite dall'articolo 20 della Legge 10/77.

Il volume totale massimo edificabile viene determinato con l'indice di fabbricabilità territoriale di 1.00 mc/mq, applicato all'estensione di intervento, comprese le strade esistenti.

Il volume edificabile nelle superfici fondiaria sarà ripartito ai sensi del D.A. 2266/U/83 nella misura del:

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

Comunque l'indice fondiario massimo non potrà superare 1.5 mc/mq ed il rapporto di copertura 1/3.

Oltre le aree occorrenti per la viabilità le superfici da riservare come spazi pubblici e da concedere al Comune avranno una estensione che verrà determinata in misura del 12% della superficie territoriale considerata per il calcolo del volume edificatorio ripartito ai sensi del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U, ovvero:

$S1 = 4,00 \text{ mq}; S2 = 2,00 \text{ mq}; S3 = 5,00 \text{ mq}; S4 = 1,00 \text{ mq}.$

Le aree da riservare per interesse generale saranno possibilmente riunite in modo da consentire una utilizzazione per edifici pubblici.

E' consentita la costruzione sul confine o sul filo stradale.

I tipi edilizi ammessi sono a schiera o per case isolate, senza un minimo nella estensione dei lotti.

Le pareti finestrate degli edifici debbono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza minima di m. 8.00 (otto).

Verranno rilasciate le concessioni di edificare nei singoli lotti con l'obbligo della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione relative ai lotti stessi.

La spesa sarà aggiornata con l'indice ISTAT sulle costruzioni riferito al momento del rilascio della concessione.

Le norme di edificazione, in quanto non contrastanti con le norme sopra riportate, sono le stesse della sottozona C3₁ e C3₂.

COMPARTO C3₄, C3₅, C3₆, C3₇, C3₈, C3₉

I comparti classificati C3₄, C3₅, C3₆, C3₇, C3₈, C3₉ sono attuati tramite Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata ad eccezione del comparto C3₄ il quale può essere attuato esclusivamente tramite un Piano di iniziativa pubblica per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge del 18.04.1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano di Lottizzazione relativo ai singoli Comparti C3 dovrà essere elaborato nel rispetto di quanto indicato dal Regolamento Edilizio se non previsto dalle seguenti prescrizioni:

- a. Il Piano di Lottizzazione dovrà essere esteso all'intera superficie del Comparto C3 interessato, realizzando un disegno urbano totalmente indipendente dai limiti di proprietà delle particelle che costituiscono il comparto stesso e una soluzione urbanistica coerente sia rispetto alle esigenze di funzionalità interna del comparto che in relazione alla necessità di riqualificare l'ambito urbano esterno di riferimento.
- b. Il Piano di Lottizzazione dovrà essere proposto da una quota parte delle proprietà (intesa quale superficie del comparto) non inferiore al 50%, in caso contrario non potrà essere attuato per stralci funzionali da parte del Consiglio Comunale.
- c. Il Piano di Lottizzazione dovrà essere attuato in modo unitario con un'unica convenzione sottoscritta da tutti i soggetti proponenti il P. di L.
- d. Il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere una localizzazione delle aree destinate a servizi di cessione in modo tale da garantirne la massima fruizione

sia da parte degli abitanti residenti all'interno del comparto che degli altri residenti di Nurachi, puntando in via generale ad un accorpamento delle superfici destinate a servizi S1, S2 ed S3.

- e. Il Piano di Lottizzazione dovrà comprendere lo studio generale della sistemazione a verde dell'area di cessione al Comune (anche con la previsione di accorpamento delle aree S3 con le aree S1 ed S2). Il lottizzante dovrà impegnarsi a realizzare le opere comprese nel progetto di sistemazione a verde (camminamenti, piantumazione delle essenze arboree, elementi per l'arredo urbano, ecc.) per un importo non inferiore al 5% del costo totale per la attuazione della lottizzazione come derivato dal computo metrico estimativo.
- f. Le urbanizzazioni primarie a servizio dei comparti sono a carico del soggetto proponente il P.di L., sono altresì a carico del soggetto proponente tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie a collegare organicamente il comparto con il sistema delle urbanizzazioni esistenti (infrastrutture viarie, reti di adduzione e smaltimento, ecc.).
- g. Le concessioni edilizie relative agli edifici privati previsti nel P. di L. potranno essere rilasciate solo dopo che le urbanizzazioni primarie relative al comparto saranno realizzate per una quota parte non inferiore al 30% del totale e, comunque, dovranno essere completate e collaudate la rete idrica e fognaria e la sovrastruttura stradale (esclusi gli strati superficiali della pavimentazione viaria).

Il Piano di Lottizzazione relativo ai singoli comparti in oggetto dovrà essere elaborato nel rispetto dei seguenti parametri:

destinazione d'uso: residenza e servizi;

tipi edilizi: sono ammessi i tipi edilizi per case isolate, binate o in schiera;

distanza fra gli edifici: le distanze minime tra pareti finestrate non dovranno essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 8,00 m;

distanza dai confini degli edifici: valore minimo di 4,00 m, oppure contiguità o aderenza fra i fabbricati;

altezza degli edifici: sono consentiti non più di n. 2 livelli abitabili fuori terra per una altezza massima di 7,00 m;

distanza dal confine stradale: il fronte delle costruzioni dovrà avere distanza minima dal ciglio stradale di 4,00 m sia nel caso di viabilità primaria sia nel caso di viabilità secondaria;

tipologia viaria: la viabilità a servizio delle residenze e delle attività collettive dovrà essere articolata in rapporto a esigenze di funzionamento interno e di assetto viario più generale; la viabilità dovrà avere una dimensione complessiva minima di 10,00 m, ed i marciapiedi dovranno avere dimensione minima di 1,5 m. I percorsi esclusivamente pedonali (esclusi i marciapiedi stradali) dovranno avere una dimensione minima di 2,50 m.

Numero massimo di unità abitative per ciascuna unità edilizia. Sono consentite un numero massimo pari ad una unità abitativa per ciascuna unità edilizia.

Dimensione minima dei lotti: il lotto minimo per la casa singola o binata è di mq 400, mentre per la casa a schiera è di mq 250.

Corpi edilizi di tipo accessorio. Quando i corpi di nuova edificazione possiedono la natura e le caratteristiche di corpo accessorio come definiti dal regolamento edilizio, sono sottoposti al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è sempre consentita l'edificazione di corpi edilizi di tipo accessorio preferibilmente in aderenza con le unità adiacenti, comunque non isolati e nel rispetto degli allineamenti e/o arretramenti dal filo strada previsti per ciascuna unità;
- l'altezza massima è stabilita in m 2.50 max; tale altezza può essere aumentata fino ad un massimo di m 3,50 se comprovato da esigenze di tipo produttivo legate alla fonte di reddito del concessionario, anche occasionale, comunque concorrente all'integrazione del reddito principale.
- la copertura dovrà essere realizzata esclusivamente a falda inclinata per ciascuna unità edilizia del comparto; la pendenza non potrà comunque superare il 35% e dovranno essere gettanti verso l'interno del lotto ad eccezione dei corpi accessori edificati sul filo strada;

Recinzioni. le recinzioni sul lato strada dovranno essere realizzate a vista, la parte in muratura piena, intonacata, di altezza non superiore a m 1,20, l'altezza complessiva della recinzione non superiore a m 2,50; le recinzioni interne al comparto, realizzate in muratura piena di altezza non inferiore a m 2,50.

Aree scoperte o inedificate. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici e le aree inedificate, dovranno essere recintate e sistemate a verde e/o a parcheggio.

Non è consentito realizzare pavimentazioni e/o sistemazioni delle superfici che possano compromettere la naturale permeabilità e traspirabilità del terreno per una superficie superiore al 30% dell'area scoperta e/o ineditata.

Intonaci e finiture esterne. Le superfici murarie esterne possono essere rifinite:

- a) ad intonaco preferibilmente a base di calce naturale per garantire la traspirabilità dell'intero edificio;
- b) per tutte le murature in terra cruda (ladrini) è richiesto il rivestimento ad intonaco;

Le finiture colorate esterne: tinteggiatura di intonaci, intonachino colorato, pitture per i serramenti; sono normate da un'apposita tabella dei colori da definire con l'Ufficio Tecnico Comunale e predisposta dal Piano Attuativo.

Aree destinate alla sosta e parcheggio privato. Per ogni unità abitativa di nuova costruzione è richiesta la dotazione di un'area per la sosta privata degli autoveicoli, di superficie non inferiore a mq 1,00 (uno) ogni mc 10,00 (dieci) di costruzione, con un minimo di mq 12,00 (dodici) per stallo, di dimensione lineare minima pari a m 2,30, atta a garantire la reale sosta di un autoveicolo di medie dimensioni. L'accesso a ciascuna area di sosta deve essere garantita da una apertura e/o percorso di larghezza non inferiore a m 2,30.

Tutela dei canali di bonifica e compatibilità idraulica. Qualsiasi attività edilizia e/o urbanistica è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio (art. 144) ovvero delle presenti Norme di cui all'art. 30.

INDICE TERRITORIALE MAX	mc/mq	1,00
RAPPORTO DI COPERTURA MAX. PER UNITÀ EDILIZIA		0,5
Ai sensi di quanto contenuto nel D.A. 2266/U/83, il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc ad abitante di cui 70,00 mc per la residenza; 20,00 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde; 10,00 mc per servizi pubblici.		
SUPERFICIE MINIMA PER SERVIZI	mq/ab	18,00
S ₁	mq/ab	4,50
S ₂	mq/ab	2,00
S ₃	mq/ab	9,00
S ₄	mq/ab	2,50

DATI PLANIMETRICI

ZONA	ID comparto	Superficie
C3	C3 ₁	20.923,30
C3	C3 ₂	11.195,33
C3	C3 ₃	4.787,32
parziale		36.905,95
C3	C3 ₄	12.472,38
C3	C3 ₅	6.210,28
C3	C3 ₆	12.111,16
C3	C3 ₇	6.868,95
C3	C3 ₈	6.165,61
C3	C3 ₉	7.689,34
parziale		51.517,72
totale C3		88.423,67

Sulla base di quanto emerso dallo studio di compatibilità idraulica – geologica - geotecnica, che costituisce parte integrante del presente piano, per il comparto C3₄, in fase di progettazione urbanistica dovrà essere previsto l'adeguamento in quota del sedime dell'intera area con un sovrizzo minimo + 0,30 metri. Tale sovrizzo dovrà essere realizzato dall'Amministrazione Comunale di Nurachi nell'ambito dell'infrastrutturazione dell'area.

Non sono ammessi volumi interrati e/o comunque con il piano praticabile al di sotto della quota risultante dal piano di sovrizzo prescritto.

**Art. 21 ZONA “D2” – ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
COMMERCIALI E ARTIGIANALI.**

DESCRIZIONE

La Zona “D2” comprende le aree specificamente destinate alle attività produttive commerciali ed artigianali. Il Piano Urbanistico Comunale individua complessivamente tre comparti che possiedono tali requisiti di cui due già previsti dal precedente Piano Urbanistico Comunale (comparto D2₁ e comparto D2₃) ed un nuovo comparto di espansione (comparto D2₂) in contiguità sul versante Est rispetto al comparto D2₁, localizzato e dimensionato a seguito di un'analisi accurata delle previsioni dello strumento urbanistico precedente, della struttura urbana attuale, delle tendenze in atto e delle esigenze della comunità insediata.

Nella definizione e individuazione della nuova area di espansione si è tenuto conto anche dell'esigenza di ridefinire e riorganizzare l'attuale assetto viario del comparto D2₁ attraverso il mantenimento dei percorsi ma ridefinendo i limiti dei tracciati, definendo le aree per parcheggi e i percorsi pedonali, riqualificando l'area attraverso un'attenta sistemazione delle zone sistemate a verde, curando la connessione con le altre zone territoriali omogenee e con la nuova area di espansione (comparto D2₂). A tal fine si è predisposto un progetto guida, che costituisce parte integrante del Piano Urbanistico Comunale, quale guida per qualunque intervento si intenda attuare all'interno dell'area interessata.

Complessivamente i comparti della zona D2 occupano una superficie pari a 122.476,18 mq, in particolare:

- **comparto D2₁.** Già previsto e classificato dal previgente strumento urbanistico come area D1 per gli insediamenti produttivi, già regolamentata e attuata in seguito ad apposito Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), il comparto è ubicato nel margine nord-orientale rispetto al centro urbano consolidato e si estende su una superficie di 91.210,44 mq. E' accessibile da via Adriano Olivetti che pone in relazione tale area con il Corso Eleonora. Un secondo accesso è costituito da Via Santa Lucia in continuità con Via Enrico Fermi. Questo percorso pone in relazione il comparto in oggetto con Corso Eleonora, ma a differenza del primo appare non adatto come accesso ad un'area con tali caratteristiche a causa della ridotta larghezza stradale, soprattutto lungo Via S. Lucia. Il Piano prevede una nuova viabilità a sud del comparto

che in relazione con la viabilità interna all'abitato, in particolare Via E. Mattei, con il proseguimento extraurbano di Via Oristano. Il comparto è inoltre attraversato da uno dei canali principali relativo al sistema di bonifica della Zona depressa di "Pala Bidda".

- **comparto D2₂.** E' individuato e classificato dal Piano come area di espansione della Zona D2, si estende su una superficie complessiva di 29.990,58 mq, è ubicato ad Est rispetto al comparto D2₁, separato da esso da un canale secondario del sistema di bonifica della zona.

- **comparto D2₃.** Già previsto e classificato dal previgente strumento urbanistico come area a destinazione commerciale da regolamentare con Piano Attuativo, il comparto è ubicato a Sud del centro abitato esternamente al perimetro urbano, sul lato orientale rispetto alla Strada Statale n. 292. Si estende su una superficie di 4.967,92 mq di dei quali 1.211,01 mq risultano edificati.

OBIETTIVI STRATEGICI

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per le Zone "D2" sono finalizzati a coordinare e localizzare l'attività produttiva, commerciale e artigianale nel territorio nurachese in funzione delle reali esigenze territoriali e nel rispetto dei valori ambientali, in particolare:

- il perfezionamento dell'attuale assetto viario interno alle aree già realizzate secondo schemi razionali sulla base della scomposizione funzionale delle parti: definizione dei percorsi carrabili, percorsi pedonali, accessi alle aree, individuazione delle aree di sosta per gli autoveicoli;
- la riqualificazione dell'area attraverso la localizzazione di nuove aree verdi e sistemazione di quelle esistenti finalizzata oltre che al miglioramento funzionale, anche al miglioramento dell'immagine complessiva dell'area.
- la connessione e l'integrazione dei nuovi comparti di espansione con le aree già edificate attraverso la definizione delle principali strade di accesso o attraversamento dei comparti stessi, nell'ambito di un progetto guida unitario;
- il corretto dimensionamento degli spazi pubblici e dei servizi che accresca la qualità del paesaggio, ne migliori la fruizione, la localizzazione e la caratterizzazione degli stessi secondo i principi di uniformità di distribuzione, di integrazione plurifunzionale ed evitando l'eccessiva discontinuità.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

I comparti classificati D2₁ e D2₂, a destinazione produttiva e commerciale, sono attuati tramite apposito Piano degli insediamenti produttivi. Il comparto D2₁ già regolamentato da piano attuativo, può essere sottoposto a progetti di variante del piano vigente.

I progetti di variante nel comparto D2₁ e il Piano degli Insediamenti Produttivi per il comparto D2₂ dovranno essere coerenti con i contenuti del progetto guida che costituisce parte integrante del presente Piano. Per il comparto D2₃ tutti gli interventi edilizi e le attività d'uso sono subordinate ad apposito progetto nel rispetto di quanto previsto per le zone D2.

PRESCRIZIONI OPERATIVE PER IL COMPARTO D2₂

Il Piano Attuativo relativo al comparto D2₂ dovrà essere elaborato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Area interessata dal piano attuativo. Il Piano per gli Insediamenti Produttivi deve comprendere l'intero comparto, la sua attuazione può invece essere realizzata per stralci funzionali.

Rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. Ai sensi di quanto contenuto all'art. 8 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale per ogni 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.

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

Destinazioni d'uso. Oltre gli edifici e gli impianti di carattere artigianale e/o commerciale che costituiscono gli usi principali, sono consentiti uffici, magazzini ed attrezzature a servizio dei locali destinati agli usi principali. Non è consentita la costruzione di edifici o corpi edilizi destinati all'abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di guardiania nella misura massima di mc 300,00 di

volume lordo per una superficie coperta (considerando ogni sporgenza) non superiore a mq 100,00.

Morfologia e dimensione minima dei lotti. La morfologia del lotto deve essere riconducibile al rettangolo o al quadrato, disposti secondo un unico allineamento e con il lato più corto parallelo alla strada di accesso principale, tale lato dovrà avere lunghezza minima pari a 25,00 m.

Superficie minima dei lotti. La superficie minima di ciascun lotto non dovrà essere inferiore a 1000 mq e superiore a 2.000,00 mq.

Ubicazione dei corpi edilizi rispetto al lotto di pertinenza. I corpi edilizi dovranno essere edificati al centro del lotto nel rispetto delle seguenti distanze minime dai confini dello stesso:

- c) 5,00 m dal confine dei lotti adiacenti, per i lotti in testata, 5,00 m dal confine opposto al lotto adiacente;
- d) 10,00 m dagli altri confini;
- e) non è consentita l'edificazione in aderenza sul confine dei lotti.

Altezza degli edifici. L'altezza massima dei corpi principali non potrà superare 10,00 m, salvo diverse disposizioni previste dalle normative vigenti in relazione alle altezze minime previste per le attività consentite nel comparto e prevista per lo specifico lotto.

Rapporto di copertura. Il rapporto di copertura massimo relativo a ciascun lotto è stabilito nella misura di 0,40 mq/mq.

Indice territoriale. L'indice territoriale massimo edificabile per il comparto è stabilito nella misura di 2,00 mc/mq.

Coperture. La copertura dovrà essere realizzata con sistema piano, inclinato o misto (piano inclinato) per ciascuna unità edilizia del comparto. In caso di falde inclinate la pendenza non potrà comunque superare il 30%.

Recinzioni. Tutti i lotti dovranno essere recintati nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) le recinzioni sul lato strada dovranno essere realizzate a vista, la parte in muratura piena, intonacata, di altezza non superiore a m 1,20, l'altezza complessiva della recinzione non superiore a m 2,50; le recinzioni interne al comparto, realizzate in muratura piena di altezza non inferiore a m 2,50.
- b) le aperture carraie dovranno essere sistemate al centro del lato più corto prospiciente la viabilità principale di accesso al lotto stesso e non potrà avere larghezza inferiore a m 3,00.

Aree scoperte o inedificate. Tutte le aree scoperte interne a ciascun lotto, dovranno essere sistemate a verde, parcheggio, aree di stoccaggio provvisorio per materiali e attrezzature relative all'attività produttiva prevista e comunque devono essere adeguatamente attrezzate per l'uso previsto. Non è consentito realizzare pavimentazioni e/o sistemazioni delle superfici che possano compromettere la naturale permeabilità e traspirabilità del terreno per una superficie superiore al 70% dell'area scoperta e/o ineditata.

Intonaci e finiture esterne. Le superfici murarie esterne possono essere rifinite:

- a) ad intonaco;
- b) a faccia a vista se la struttura muraria è lapidea, in laterizio o in altro materiale che per natura abbia le caratteristiche per essere lasciato a vista;
- c) per tutte le murature in terra cruda (*ladrini*) è richiesto il rivestimento ad intonaco;

Le finiture colorate esterne: tinteggiatura di intonaci, intonachino colorato, pitture per i serramenti; dovranno essere normate da una apposita tabella dei colori da definire con l'Ufficio Tecnico Comunale e predisposta dal piano attuativo.

Aree destinate alla sosta e parcheggio degli autoveicoli. Per ciascun lotto è richiesta la dotazione di un'area per la sosta e la manovra degli autoveicoli, di superficie non inferiore a mq 1,00 ogni mc 10,00 di volumetria complessiva; è altresì richiesto il rispetto della normativa per le superfici a parcheggio relativamente alle aree commerciali come previsto dal D.P.C.M. 06/10/2000 e come recepito dalla Deliberazione del Giunta Regionale n° 55/108 del 29/12/2000, punto 5.3.2 e punto 5.3.3..

Norma di Tutela e salvaguardia dei canali di bonifica e di compatibilità idraulica.

Qualsiasi attività edilizia e/o urbanistica è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio (Art. 144) e nelle presenti Norme all'art. 30.

Sulla base di quanto emerso dallo studio di compatibilità idraulica – geologica - geotecnica, che costituisce parte integrante del presente piano, per il comparto in oggetto (Zona D, comparto D₂), in fase di progettazione urbanistica dovrà essere previsto l'adeguamento in quota del sedime dell'intera area con un sovrizzo minimo + 0,30 metri. Tale sovrizzo dovrà essere realizzato dall'Amministrazione Comunale di Nurachi nell'ambito dell'infrastrutturazione dell'area.

Non sono ammessi volumi interrati e/o comunque con il piano praticabile al di sotto della quota risultante dal piano di sovralzso prescritto.

DATI PLANIMETRICI

ZONA	ID comparto	Superficie
D2	comparto D2 ₁	91.210,44
D2	comparto D2 ₂	29.990,58
D2	comparto D2 ₃	4.967,92
TOTALE		126.168,94

Art. 22 ZONA “E” – ZONE AGRICOLE OMOGENEE, USI AGRICOLI

DESCRIZIONE

Le presenti norme sono redatte in conformità alle indicazioni del D.A 2266/U/83 (decreto Floris), del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, “Direttive per le zone agricole” emanato in attuazione dell'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale” e delle indicazioni del PPR e delle successive integrazioni, modificazioni e documenti esplicativi della norma.

La Zona “E” comprende le aree destinate o da destinare all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura e simili, nonché alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti da esse derivanti, in particolare la zona “E” comprende *“le porzioni del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno”¹*.

Tale zona è caratterizzata dalla bassissima presenza di un edificato di tipo sparso, composto da unità abitative collegate o meno all'attività di conduzione del fondo.

In relazione ai caratteri peculiari di ciascuna, si individuano le seguenti sottozone agricole:

SOTTOZONA E1a: ZONA AGRICOLA SPECIALIZZATA

E' costituita dalle aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e

¹ DPGR 228/94.

specializzata, elevata tipicità e qualità della coltura agraria, identificativa della suscettività d'uso dei suoli per le colture tipiche del contesto territoriale locale (es. cultivar locali e produzioni di nicchia, DOC, DOP).

Comprende tre comparti, il più esteso interessa la parte meridionale del territorio ed occupa una superficie di circa 770 ettari, gli altri due comparti sono ubicati a nord del territorio uno sul versante occidentale rispetto al centro abitato e l'altro sul versante orientale, occupano rispettivamente una superficie di circa 101 ha e 46 ettari.

SOTTOZONA E2a: ZONA AGRICOLA PRINCIPALE

E' costituita dalle aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni irrigui.

La sottozona E2a comprende tre comparti dei quali il più esteso interessa la fascia centrale del territorio dal confine nord orientale fino al limite con l'area SIC/ZPS nel versante occidentale, occupa una superficie complessiva di circa 357 ettari. Gli altri due comparti sono invece ubicati: a sud del territorio per una estensione di circa 37,60 ettari ed a nord del territorio nel versante orientale rispetto al centro abitato per una estensione di circa 27 ettari.

SOTTOZONA E3a: ZONA AGRICOLA FRAGMENTATA

E' costituita dalle aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli in ambiti periurbani, con interesse sociale ma con scarsa valenza economica e talora con finalità di difesa dei suoli.

Il principale uso del suolo è caratterizzato dalla presenza di orti, vigneti, frutteti familiari e da un'agricoltura part-time, caratterizzata da elevata tipicità e dalla conduzione tradizionale delle colture.

La sottozona E3a composta da tre comparti è individuata nell'ambito periurbano del centro abitato, i due comparti più estesi interessano il versante sud-ovest e nord-ovest dell'abitato e si estendono rispettivamente su una superficie di circa 16,5 e 8,5 ettari, il comparto minore ricade nell'ambito periurbano ad est del centro abitato e si estende su una superficie di circa 3,6 ettari.

SOTTOZONA E5a: ZONA AGRICOLA MARGINALE

E' costituita dalle aree marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, si tratta di aree coltivate ricadenti all'interno dell'area SIC "Stagno di Cabras" per la quale è in vigore l'apposito Piano di Gestione approvato.

Le indicazioni d'uso del suolo possono essere definite dalla produzione estensiva delle aree utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive e silvopastorali a basso impatto.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva delle sottozone agricole, per le quali la suddivisione nel territorio è rappresentata sinotticamente nella relativa tavola della zonizzazione territoriale.

Sottozona (tipologie individuate)	Denominazione	Descrizione	Indicazioni d'uso	Note ed esempi di localizzazione sul territorio
E1 (E1a)	Zona agricola specializzata	Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata	Elevata tipicità e qualità della coltura agraria, identificativa della suscettività d'uso dei suoli per le colture tipiche del contesto territoriale locale (es. cultivar locali e produzioni di nicchia, DOC, DOP)	E' la zona più estesa e di fondamentale importanza socio economica. L'area più importante è la fascia che abbraccia quasi del tutto la porzione meridionale del territorio
E2 (E2a)	Zona agricola principale	Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni	Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni irrigui	E' la zona agricola storicamente ricavata dalla bonifica di un antico sistema di aree umide ed ora caratterizzata dai seminativi irrigui
E3 (E3a)	Zona agricola frammentata	Aree caratterizzate da un elevato frazionamento Fondiario, utilizzate per scopi agricoli in ambiti periurbani, con interesse sociale ma con scarsa valenza economica e talora con finalità di difesa dei suoli	Orti, vigneti e frutteti familiari, agricoltura <i>part-time</i>	Area caratterizzata da elevata tipicità e dalla conduzione tradizionale delle colture. Fascia periurbana ad ovest dell'abitato (all'interno della nuova strada) e a sud-est dello stesso.

E5 (E5a)	Zona agricola marginale	Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale	Aree delle produzioni estensive utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive e silvopastorali a basso impatto	Zone coltivate ricadenti all'interno dell'area SIC "Stagno di Cabras"
-------------	-------------------------	--	---	---

OBIETTIVI STRATEGICI

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per la Zona "B1", sono rivolti in generale al miglioramento della qualità del paesaggio rurale.

Le aree agricole rappresentano una parte rilevante del patrimonio territoriale del Comune di Nurachi. Gli obiettivi strategici che il P.U.C. individua per questa parte del territorio comunale sono i seguenti:

- a. salvaguardare, orientare e promuovere le attività economiche legate all'agricoltura, all'allevamento e alle attività agricole in genere, individuando le stesse come indispensabili nel più generale processo di sviluppo economico-sociale;
- b. salvaguardare i suoli aventi potenzialità agricole; mantenere e tutelare le attività produttive in atto e gli insediamenti agricoli specializzati;
- c. individuare e promuovere le attività agricole e di allevamento coerenti e compatibili con il paesaggio, con la tradizione del luogo, con le tecniche produttive locali etc.;
- d. separare il territorio destinato alle attività agricole da quello destinato all'espansione residenziale e alle attività produttive, evitando che tali attività (con particolare riferimento a quella turistica) impegnino tutti i suolo agricoli;
- e. separare i valori fondiari delle aree destinate al turismo e alla residenza da quelli delle aree agricole;
- f. ridurre l'impatto sul paesaggio determinato dall'edificazione indiscriminata degli ultimi decenni;
- g. contenere l'indiscriminato utilizzo a fini residenziali delle campagne, salvaguardandone il valore ambientale e paesaggistico e gli elementi di naturalità presenti per l'interesse generale della collettività; promuovere al contempo lo sviluppo di attività agricole specializzate e la fruibilità collettiva della campagna stessa;
- h. ridurre la presenza di residenze fisse non legate all'attività agricola nell'agro e nel contempo incentivare il mantenimento delle residenze esistenti legate all'attività agricola;

- i. preservare gli elementi costruttivi accessori dell'insediamento tradizionale quali recinzioni, portali, abbeveratoi etc.
- j. preservare i materiali e i caratteri costruttivi delle strutture agricole tradizionali.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

All'interno delle zone rurali del Comune di Nurachi (zona "E" individuata nella tavola relativa alla zonizzazione territoriale) sono consentite in generale le attività agricole previste dall'art 2135 del C.C. e, qualora ne sussistano i presupposti, le attività ittiche di pesca ed allevamento.

Ai sensi del Dlgs. 29 marzo 2004 n. 29, le società di persone, cooperative, di capitali, e le società consortili, sono equiparate agli imprenditori agricoli, quando ne sussistano i requisiti.

INTERVENTI DI GESTIONE DELLA VEGETAZIONE NATURALE ESISTENTE

Nelle aree individuate, nella tavola I-1.3 "Indicazione dello stato degli edifici e delle colture dell'area S.I.C./Z.P.S. Stagno di Cabras", come canneti ed aree a vegetazione alofila e nelle aree individuate nella tavola I-1.1 "Sovrapposizione tra le zone del PUC e gli Habitat del S.I.C./Z.P.S. Stagno di Cabras, caratterizzate dalla presenza degli habitat di interesse comunitario, sono consentiti unicamente gli interventi di gestione della vegetazione naturale esistente eventualmente individuati nel Piano di Gestione del S.I.C. Stagno di Cabras.

Tale prescrizione è estesa alle fasce di 20 metri dal bordo degli stagni e di 10 metri da pozze e canali eventualmente non ricomprese nelle aree di cui al punto precedente.

CRITERI GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVETI E PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita, in via generale, in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.

1. Ai sensi dell'art. 83, comma 1, lettera a) delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale: esclusivamente per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono

effettiva attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo. Per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a tre ettari per gli imprenditori agricoli e le aziende che esercitano attività aziendali a carattere intensivo; per l'esercizio di attività a carattere estensivo il lotto minimo è pari a cinque ettari.

2. - Ai sensi dell'art. 83, comma 1, lettera b) delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale: per tutti i rimanenti casi, compresi gli imprenditori agricoli non professionali, è consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali per una superficie coperta non superiore ai 30 mq, per fondi da tre fino a dieci ettari, raddoppiabili fino a 60 mq per superfici superiori a dieci ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mq. Ulteriormente, i fabbricati non potranno superare l'altezza di m 3,00 dal piano di campagna.
3. - il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale, di norma non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta; eventuali accorpamenti sono consentiti ai fini della determinazione del volume massimo realizzabile sul lotto avente i requisiti minimi, esclusivamente nei casi di lotti contigui. Sono considerati contigui i lotti separati da strade comunali, o minori. E' altresì possibile allocare le volumetrie eventualmente edificabili nelle zone E3a, per le quali è prevista l'assoluta inedificabilità, nelle zone E esterne ma adiacenti alla E3a considerando gli indici specifici di ciascuna zona E che interessa il fondo. L'edificazione può avvenire fermo restando il rispetto della possibilità edificatoria del fondo unitario in relazione alla superficie minima. Il fondo è da considerarsi unitario qualora appartenga ad un unico proprietario anche se separato da strade private o pubbliche di valenza comunale.
4. - I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni.
5. - Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, rispettare la

normativa di tutela dei canali di bonifica, non recare pregiudizio agli aspetti paesaggistici percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti all'intorno.

6. - Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati alla adeguamento tipologico secondo quanto disposto al punto precedente.
7. - Ai sensi dell'art. 83, comma 3, delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale: per gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo, *all'atto del rilascio della concessione il Responsabile del Procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore agricolo richiedente.*

La verifica sarà orientata a stabilire se il richiedente, per mezzo della documentazione fiscale, risulta imprenditore agricolo a titolo principale.

8. - Ai sensi dell'art. 86, comma 1, lettera c delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale: per gli interventi volti alla realizzazione di nuovi complessi specializzati per colture orticole il lotto minimo è stabilito in due ettari, condizionandone la realizzazione al rilascio di adeguate garanzie fideiussorie.

I lotti minimi per ciascuna sottozona agricola e per le relative strutture indicate sono stabiliti come segue:

Sottozona	Denominazione	Interventi ammissibili	Colture - Note	Lotto minimo ha
E1a	Zona agricola specializzata	Piantagione di colture arboree tipiche e realizzazione di specifiche OMF	Vigneti, oliveti	0,50 (nessun limite minimo se colture Cv e con tipologie tradizionali)
		Impianti per orticoltura in pieno campo	Colture orticole, anche in rotazione	0,50 (nessun limite minimo per orti familiari)
		Esclusivamente nei casi di coltivatori diretti - Impianti serricoli ed impianti vivaistici	Colture serricole e vivaistiche	0,50
		Impianti serricoli ed impianti vivaistici	Colture serricole e vivaistiche	2,00
		Impianti di colture arboree da legno	Silvicoltura condotta con essenze autoctone	0,50
		Impianti di colture da biomasse	Essenze autoctone	0,50

		Realizzazione di siepi di confine e/o frangivento	Con modelli tradizionali e la piantagione di essenze autoctone	-
		Impianti autonomi di produzione di energia per usi agricoli (imp. da biomasse, minieolici, solare termico, fotovoltaico etc.)	Tutte, solo in presenza di fabbricati e/o serre e salvo quanto di seguito stabilito (*)	Vedi limiti specifici e quelli per realizzazione fabbricati
		Realizzazione di strade poderali o interpoderali	Solo in battuto o in acciottolato, secondo le tipologie già presenti (*)	-
		Fabbricati appoggio per la conduzione dei fondi rustici da parte di operatori non professionali	Tutte	3,00 (**)
		Esclusivamente nei casi di coltivatori diretti - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.	Tutte	1,00
		Esclusivamente nei casi di coltivatori diretti - Residenze connesse alla conduzione del fondo	Culture intensive - Tutte	3,00
		Esclusivamente nei casi di coltivatori diretti - Residenze connesse alla conduzione del fondo	Culture estensive -Tutte	5,00
		Esclusivamente nei casi di coltivatori diretti - Fabbricati per agriturismo, ititurismo, turismo rurale	Tutte	3,00
		Strutture a vantaggio di soggetti in difficoltà	Tutte	3,00
		Interventi di riqualificazione urbanistica	Tutte	(***)

(*) vedi descrizione delle tipologie e delle tecniche ammissibili

(**) vedi Art.83, comma 1 lettera b delle Norme di attuazione del PPR e le successive modifiche ed integrazioni

(***) vedi Art.15, 5 comma delle Norme di attuazione del PPR e le successive modifiche ed integrazioni

Sottozona	Denominazione	Interventi ammissibili	Colture	Lotto minimo ha
E2a	Zona agricola principale	Piantagione ed OMF di colture arboree tipiche	Vigneti, oliveti	0,50 (nessun limite minimo se colture Cv e con tipologie tradizionali)

	Impianti per orticoltura in pieno campo	Colture orticole, anche in rotazione	0,50 (nessun limite minimo per orti familiari)
	Esclusivamente nei casi di coltivatori diretti - Impianti serricoli ed impianti vivaistici	Colture serricole e vivaistiche	0,50
	Impianti serricoli ed impianti vivaistici	Colture serricole e vivaistiche	2,00
	Impianti autonomi di produzione di energia per usi agricoli	Tutte, solo in presenza di fabbricati e/o serre e salvo quanto di seguito stabilito (*)	Vedi limiti per realizzazione fabbricati
	Impianti di colture arboree da legno	Silvicoltura, anche ad uso provvista familiare con impianto di con essenze autoctone	-
	Rivendite di legname	Solo in connessione con attività di produzione arboricola da legno (*)	0,50
	Realizzazione di siepi di confine e/o frangivento	Con modelli tradizionali e la piantagione di essenze autoctone	-
	Realizzazione di strade poderali o interpoderali	Solo in battuto o in acciottolato secondo le tipologie già presenti	-
	Fabbricati appoggio per la conduzione dei fondi rustici da parte di operatori non professionali	Tutte	3,00 (**)
	Esclusivamente nei casi di coltivatori diretti - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.	Tutte	1,00
	Esclusivamente nei casi di coltivatori diretti - Residenze connesse alla conduzione del fondo	Culture intensive -Tutte	3,00
	Esclusivamente nei casi di coltivatori diretti - Residenze connesse alla conduzione del fondo	Culture estensive -Tutte	5,00
	Esclusivamente nei casi di coltivatori diretti - Fabbricati per agriturismo, ititurismo, turismo rurale	Tutte	3,00

		Strutture a vantaggio di soggetti in difficoltà	Tutte	3,00
		Interventi di riqualificazione urbanistica	Tutte	(***)

(*) vedi descrizione delle tipologie e delle tecniche ammissibili

(**) vedi Art.83, comma 1 lettera b delle Norme di attuazione del PPR e le successive modifiche ed integrazioni

(***) vedi Art.15, 5 comma delle Norme di attuazione del PPR e le successive modifiche ed integrazioni

Sottozona	Denominazione	Interventi ammissibili	Culture	Lotto minimo ha
E3a	Zona agricola frammentata periurbana	Piantagione ed OMF di colture arboree tipiche	Vigneti, oliveti, solo Cv condotte con tipologie tradizionali	-
		Impianti per orticoltura in pieno campo	Colture orticole, anche in rotazione condotte con metodi a ridotto impatto ambientale	0,50 (nessun limite minimo per orti familiari)
		Interventi di riqualificazione urbanistica	Tutte	(***)
E5a	Zona agricola marginale inclusa in area SIC	Piantagione ed OMF di colture arboree tipiche di cv	Vigneti, oliveti solo Cv autoctone condotte con tipologie tradizionali	0,50 (nessun limite minimo se colture Cv e con tipologie tradizionali)
		Impianti per orticoltura in pieno campo	Colture orticole, anche in rotazione condotte con metodi a ridotto impatto ambientale	0,50 (nessun limite minimo per orti familiari)

(*) vedi descrizione delle tipologie e delle tecniche ammissibili

(**) per i limiti planovolumetrici di questa fattispecie di fabbricati vedi Art.83, comma 1 lettera b delle Norme di attuazione del PPR e le successive modifiche ed integrazioni

(***) vedi Art.15, 5 comma delle Norme di attuazione del PPR e le successive modifiche ed integrazioni

Per gli interventi nelle sottozone E1a, E2a ed E3a è sempre richiesta la presentazione della “Relazione paesaggistica”, come da Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli interventi nella sottozona E5a (zona inclusa nell'area SIC “Stagno di Cabras”) oltre alle necessarie autorizzazioni derivanti dalla normativa vigente, è

sempre richiesta la Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi delle Direttive 92/43/CEE; 79/409/CEE; DPR 357/97.

Per tale sottozona è prescritto altresì il rispetto di quanto previsto nel Piano di Gestione “Stagno di Cabras”.

INTERVENTI EDIFICATORI - REQUISITI DEI RICHIEDENTI

Gli interventi edificatori in zona agricola potranno essere richiesti:

- da imprenditori agricoli professionali (IAP), per interventi inerenti impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici e per interventi agrituristici;
- da imprenditori agricoli, anche non professionali, per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali.

Per imprenditori agricoli professionali (IAP), la titolarità di imprenditore agricolo deve essere dimostrata sulla base di elementi di riferimento oggettivo.

Costituiscono elementi di riferimento oggettivo:

- certificato di iscrizione del soggetto proponente imprenditore agricolo (o responsabile legale dell'organismo richiedente) alla camera di commercio;
- copie di libri sociali e documentazione fiscale (bilancio, fatture di acquisto e vendita, contratti, dichiarazioni di produzione ecc.);
- dichiarazione dei redditi;

Per imprenditori agricoli non professionali, la richiesta deve essere suffragata sulla base di elementi di riferimento soggettivo.

Costituisce elemento di riferimento soggettivo la redazione di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale, a firma di tecnico agrario abilitato, sottoscritto dal proponente, il cui obiettivo minimo è l'impegno del proponente al mantenimento delle colture, alla cura dei terreni e al rispetto delle prescrizioni normative.

INTERVENTI EDIFICATORI - REQUISITI DEL FONDO OGGETTO DI INTERVENTO

Ferme restando le prescrizioni sulla dimensione del lotto minimo e quanto sopra schematizzato, per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di

penetrazione di larghezza non inferiore a m. 3,00, direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio.

Nelle aree puntuali in cui ci fosse una pendenza superiore al 40%, nelle aree di esondazione di corpi d'acqua, entro il limite di rispetto previsto dal bordo delle acque pubbliche classificate, nelle altre aree di rispetto individuate nel Piano, è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni da ubicarsi nel lotto interessato al di fuori di tali aree.

USI CIVICI. Entro le aree assoggettate ad usi civici ricomprese all'interno dei perimetri delle zone agricole non è consentito alcun intervento edilizio, ad eccezione di eventuali impianti finalizzati alla salvaguardia del territorio e delle infrastrutture esistenti. Per quanto non previsto dalle presenti norme si fa riferimento alla normativa regionale e nazionale vigente in materia di usi civici.

Ai fini della salvaguardia delle aree destinate alle future espansioni urbane è vietata la realizzazione di edifici di qualunque natura e genere nelle zone E3a "Zona agricola frammentata periurbana"; le volumetrie eventualmente realizzabili nei diversi fondi della zona E3a, secondo gli indici specifici, sono allocabili, in area agricola ma esternamente alla stessa zona E3a, secondo i criteri specificati al punto 3 dei **"CRITERI GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVETI E PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE"**.

Onde evitare che aree agricole già computate ai fini edificatori vengano utilizzate ai fini di ulteriori e nuove edificazioni, anche in termini volumetrici, è istituito un vincolo di "non edificabilità" debitamente trascritto presso i pubblici registri delle proprietà immobiliari; la trascrizione dovrà essere allegata alla documentazione atta al rilascio della concessione ad edificare.

INDICI MASSIMI DI EDIFICABILITÀ

Gli indici massimi di edificabilità (mc/mq) sono definiti come indicato nella tabella seguente:

Sottozone	E1a	E2a	E3a	E5a
Descrizione	Zona agricola specializzata	Zona agricola principale	Zona agricola frammentata	Zona agricola marginale (salvo diversa prescrizione del PG dell'area SIC)
Fabbricati a servizio di impianti orticoli in pieno campo, impianti vivaistici, impianti serricoli	0,20	0,20	0,20	-

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.	0,20	0,20	0,20	-
Residenza connessa alla conduzione del fondo	0,03	0,03	0,03	-
Fabbricati per agriturismo, ittiturismo e turismo rurale	0,10	0,10	0,10	-
Strutture a vantaggio di soggetti in difficoltà	0,10	0,10	0,10	-

I volumi di progetto saranno computati detraendo i volumi eventualmente già presenti sulle particelle oggetto di intervento.

Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, compresa la residenza, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali l'indice di copertura massimo sarà pari al 10% della superficie fondiaria.

Per gli impianti serricoli tale indice non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria.

Non è consentita l'edificazione di edifici che si sviluppino per oltre un piano fuori terra.

Non è consentita la variazione del profilo originale del piano di campagna.

I fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola, silvicola, zootecnica del fondo, all'itticoltura ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, dovranno essere realizzati su un unico piano di altezza massima al colmo della copertura non superiore a metri 6,00. Altezze maggiori potranno essere concesse solo in presenza di dimostrate esigenze aziendali. I volumi residenziali dovranno essere distribuiti su un livello per un'altezza massima di metri 4,00 al colmo della copertura. E' concessa la possibilità di realizzare porticati e tettoie aperte. In tal caso la superficie lorda dei loggiati e tettoie non potrà superare il 20% della superficie coperta dei fabbricati principali.

Le volumetrie ad uso residenziale dovranno essere realizzate, in un unico fabbricato, separato da eventuali altri ad uso non residenziale, nel rispetto delle distanze previste qualora i fabbricati siano connessi con la conduzione zootecnica

ovvero comportino la presenza di materie potenzialmente nocive. La distanza tra fabbricati ad uso residenziale e corpi di fabbrica ad uso non residenziale non potrà essere inferiore a m 8,00.

Per i fabbricati non residenziali è vietato l'uso di locali scantinati e sottotetti praticabili.

Per tutti i fabbricati è obbligatoria la copertura con tetto a falde, con rivestimento in tegole laterizie di colore rosso tipo coppo.

Il distacco minimo dei fabbricati dal confine dovrà essere di m 6,00. Per le opere di nuova realizzazione il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10,00 m, per le strade comunali 15,00 m, per le strade provinciali 20,00 m, per le strade statali 30,00 m.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con essenze vedi autoctone (siepi, filari di canne) o in rete metallica con supporti infissi a terra senza alcuna parte muraria con esclusione delle opere necessarie per il solo accesso al fondo (stipiti per cancelli).

Nel caso si adoperino reti metalliche, queste dovranno avere una maglia minima di cm 15x15, onde non impedire il passaggio dei piccoli animali selvatici, altezza max 2,00 m, il loro impatto dovrà essere mitigato attraverso la piantumazione di essenze autoctone a ridosso della recinzione stessa.

Qualora specifiche esigenze delle aziende, dimostrino la necessità di recinzioni in muratura, queste dovranno essere idoneamente intonacate e tinteggiate, con altezza non superiore a 1,50 m.

Nelle aree SIC/ZPS valgono cmq in merito le prescrizioni contenute nel Piano di Gestione.

Nelle pertinenze dei fabbricati, per tutte le superfici libere non specificamente finalizzate alla raccolta delle acque meteoriche o di altri liquidi dovrà essere garantito il mantenimento dell'80% della superficie non pavimentata o in caso di pavimentazione dovrà essere garantita una permeabilità della superficie non inferiore a 10⁻⁴ cm/s ovvero a quella del terreno naturale non pavimentato.

Nelle zone agricole sono consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo, l'ittiturismo ed il turismo rurale, da effettuare secondo quanto previsto dai successivi articoli e dalle specifiche norme di legge.

In tutte le zone E sono ammissibili interventi di viabilità rurale, con la previsione di stradelle in terra battuta o in terra battuta stabilizzata o in acciottolato realizzato secondo le tipologie esistenti; sono inoltre consentiti interventi finalizzati alla

stabilizzazione dei versanti e alla tutela del suolo e dell'assetto idrogeologico del territorio, ferme restando le norme generali in particolare le prescrizioni del PAI e quelle del PdG dell'area SIC e ZPS "Stagno di Cabras".

La colorazione e la tinteggiatura degli edifici in zona agricola dovrà riproporre i cromatismi della gamma delle terre, è escluso il colore bianco.

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, da allegare alla domanda di permesso di edificare, costituita da:

- a) Documentazione atta a dimostrare la qualifica di imprenditore agricolo professionale o non professionale;
- b) autocertificazione da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola o di forestazione produttiva;
- c) per aziende agrituristiche ed itturistiche, dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo articolo successivo delle presenti NTA;
- d) elaborati tecnici a firma di tecnico abilitato comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta, in particolare:
 - 1) relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:
 - indicazioni catastali, proprietà e possesso, con eventuale documentazione sui frazionamenti;
 - descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione di dettaglio sulla scelta dei materiali e della colorazione delle opere;
 - indicazione e descrizione delle caratteristiche degli impianti, elettrico, di illuminazione, idrico, di riscaldamento e climatizzazione, etc., in particolare riportando le eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico; inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, ubicazione del fabbricato rispetto agli elementi del clima (sole,

venti dominanti, ecc) e con descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico;

- descrizione delle modalità di trattamento/smaltimento dei reflui;
- adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);
- rispetto delle norme paesistiche eventualmente vigenti;

d) elaborati grafici contenenti:

- corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;
- stralcio della tavola di zonizzazione e della carta dei vincoli;
- planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento;
- planimetria quotata degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000) e su base topografica;
- documentazione fotografica del sito interessato dalla trasformazione e dell'area ad esso circostante;
- disegni delle opere (piante, sezioni, prospetti);
- disegni di dettaglio e particolari costruttivi di interesse.

e) programma aziendale pluriennale di miglioramento contenente indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale; sulle tecniche colturali e/o produttive, esistenti e di progetto; la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo; la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi sulle attività produttive e delle soluzioni adottate per ridurre tali impatti, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico abilitato alla progettazione tecnico-economica nel settore di intervento);

f) supporti digitali: per ogni progetto in zona agricola dovranno essere forniti su supporto magnetico (informato dxf- dwg) i disegni dei mappali interessati (con l'ingombro dei fabbricati previsti e i relativi calcoli planovolumetrici), opportunamente georeferenziati in coordinate geografiche, onde consentire all'Ufficio Tecnico Comunale la mappatura delle aree in zona agricola computate ai fini edificatori, oltre che una copia in formato pdf di tutti gli elaborati di progetto.

g) "Relazione paesaggistica", essendo l'intero territorio comunale vincolato

paesaggisticamente ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004, vincolo paesaggistico istituito con verbale della Commissione Provinciale per la protezione delle Bellezze Naturali di Oristano in data 28/07/1977.

AGRITURISMO ED ITTITURISMO

1. E' consentito, nelle zone agricole e per i titolari di concessioni di attività di pesca ed allevamento ittico che includano anche concessioni pubbliche su aree amministrative del Comune, l'esercizio dell'agriturismo e dell'ittiturismo, quale attività complementare a quella agricola, zootecnica ed ittica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo e sull'ittiturismo, e in particolare con il DPGR 228/94, con la L.R. 23 giugno 1998 n. 18 e successive modificazioni e integrazioni e con la L.R. 3/06 sulle attività di pesca ed i relativi Regolamenti di Attuazione. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica; per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc.

2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a 10 anni dal momento di avviamento dell'attività, e comunque per tutta la durata della stessa, nelle strutture realizzate e, per lo stesso periodo, a non frazionare la superficie aziendale. Tale dichiarazione deve essere resa con atto notarile preliminarmente al rilascio della concessione.
3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.
4. La realizzazione e/o la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.
5. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di

aziende, in caso di realizzazione di strutture per l'agricampeggio, il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

6. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.
7. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

TURISMO RURALE

1. Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.
2. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.
3. Il lotto minimo vincolato con apposito atto notarile per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. Quando il punto di ristoro sia incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.
4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'art. 10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel PUC;
 - b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
 - c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali,

ed in particolare della cultura rurale della zona.

5. L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:
 - a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e successive modifiche e integrazioni;
 - b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;
 - c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.
6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario o opportuno, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.
7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI

1. Salvo diversa dimostrazione, i frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.
2. Corpi catastali ubicati nelle zone agricole che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore ai due ettari ha, per un periodo di 10 anni dalla data del frazionamento, gli indici edilizi saranno dimezzati, salvo riaccorpamento con altri mappali e raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale, dimostrabile con una relazione a firma di tecnico abilitato.
3. In caso di accorpamenti fondiari condotti dal richiedente entro i tre anni precedenti una Domanda di concessione edilizia che portino ad alla creazione di un corpo minimo di due ettari, da dimostrare con atti notarili è prevista una premialità consistente nella maggiorazione delle volumetrie e delle superfici

occupabili complessive sino al 5% della sommatoria prevista per i fondi in oggetto, fatti salvi tutti gli altri limiti e vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TIPOLOGICHE E FORMALI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
2. Nell'ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:
 - a) Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale. Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi peculiari ed originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;
 - b) Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili. Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni della successiva lettera d);
 - c) Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili. Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire

nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma d)

- d) Corpi di fabbrica nuovi, conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione

FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

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

- a) altezza: altezza massima di m 4,00 misurata al colmo della copertura (un solo piano fuori terra). Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna non potrà essere inferiore a m 2,70 né maggiore di m 3,30;
- b) larghezza del corpo di fabbrica: max. m 12,00 min. m 4,00; E' consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati a condizione che la larghezza degli stessi non ecceda m 3,00 e che lo sviluppo non ecceda il 75% del perimetro del fabbricato; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del calcestruzzo nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti, quando strettamente necessario;
- c) tamponature ed isolamenti: per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia, lana ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerziale, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;
- d) sistema delle coperture: a tetto a due falde inclinate con pendenza compresa tra 25° e 30° ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo di tipo sardo) evitando la separazione delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 40 cm.) e l'introduzione di elementi fuori sagoma. É preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento (ad esempio con intercapedine riempita con sughero o feltro di lana naturale per usi edili) ed areazione dei tetti, che garantiscano la salubrità ed il confort degli ambienti;

- e) articolazione dei prospetti, proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari, escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;
- f) materiali di finitura (interni ed esterni), selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce), evitando prodotti a base di cementi. È vietato l'utilizzo di materiale faccia a vista e di placcaggi in generale.
- g) Nell'ambito dei fabbricati ad uso residenziale, oltre alle abitazioni vere e proprie, come previsto per le abitazioni civili, possono essere previsti anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi ecc.). che potranno essere realizzati anche al piano interrato.

FABBRICATI AD USO SERVIZI

- a) La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde (siepi), verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni dell'architettura bioecologica ecc.
- b) Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive strettamente finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;
- c) Fra i fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti sono comprese le strutture di prima trasformazione e conservazione dei prodotti, collegate con le aziende del settore primario singole o associate, quali cantine, celle frigorifere, magazzini di prima lavorazione e di stivaggio nonché le relative strutture complementari.

Non sono invece comprese le strutture aventi carattere meramente industriale

e/o commerciale, le quali rientrano tra gli usi ammessi nella sola zona omogenea D.

- d) Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Per l'edificazione nelle aree prossime a siti di interesse archeologico non censiti dal presente piano si prescrive la preventiva approvazione di qualsiasi intervento edificatorio da parte della Soprintendenza Archeologica.
- e) I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non indispensabile alla conduzione del fondo o nel caso che vi siano vincoli ostativi diversi.
- f) Quando ciò sia possibile gli edifici e le installazioni tecniche, da realizzarsi in armonia con il paesaggio, verranno preferibilmente accompagnati da impianto di alberature e siepi con funzione di quinte di schermo; qualora nei declivi, anche lievi, la salvaguardia del quadro paesaggistico d'insieme lo richieda, gli edifici dovranno essere costruiti in tutto o in parte al di sotto della linea di sbancamento e ricoperti dal terreno, con pareti fuori terra ridotte al minimo.
- g) E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale dei volumi esistenti, salvo la loro preventiva completa demolizione ed il contestuale ripristino dello stato originale del sito.

ANNESI RUSTICI ED ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Ai sensi dell'Art. 5, comma 1, Direttive per le zone agricole – D.P.G.R. 3 agosto 1994 ex art 8 L.R. 45/89.

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50,00 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G, m 500,00 se trattasi di allevamento per suini, m 300,00 per avicunicoli e m 100,00 per bovini, ovicaprini ed equini.
2. le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.
3. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno

essere ubicati nelle zone D, ad eccezione degli interventi che necessitano di strutture finalizzate alla trasformazione diretta dei prodotti aziendali.

4. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 10 per cento della superficie fondiaria. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normate dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.
5. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
6. Ogni serra, purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

EDIFICI IN FREGGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE VINCOLATE

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici più generali, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora Testo Unico per l'Edilizia);
 - b) la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, in area

agricola adiacente anche inferiore alla superficie prescritta dalla presente normativa.

REALIZZAZIONE O SOSTITUZIONE DI INFRASTRUTTURE DI RETE

Nei casi di interventi sulle infrastrutture di rete elettrica e/o di telecomunicazioni, è fatto divieto, nelle zone classificate come A, B, C, D, E, G ed S dello Strumento Urbanistico generale, della installazione di nuovi pali, linee e strutture aeree, è altresì fatto obbligo nel caso di interventi di qualunque natura, della sostituzione di quelle esistenti con idonei cavidotti interrati.

SISTEMI PER LO SMALTIMENTO DEI REFLUI E SPANDIMENTO DI LIQUAMI. PRELIEVO DI ACQUE DAL SOTTOSUOLO

1. Ferme restando le prescrizioni di cui al Dlgs. 152/99 e successive integrazioni e modificazioni, nonché quelle del D.A. Regionale Ambiente 21/1/97 n. 34, dalla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento delle acque, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.
2. Nel caso di nuovi interventi o di ristrutturazioni il sistema di smaltimento dovrà essere effettuato con la previsione di un impianto di fitodepurazione opportunamente dimensionato e riciclo completo dell'acqua per usi irrigui o assimilabili entro l'ambito aziendale. Quando l'impianto si dimensionato per un numero di abitanti equivalenti come definiti dall'art. 74 comma 1 lett. a) del D.Lgs 152/06 pari a 20, lo stesso andrà preventivamente autorizzati tramite richiesta inoltrata alla Amministrazione Provinciale.
3. Nel caso di opere destinate al prelievo di acque dal sottosuolo devono essere seguite le specifiche autorizzazioni presso gli organi competenti.

REGOLE PER LA REALIZZAZIONE, IL RIPRISTINO E LA MANUTENZIONE DELLE STRADE

Per le zone E la sezione indicativa per strade di nuova realizzazione che si rendessero necessarie sarà di m 5,00, comprese le cunette ma escluse eventuali fasce di rispetto, da sistemarsi a siepe in assenza di esigenze e/o prescrizioni contrarie.

Il ripristino delle strade pubbliche e/o di utilizzo collettivo dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie, delle tecnologie realizzative e delle dimensioni attuali.

Sono da verificare a parte le esigenze di realizzazione di particolari manufatti per la messa in sicurezza della viabilità con particolare riguardo a punti ritenuti critici quali tratti viari realizzati al limite di canali, ponticelli, incroci.

Le modificazioni in tal caso dovranno contemperare l'esigenza di rispetto delle tipologie del manufatto e dell'ambiente con quelle della messa in opera di tecnologie atte a ridurre i pericoli per gli utenti.

Onde evitare di penalizzare le aziende agricole che vorranno convertirsi ai metodi di produzione sostenibili, per le operazioni di diserbo dei margini stradali e delle scoline dovranno essere utilizzati esclusivamente metodi meccanici o comunque tecnologie ammesse dai capitolati dell'Agricoltura biologica.

Dovrà essere preliminarmente verificata l'ecostenibilità di qualsivoglia intervento pubblico e privato che abbia influenza sull'agroecosistema, ivi compresi eventuali trattamenti insetticidi verso i ditteri culicidi.

REGOLE PER LA REALIZZAZIONE DI ALTRI MANUFATTI, INTERVENTI ED INSTALLAZIONI SUL TERRITORIO RURALE

SIEPI

- Rispetto delle tipologie esistenti e codificate;
- Utilizzo di essenze arboree ed arbustive autoctone;
- Gestione delle stesse senza l'utilizzo di diserbo chimico;
- Divieto di cospargimento di presidi fitosanitari sulle stesse,
- Per le alberature di confine realizzate con essenze alloctone e/o infestanti (eucaliptus, robinia, ..) possibilità di mantenimento dell'impianto sino alla sostituzione, che deve avvenire secondo le regole di cui sopra. Il rinnovo di tali siepi deve sempre avvenire a taglio raso;

- Realizzazione di specifici programmi di mantenimento/ricostituzione, preceduti da studi tipologici, anche dell'abbinamento siepe-coltura consolidato in scala locale, a vantaggio del mantenimento della biodiversità e quindi dell'entomofauna utile, da curare particolarmente a vantaggio di programmi di incentivazione dell'agricoltura sostenibile, anche con il coinvolgimento di istituzioni di ricerca e scuole.

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PER LA SORVEGLIANZA DI ABITAZIONI E CENTRI AZIENDALI

- Divieto di installazione di impianti con fasci di luce diretti verso strade pubbliche.
- Obbligo di schermatura verso i settori zenitali per evitare l'inquinamento luminoso.
- Tendenza di lungo periodo verso l'utilizzo di tecnologie a ridotto impatto ambientale ed a ridotto impatto verso l'entomofauna.

IMPIANTI TECNOLOGICI AZIENDALI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

- Divieto di installazione degli impianti per la produzione di energia alternativa prodotta mediante impianti eolici nelle aree E3a (istituita per la valorizzazione degli aspetti percettivi di continuità campagna-borgo) oltre che nelle aree E5a e nelle altre aree agricole comunali ad ovest della SS 292 (per evitare la perturbazione dei flussi di avicoli migratori e stanziali che gravitano nell'area SIC e ZPS Stagno di Cabras, all'uopo istituita).
- Nelle aree E1 ed E2 ad est della S.S. 292 possono essere autorizzati microimpianti eolici aziendali impianti di potenza max. pari a 3,00 kw e di altezza massima di non eccedente il profilo massimo dei fabbricati aziendali.
- Prescrizione dell'installazione degli impianti per la produzione di energia di tipo "Fotovoltaico" e "Solare termico" all'interno della sagoma degli fabbricati, ovvero come parte integrante della copertura degli edifici, i boiler ed i serbatoi di accumulo in generale non potranno essere in alcun modo collocati sulla falda di copertura.
- E' fatto divieto di installazione di impianti per la produzione di energia di tipo fotovoltaico o solare termico nelle aree E3a e nelle aree E5a.
- Salvo altre prescrizioni, dimensione massima in pianta pari alla superficie coperta degli edifici.

- Obbligo di schermatura con alberature dei confini aziendali che si trovino nel raggio di m 300 dai fronti di falda interessati dagli impianti di cui sopra o da torrette di supporto per aerogeneratori.
- Tendenza di lungo periodo verso l'utilizzo delle migliori tecnologie riguardo l'impatto ambientale, sia riguardo il paesaggio che verso la macro e micro fauna.

RISAIE

- Obbligo di cura delle arginature
- Controlli amministrativi e di campo sul rispetto dei limiti agli apporti nutritivi ettariali ai sensi del D. Lgs 152/1999 e successive modificazioni.
- Tendenza di lungo periodo verso l'utilizzo di tecniche colturali a ridotto impatto ambientale, in particolare riguardo la somministrazione di elementi nutritivi (es. riduzione quantità totale, maggiore frazionamento, utilizzo di tipologie a lenta mineralizzazione della componente azotata..) e di presidi fitosanitari.

BOSCHI E COLTURE DA BIOMASSE

- Obbligo di utilizzo di specie autoctone
- Utilizzo di tecniche colturali a ridotto impatto ambientale
- Nel caso il corpo aziendale impiantato con colture da biomasse su vaste superfici, per ogni unità colturale di 5 ettari deve essere prevista la semina di mq 1000 con colture da granella "a perdere" a vantaggio della fauna selvatica.
- Nel caso di impianto di colture che rientrino nella definizione di "bosco", per la conduzione della coltura dovranno essere seguite le indicazioni degli organi competenti.

PRELIEVI DI INERTI DA FONDI AGRICOLI

Salvo diverse future indicazioni di legge, nelle aree agricole del territorio di Nurachi è consentito il prelievo di limitate quantità di inerti (argille, sabbie), al solo scopo di fornire inerti autoctoni le microproduzioni artigianali di materiali per la edilizia e l'artigianato tradizionale (mattoni di terra cruda(*ladrini*), laterizi tradizionali, ceramiche ecc.).

Il fondo oggetto di intervento non potrà avere un'estensione inferiore ad ettari 1,00 e dovrà essere ubicato in zone classificate E1 ed E2.

Le attività di prelievo si dovranno svolgere ad una distanza minima di m 30 dai confini del fondo.

L'attività di prelievo su un unico sito non potrà svolgersi per un periodo superiore ad anni 5 né potrà eccedere i metri cubi 100 annui complessivi per ettaro.

Dovrà comunque essere preliminarmente presentato un "piano di coltivazione integrato" (attività agricole e microestrattive), corredato dalla Relazione paesaggistica e da un progetto che preveda le opere di mitigazione degli impatti e le opere di ripristino del sito al termine dell'utilizzo estrattivo.

Salve prescrizioni inferiori, la profondità massima di escavazione degli inerti non potrà eccedere i m. 2 dal piano di campagna.

Dovranno quindi essere seguite le prescrizioni degli organi comunali competenti, che potranno discrezionalmente effettuare i controlli necessari sul sito.

A sua discrezione l'Amministrazione potrà concordare con gli organi regionali competenti uno specifico regolamento attuativo.

REGOLE PER LA CONDUZIONE DELLE ATTIVITÀ AGRIZOOTECNICHE

Nella conduzione delle colture agricole e degli allevamenti, si raccomanda e si ritiene prescrittivo il rispetto delle seguenti normative minime:

- Conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatica – Direttiva 92/43 CEE - DPR 357/97 - L.R. 23 del 29.7.98.
- Protezione delle acque dall'inquinamento provocato da nitrati provenienti da fonti agricole. Scarichi di acque reflue – Direttiva 91/676 CEE - Direttiva 91/271 CEE modificata dalla Direttiva 98/15/CE; D.lgs. 152/1999 e successive modificazioni.
- Rifiuti - Direttive 91/156/CEE, 91/689/CEE, 94/62/CE; D.Lgs n. 22 del 5.2.1997 e successive modificazioni
- Acquisto, detenzione ed uso di prodotti fitosanitari - Direttiva 91/414/CEE; D. Leg.vo n. 194/1995

- Emissioni in atmosfera - Direttive 80/799/CEE, 82/884/CEE, 85/203/CE; DPR n. 203/1988.
- Protezione dell'ambiente, in particolare del suolo, nell'utilizzazione dei fanghi di depurazione in agricoltura - Direttiva 82/278/CEE; D.Lgs n. 99/1992
- Residui antiparassitari in alcuni prodotti di origine vegetale - direttiva 90/642/CE
- Marcatura del bestiame – Reg. (CE) n. 820/1997 e successive modifiche
- Produzione ed immissione sul mercato di latte e prodotti a base di latte - direttive 92/46 e 92/47 CEE, D.P.R. 14/10/1997, n. 54
- Divieto di utilizzazione di talune sostanze ad azione ormonica nelle produzioni animali - Direttiva 96/22/CEE - Legge n. 128 del 24.4.1998
- Misure di controllo su talune sostanze e sui loro residui negli animali vivi e nei loro prodotti – Direttiva 96/23/CEE - Legge n. 128 del 24.4.1998
- Protezione delle galline ovaiole in batteria - Direttiva 86/113/CEE e successive modificazioni – Direttiva 99/74/CE; Dlgs. 29 luglio 2003, n. 267
- Protezione degli animali durante il trasporto - Direttiva 91/628/CEE modificata da Direttiva 95/29/CE; Dlgs n. 532/1992 modificato da D.lgs. n. 388/98;
- Protezione dei vitelli nell'allevamento -Direttiva 91/629/CEE modificata da Direttiva 97/2/CE e 97/182/CE - Dlgs n. 533/1992 modificato da D.lgs. n. 331/98
- Protezione dei suini - Direttiva 91/630/CEE - Dlgs 534/1992
- Protezione degli animali negli allevamenti -Direttiva 98/58/CE
- Protezione degli animali durante l'abbattimento e la macellazione – Direttiva 93/119/CE - Dlgs n. 333/98
- Igiene delle Produzioni alimentari - Applicazione delle Norme di corretta prassi igienica in adempimento del Reg. CE 852/2004.
- Sicurezza dei lavoratori: adeguamento alle norme contenute nel D. Lgs 81/2008 “Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro”.
- Rispetto per le Norme di Buona pratica Agricola emanate dal MiPAAF e dalla RAS per le diverse Colture ed attività agrizootecniche, ai sensi dell'articolo 28 del Reg. (CE) 1750/1999 e ss.mm.ii per il mantenimento delle Buone Condizioni Agronomiche Ambientali (BCAA) del sistema primario.

Art. 23 ZONA "G" – ZONA PER SERVIZI GENERALI**DESCRIZIONE**

La zona G, costituita dalle sottozone G1, G4, G5, G6, G7, G8 e G9 suddivise nei diversi comparti, comprende le aree destinate ad edifici, attrezzature, impianti pubblici e/o privati, riservati a servizi di interesse generale. Tutte le sottozone sono state individuate esternamente al perimetro urbano.

Il Piano Urbanistico Comunale individua complessivamente quattro comparti ricadenti nella sottozona G1, quattro comparti nella sottozona G4, un comparto nella sottozona G5, due comparti nella sottozona G6, un comparto nella sottozona G7 ed un comparto nella sottozona G8. Tutti i comparti sono stati introdotti e dimensionati a seguito di un'analisi accurata delle previsioni dello strumento urbanistico precedente, che non prevedeva zone G, della struttura urbana attuale, delle tendenze in atto e delle esigenze della comunità insediata espresse in fase di partecipazione per la redazione del P.U.C.

Nella definizione e individuazione delle aree si è tenuto conto anche dell'attuale assetto viario e del mantenimento dei tracciati, introducendo nuovi percorsi come nel caso dell'area cimiteriale (comparto G5₁).

Complessivamente i comparti della zona G occupano una superficie pari a 189.574,82 mq, in particolare:

ZONA	ID comparto	Superficie (mq)
G1	G1 ₁	15.990,88
G1	G1 ₂	24.329,51
G1	G1 ₃	62.078,56
G1	G1 ₄	7.193,42
totale G1		109.592,37
G4	G4 ₁	1.711,82
G4	G4 ₂	119,55
G4	G4 ₃	2.364,58
G4	G4 ₄	3.870,43
totale G4		7.966,38
G5	G5 ₁	8.727,86
totale G5		8.727,86

G6	G6 ₁	16.868,30
G6	G6 ₂	1.831,63
totale G6		18.699,93
G7	G7 ₁	17.160,17
totale G7		17.160,17
G8	G8 ₁	22.500,63
totale G8		22.500,63
G9	G9 ₁	30.621,30
totale G9		30.621,30
tot. Superficie		215.368,64

OBIETTIVI STRATEGICI

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per le Zone “G” sono finalizzati a coordinare e localizzare le attività consentite in funzione delle reali esigenze territoriali e nel rispetto dei valori ambientali, in particolare:

- la riqualificazione delle aree finalizzata, oltre che al miglioramento funzionale, anche al miglioramento dell'immagine complessiva del territorio attraverso l'attuazione di progetti esecutivi unitari relativi al comparto interessato;
- la connessione e l'integrazione dei comparti con le aree limitrofe già edificate, attraverso la definizione delle principali strade di accesso o attraversamento dei comparti stessi, nell'ambito di un progetto unitario per ciascuno o più comparti;
- il corretto dimensionamento degli spazi funzionali che accresca la qualità del paesaggio, ne migliori la fruizione, la conoscenza e caratterizzi gli stessi secondo i principi di uniformità di distribuzione e di integrazione plurifunzionale.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

Nelle zone G sono in generale consentite tutte le categorie degli interventi definiti dal Regolamento Edilizio (art. 39) salvo le indicazioni e prescrizioni particolari per ciascun comparto.

Le zone G vengono attuate mediante progetti esecutivi unitari estesi all'intero comparto da sottoporsi all'approvazione del Consiglio Comunale, in assenza dei quali

sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e delle infrastrutture presenti all'interno del comparto stesso.

In tutti i comparti G dovranno essere garantiti spazi pubblici o ad uso pubblico nella quantità minima dell'80% della superficie lorda di pavimento degli edifici di cui almeno la metà destinata a parcheggi con esclusione delle sedi viarie.

Le aree destinate a spazi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere individuate e regolamentate attraverso apposita convenzione da stipularsi prima della realizzazione dei singoli interventi.

La distanza minima dai confini e tra gli edifici è stabilita in m 10,00.

Tutti gli interventi attuativi sono subordinati al rispetto della normativa relativa al Piano di Assetto idrogeologico in funzione dell'area di pericolosità idraulica che interessa il comparto stesso.

PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LA SOTTOZONA G1

Le sottozone G1 comprendono le strutture per l'istruzione superiore (scuola secondaria superiore, università, ecc.), per la ricerca e la sanità (laboratori, ospedali, cliniche,...), per la cultura (musei, padiglioni per mostre,...), direzionali (credito, comunicazioni, uffici, ...). Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni. Per ciascun comparto di sottozona sono stabiliti i seguenti limiti planivolumetrici:

COMPARTO G1₁. E' ubicato a Nord-Est del centro urbano sul margine orientale della zona D2. Si tratta di un'area inedita separata dalla zona artigianale dai canali di bonifica dell'area di "Pala Bidda". Si estende su una superficie complessiva di 15.990,88 mq ed è accessibile, da Corso Eleonora, percorrendo la Via Adriano Olivetti.

SUPERFICIE DEL COMPARTO	mq	15.990,88
INDICE TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	0,01
VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE previa predisposizione di apposito piano attuativo	mc	8.000,00
ALTEZZA MASSIMA	m	7,00

Qualsiasi attività edilizia e/o urbanistica è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio (Art. 144) e nelle presenti Norme all'art. 30.

Sulla base di quanto emerso dallo studio di compatibilità idraulica – geologica - geotecnica, che costituisce parte integrante del presente piano, per il comparto in oggetto (Zona G1, comparto G1₁), in fase di progettazione urbanistica dovrà essere previsto l'adeguamento in quota del sedime dell'intera area con un sovrizzo minimo + 0,30 metri. Tale sovrizzo dovrà essere realizzato dall'Amministrazione Comunale di Nurachi nell'ambito dell'infrastrutturazione dell'area. Non sono ammessi volumi interrati e/o comunque con il piano praticabile al di sotto della quota risultante dal piano di sovrizzo prescritto.

COMPARTO G1₂. E' ubicato a sud del centro abitato in ambito extra urbano, in parte delimitato dai canali di bonifica relativi alla località denominata "Baracani". Si estende su una superficie complessiva di 24.329,51 mq in parte edificata, l'accesso è garantito dalla Strada Statale n. 292 (Nord Occidentale Sarda).

SUPERFICIE DEL COMPARTO	mq	24.329,51
--------------------------------	----	-----------

VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE	mc	Esistente
--	----	-----------

VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE previa predisposizione di apposito piano attuativo	mc	Esistente + 5%
--	----	----------------

ALTEZZA MASSIMA	m	Massima esistente
------------------------	---	-------------------

- E' consentito un incremento della volumetria pari al 5% rispetto a quella attualmente realizzata, esclusivamente per la realizzazione di locali e vani accessori funzionali agli impianti tecnici.
- Tutti gli interventi dovranno essere rivolti all'essenzialità delle forme architettoniche con particolare riferimento all'architettura tradizionale locale, anche riproponendo l'uso di tecniche e materiali tradizionali, l'aderenza al paesaggio, con la prevalenza dei corpi bassi ad un unico livello o al massimo con semplice raddoppio.

COMPARTO G1₃. E' ubicato a sud del centro abitato in ambito extra urbano, delimitato lungo tutto il suo perimetro dai canali di bonifica relativi alla località denominata "Baracani". Si estende su una superficie inedificata di 62.078,56 mq ed è accessibile da alcune strade comunali extraurbane delle quali una si ricollega con la Strada Statale n. 292. (Nord Occidentale Sarda). Ai fini dell'attuazione degli interventi di comparto é prioritario il recupero della volumetria esistente.

SUPERFICIE DEL COMPARTO	mq	62.078,56
--------------------------------	----	-----------

INDICE TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	0,01
------------------------------------	-------	------

VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE previa predisposizione di apposito piano attuativo	mc	31.000
ALTEZZA MASSIMA	m	7,00

COMPARTO G1₄. E' ubicato in ambito extra urbano, a circa 1.500,00 m ad Ovest del centro abitato. E' limitrofo alla Strada Provinciale che da Riola Sardo porta a Cabras, a breve distanza dalle Zone umide dello Stagno di Cabras. Si estende su una superficie di circa 7.193,42 mq, al suo interno ricade la struttura polivalente di "Pischeredda" che costituisce un centro di educazione ambientale artistico e culturale del territorio.

SUPERFICIE DEL COMPARTO	mq	7.193,42
VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE	mc	esistente
ALTEZZA MASSIMA	m	esistente

- Non sono consentiti aumenti di volume e/o di superfici coperte, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LA SOTTOZONA G4

Rientrano in questa sottozona le aree per gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (discariche, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, centrali elettriche, ...), con un raggio di influenza e di utilizzo comunale o sovracomunale. Per ciascun comparto di sottozona sono stabiliti i seguenti limiti planivolumetrici:

COMPARTO G4₁. Si tratta di un'area di servizio attrezzata per la distribuzione di carburanti per autoveicoli. E' ubicata a nord del centro abitato, esternamente al perimetro urbano, in continuità con la zona di espansione C1 e prospiciente la Strada Statale n. 292 (Nord Occidentale Sarda) in direzione per Riola Sardo. Si estende su una superficie di 1.711,82 mq e costituisce l'unica stazione di servizio all'interno del territorio nurachese.

SUPERFICIE DEL COMPARTO	mq	1.711,82
INDICE TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	0,01

VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE previa predisposizione di apposito piano attuativo	mc	170,00
--	----	--------

ALTEZZA MASSIMA	m	6,00
------------------------	---	------

COMPARTO G4₂. Si tratta di un'area di servizio all'interno della quale è presente una struttura funzionale alla distribuzione dell'acqua potabile. E' ubicata a sud-est rispetto al centro abitato, esternamente al perimetro urbano, in prossimità dell'area di rispetto archeologico di "Perda Niedda". Si estende su una superficie di circa 19,55 mq

SUPERFICIE DEL COMPARTO	mq	19,55
--------------------------------	----	-------

INDICE TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	0,01
------------------------------------	-------	------

VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE previa predisposizione di apposito piano attuativo	mc	Esistente +10%
--	----	----------------

ALTEZZA MASSIMA	m	Massima esistente
------------------------	---	-------------------

SUPERFICI DESTINATE A SPAZI PUBBLICI	mq	0,00
---	----	------

- E' consentito un incremento della volumetria pari al 10% rispetto a quella attualmente realizzata, esclusivamente per la realizzazione di locali e vani accessori funzionali agli impianti tecnici e per la riqualificazione tecnologica delle strutture esistenti.

COMPARTO G4₃. Si tratta di un'area di servizio all'interno della quale è presente una struttura funzionale alla depurazione delle acque fognarie urbane. E' ubicata ad ovest rispetto al centro abitato, esternamente al perimetro urbano, nell'ex area paludosa di "Pala Bingias" ora bonificate attraverso la relativa rete di canali di drenaggio. Si estende su una superficie di circa 2.364,58 mq

SUPERFICIE DEL COMPARTO	mq	2.364,58
--------------------------------	----	----------

INDICE TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	0,01
------------------------------------	-------	------

VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE previa predisposizione di apposito piano attuativo	mc	Esistente + 10%
--	----	-----------------

ALTEZZA MASSIMA	m	Massima esistente
------------------------	---	-------------------

SUPERFICI DESTINATE A SPAZI PUBBLICI	mq	0,00
---	----	------

- E' consentito un incremento della volumetria pari al 10% rispetto a quella attualmente realizzata, esclusivamente per la realizzazione di locali e vani accessori funzionali agli impianti tecnici e per la riqualificazione tecnologica delle strutture esistenti.

COMPARTO G4. E' costituita da un'area di servizio all'interno della quale è presente una struttura funzionale all'impianto dei corpi idrici della rete dei canali di bonifica delle ex paludi che circondano il centro urbano nurachese. Si tratta di una idrovora destinata mandare l'acqua verso lo Stagno di Cabras. E' ubicata ad ovest rispetto al centro abitato, esternamente al perimetro urbano, a breve distanza dal centro di "Piscaredda" (Zona G1) ed a breve distanza dall'area SIC soggetta alle indicazioni e prescrizioni del Piano di Gestione SIC/ZPS "Stagno di Cabras". Si estende su una superficie di circa 3.870,43 mq.

Area ed edificio sono inseriti nell'elenco dei beni sottoposti a tutela paesaggistica.

SUPERFICIE DEL COMPARTO	mq	3.870,43
VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE	mc	Massima Esistente
ALTEZZA MASSIMA	m	Massima esistente
SUPERFICI DESTINATE A SPAZI PUBBLICI	mq	0,00

PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LA SOTTOZONA G5

E' costituita dalle aree destinate alle strutture cimiteriali esistenti e/o in progetto.

COMPARTO G5₁. Si tratta di un'area ricadente a Sud del centro abitato. Si estende su una superficie di 8.534,71 mq dei quali 6.237,72 costituiscono l'area attrezzata esistente, i rimanenti 2.296,99 riguardano l'ampliamento previsto dal presente piano. L'area è attualmente accessibile esclusivamente dalla Strada Statale n. 292 prospiciente lungo il lato ovest.

Il Piano prevede la realizzazione di un secondo percorso di accesso che permette il raggiungimento di tale area dal centro urbano evitando il Corso Eleonora.

SUPERFICIE DEL COMPARTO	mq	8.534,71
--------------------------------	----	----------

Per la gestione e l'attività edilizia all'interno del comparto si rimanda alla redazione di apposito progetto unitario.

PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LA SOTTOZONA G6

E' costituita dalle aree destinate alle strutture per le attività di servizio generale funzionali e di supporto alla ricettività turistica quali: strutture per la ristorazione, alberghi, residence, strutture per l'informazione turistica, laboratori didattici legati alle peculiarità paesaggistiche locali. Per ciascun comparto di sottozona sono stabiliti i seguenti limiti planivolumetrici:

COMPARTO G6₁. E' ubicato a Nord del centro abitato in ambito periurbano, inclusa tra la Strada Statale n. 292, il canale di bonifica delle acque alte della località denominata "Pala Bidda", ed il limite amministrativo al confine con il comune di Riola Sardo, limitrofa al comparto 1 della zona G4. Si estende su una superficie di circa 16.866,30 mq.

SUPERFICIE DEL COMPARTO	mq	16.866,30
INDICE TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	0,01
VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE previa predisposizione di apposito piano attuativo	mc	8.400,00
ALTEZZA MASSIMA	m	7,50

COMPARTO G6₂. Il comparto è ubicato a sud del centro abitato in ambito extraurbano, limitrofo alla Strada Statale 292 sul lato occidentale a breve distanza dai canali di bonifica della località denominata "Baracani". Si estende su una superficie di circa 1.831,63 mq in parte edificata.

SUPERFICIE DEL COMPARTO	mq	1.831,63
INDICE TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	0,01
VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE previa predisposizione di apposito piano attuativo	mc	Esistente + 5%
ALTEZZA MASSIMA	m	Massima esistente

PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LA SOTTOZONA G7

E' costituita dalle aree destinate alle strutture per le attività di servizio generale funzionali e di supporto alle strutture di servizio con un raggio di influenza e di utilizzo comunale o sovracomunale. Ai fini dell'attuazione degli interventi di comparto é prioritario il recupero della volumetria esistente. Per l'unico comparto di sottozona sono stabiliti i seguenti limiti planivolumetrici:

COMPARTO G7₁. L'area si estende su una superficie inedificata di 17.160,17 mq ubicata nel margine sud-orientale del territorio di Nurachi prospiciente la Strada Provinciale n. 1 che collega il centro urbano di Zeddiani con il centro urbano di Cabras.

SUPERFICIE DEL COMPARTO	mq	17.160,17
INDICE TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	0,01
VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE previa predisposizione di apposito piano attuativo	mc	2.100
ALTEZZA MASSIMA	m	4,00
SUPERFICI DESTINATE A SPAZI PUBBLICI	mq	160,00

PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LA SOTTOZONA G8

Tali sottozone costituiscono le aree urbane e/o extraurbane funzionalmente destinate allo sport ed al tempo libero. Per l'unico comparto di sottozona sono stabiliti i seguenti limiti planivolumetrici:

COMPARTO G8₁. L'area si estende su una superficie inedificata di 22.500,63 mq, ubicata nel versante sud-occidentale del territorio di Nurachi nell'area della ex palude (ora bonificata) denominata "Pala Bingias". All'interno del comparto sono attualmente presenti le strutture ed attrezzature inerenti l'attività sportiva di tiro al volo.

SUPERFICIE DEL COMPARTO	mq	22.500,63
INDICE TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	0,01
VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE previa predisposizione di apposito piano attuativo	mc	Esistente
ALTEZZA MASSIMA	m	Massima esistente
SUPERFICI DESTINATE A SPAZI PUBBLICI	mq	0,00

COMPARTO G9₁. L'area, di proprietà comunale, si estende su una superficie ulivettata e inedificata di 30.621,30 mq, ubicata nel versante meridionale del territorio comunale a breve distanza dalla Strada Statale n. 292 in direzione per Oristano rispetto al centro abitato di Nurachi. L'area è destinata alla ricostruzione della chiesetta campestre dedicata a San Giusto, già esistente nella zona fino ai primi anni del '900 oltre alla edificazione di locali di appoggio e ristoro a servizio della Chiesa stessa.

SUPERFICIE DEL COMPARTO	mq	30.621,30
--------------------------------	----	-----------

SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	mq	600,00
INDICE TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	0,01
VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica	mc	2.750,00
ALTEZZA MASSIMA per edifici destinati al culto	m	7,00
ALTEZZA MASSIMA per strutture strettamente connesse	m	4,00

Art. 24 ZONE “H” – ZONA DI PREGGIO PAESAGGISTICO

La Zona “H” comprende le aree di particolare valore (paesaggistico, archeologico, ambientale ecc.) o di particolare interesse per la collettività, comunque non classificabili secondo i criteri definiti nei precedenti articoli e destinate alla funzione prioritaria di tutela del territorio.

Alle Zone “H” di salvaguardia si affiancano le “Aree di rispetto” che definiscono un ulteriore livello di tutela e ulteriori limitazioni alla fruizione e all'uso del territorio, ma all'interno delle quali si conserva la destinazione di zona.

In relazione alla destinazione specifica dell'area, il Piano Urbanistico Comunale individua, all'interno del territorio comunale di Nurachi, le seguenti zone di salvaguardia e le rispettive aree di rispetto:

Zona H2₁ : Chiesa di S. Giovanni

Zona H2₂ : Torre di Pischeredda

OBIETTIVI STRATEGICI

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per le Zone “H”, sono:

- la valorizzazione e la tutela dei beni presenti nel territorio comunale;
- la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi di pertinenza di ciascun bene;
- la limitazione delle trasformazioni all'interno dell'area stessa ai soli interventi di conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione;
- l'assoggettamento degli interventi ritenuti necessari ad autorizzazione paesaggistica.

ZONA “H2₁”: ZONA DI PREGGIO PAESAGGISTICO

La zona H2₁ comprende l'area individuata come bene paesaggistico nella quale gli interventi sono mirati esclusivamente alla conservazione del bene, in particolare:

CHIESA DI S. GIOVANNI BATTISTA. Comprende l'area di tutela integrale del bene paesaggistico “Chiesa di S. Giovanni” (ID Univoco Bene Radice: 4430) coincidente con l'area su cui insiste il bene stesso.

Al fine di tutelare l'integrità del bene nei suoi caratteri complessivi, preservando anche il sistema di scorci e viste prospettiche, all'interno della zona “H2₂” di assoluto rispetto è vietata qualunque edificazione. Inoltre, sui manufatti esistenti, quali, edifici, percorsi e recinzioni non potrà essere effettuato alcun intervento che alteri o modifichi i caratteri materici, costruttivi, tipologici ed identitari del bene. Per gli interventi ammissibili nello specifico si rimanda alla normativa del Piano Particolareggiato della Zona A, in particolare alla scheda relativa all'isolato n. 3, unità edilizia n. 2.

ZONA “H2₂”: ZONA DI PREGGIO PAESAGGISTICO

La zona H2₂ comprende l'area individuata come bene paesaggistico nella quale gli interventi sono mirati esclusivamente alla conservazione del bene, in particolare:

TORRE DI PISCHEREDDA. Comprende l'area di tutela integrale del bene paesaggistico “Torre di Pischeredda” (ID Univoco Bene Radice: 4541) coincidente con l'area su cui insiste il bene stesso.

Al fine di tutelare l'integrità del bene nei suoi caratteri complessivi, preservando anche il sistema di scorci e viste prospettiche, all'interno della zona “H2₂” di assoluto rispetto è vietata qualunque edificazione. Inoltre, sui manufatti esistenti, quali, edifici, percorsi e recinzioni non potrà essere effettuato alcun intervento che alteri o modifichi i caratteri materici, costruttivi, tipologici ed identitari del bene.

Sono consentiti tutti gli interventi finalizzati alla manutenzione, conservazione e salvaguardia di ogni elemento architettonico e/o decorativo che concorre a caratterizzare l'edificio nel rispetto dei principi e delle metodologie di intervento proprie del restauro scientifico. In particolare, secondo i principi metodologici del restauro scientifico, sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico.

Art. 25 ZONE “S” – STANDARD URBANISTICI (SPAZI PUBBLICI)

Comprendono le parti del territorio comunale riservate alle attività collettive e di interesse comune, sistemate a verde e attrezzate per il tempo libero, per il gioco e per lo sport, l'istruzione e parcheggi con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, come definito dal D.A. 2266/U de 20 dicembre 1983. Tali zone, localizzate all'interno ed in prossimità del centro abitato sono le seguenti:

ZONA	ID comparto	Superficie	Zona di appartenenza	
S1	S1 ₁	4.719,99	zona B	Via Casula - Via Azuni
S1	S1 ₂	6.187,62	zona B	Scuola media e palestra
S1	S1 ₃	1.729,97	zona B	Scuola materna
S2	S2 ₁	1.199,00	zona B	Area concerti Via Nuoro
S2	S2 ₂	817,62	zona A	Museo P. Pau
S2	S2 ₃	306,98	zona B	Ambulatorio comunale
S2	S2 ₄	3.352,79	zona B	Centro sociale
S2	S2 ₅	491,88	zona A	Deposito acqua potabile Via Nuraghe
S2	S2 ₆	847,16	zona A	Municipio e piazzale antistante
S2	S2 ₇	1.976,32	zona A	Chiesa S.G. Battista e corte
S2	S2 ₈	2.747,74	zona esterna	Deposito acqua potabile Pala Bidda
S2	S2 ₉	2.947,49	zona B	Biblioteca e Piazza R. Livatino
S2	S2 ₁₀	259,41	zona B	Ex Lavatoio
S3	S3 ₁	7.382,19	zona B	Via dell'Unione Europea - Via Italia
S3	S3 ₂	18.478,38	zona esterna di grande estensione	Via A. Olivetti (tennis e minigolf)
S3	S3 ₃	24.061,09	zona esterna di grande estensione	Campo da calcio comunale
S3	S3 ₄	144,94	zona B	Piazza Madre Teresa di Calcutta
S3	S3 ₅	6.596,91	zona esterna di grande estensione	Zona filtro PEEP - RESIDENZIALE
S3	S3 ₆	14.314,75	zona esterna di grande estensione	Parco di PALA BIDDÀ
S3	S3 ₇	20.548,49	zona esterna di grande estensione	Estensione parco di PALA BIDDÀ
S3	S3 ₈	2.183,81	zona B	Piazzale cimitero
S3	S3 ₉	5.462,81	zona B	Via Autonomia Sarda
S4	S4 ₁	195,44	zona B	Parcheggi cimitero
S4	S4 ₂	184,15	zona B	Parcheggi cimitero -Corso Eleonora
S4	S4 ₃	2.203,74	zona B	Parcheggi Via Italia
S4	S4 ₄	211,28	zona B	Parcheggi Via Gramsci (scuole medie)
S4	S4 ₅	200,38	zona B	Parcheggi V. Pappa Giovanni (S.Medie)
S4	S4 ₆	1.893,42	zona B	Parcheggi campo da calcio comunale
S4	S4 ₇	1.562,06	zona B	Parcheggi Via Enrico Fermi
tot. Superficie		133.207,81		

Nelle zone “S” è consentito utilizzare i parametri urbanistici e tutti gli interventi ammessi per la zona territoriale omogenea in cui ricade ciascun comparto o parte di esso, se non diversamente disposto per la singola zona.

A – È consentito derogare alla normativa di zona per ciascun comparto “S” previa deliberazione del Consiglio Comunale che approva un apposito progetto unitario di intervento per ciascun comparto interessato.

Art. 26 AREA DI RISPETTO 1 – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Sono le aree interessate da ritrovamenti archeologici o a rischio archeologico per le quali non viene modificata la destinazione di zona, cartografate nelle tavole I.2.1, I.2.2, I.2.3a e I.2.3b del P.U.C.. Comprendono le aree di sedime del bene archeologico e quelle più prossime ad esso con estensione tale da garantire la tutela e l'integrità del bene. In tali aree è consentito l'uso del suolo ed il rispetto della normativa prevista per la zona nella quale ricadono.

Nelle aree a rischio archeologico individuate sulla cartografia del PUC regolarmente aggiornata, anche senza specifico provvedimento di verifica o dichiarazione ai sensi del d. lgs. n. 42/2004 (artt. 12-13), per ogni intervento edilizio o agricolo che comporti asportazioni di terreno o lavorazioni diverse o più profonde di quelle finora attuate (scavi, sbancamenti, arature superiori a cm 30, etc.) il proprietario deve essere autorizzato dagli enti competenti (Soprintendenza archeologica, Soprintendenza paesaggistica, Ufficio tutela del paesaggio, etc) per il tramite del Comune. Il Comune provvede ad acquisire le autorizzazioni degli enti coinvolti nel procedimento. La Soprintendenza archeologica esprime il proprio parere perentoriamente entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza, salvo diverse tempistiche dipendenti da altre norme prevalenti.

Sarà facoltà della Soprintendenza archeologica richiedere, prima di rilasciare l'autorizzazione di competenza, eventuali sondaggi sul sito in esame, nella misura orientativa pari a 1/10 della superficie interessata dall'intervento, sia edilizio che agricolo. I sondaggi saranno eseguiti a carico del committente. Per sondaggio si intende un'indagine del terreno su una superficie media di mq 6 per una profondità di circa m 1,50, fatta sia con mezzi meccanici sia a mano, nel rispetto delle direttive fornite dalla stessa Soprintendenza.

Sarà inoltre compito del richiedente l'atto abilitativo comunicare sia al Comune, sia alla Soprintendenza archeologica, perentoriamente con preavviso di almeno 15 giorni, l'inizio effettivo degli scavi, siano essi legati ad attività edilizie o agricole.

Art. 27 AREA DI RISPETTO 2 – TUTELA PAESAGGISTICA

Sono le aree di tutela dei beni di natura paesaggistica ed identitaria, specificatamente catalogati nel Database dei beni facente parte integrante del presente Piano, cui si rimanda per la specifica normativa di dettaglio, cartografati nelle tavole I.2.1, I.2.2, I.2.3a e I.2.3b del P.U.C. con le rispettive aree di tutela integrale e condizionata. Nelle aree di tutela è consentita l'attività edilizia compatibile con la natura del bene, previo nulla osta da parte degli enti competenti, non viene modificata la destinazione di zona.

Il P.U.C. individua le seguenti aree:

- area a tutela della Zona urbana H2₁ (Chiesa di S. Giovanni Battista).
- area a tutela della Zona extraurbana H2₂ (Torre di Pischeredda). Sono consentite le attività edilizie compatibili con il bene stesso da tutelare e con le prescrizioni di zona, comprese le indicazioni e prescrizioni contenute nel Piano di Gestione SIC/ZPS "Stagno di Cabras".
- area a tutela del comparto urbano G5₁ (Cimitero Comunale).
- area a tutela del comparto extraurbano G4₄ (Idrovora canali di bonifica).
- area a tutela del comparto urbano S2₅ (Serbatoio pensile acqua potabile Via Nuraghe).

Art. 28 AREA DI RISPETTO 5 – CIMITERIALE

Comprende le aree limitrofe al cimitero comunale (area G5₁) e individuate dal P.U.C. (aree S ed aree E3a), nelle quali è preclusa qualunque edificazione, sono consentiti gli usi di zona compatibili e la manutenzione ordinaria dei manufatti presenti.

Art. 29 AREA DI RISPETTO 6 – STRADALE

Comprende le aree limitrofe al confine stradale come definito dal Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 e ss. mm. ii.) e individuate dal P.U.C., nelle quali è preclusa l'edificazione con eccezione di volumi ed impianti tecnici,. In particolare:

AREA DI RISPETTO STRADALE – S.S. N. 292 NORD OCCIDENTALE SARDA

PROFONDITÀ RISPETTO AL CIGLIO STRADALE	m	30,00
--	---	-------

AREA DI RISPETTO STRADALE – S.P. N. 8

PROFONDITÀ RISPETTO AL CIGLIO STRADALE	m	30,00
--	---	-------

AREA DI RISPETTO STRADALE – S.P. N. 58

PROFONDITÀ RISPETTO AL CIGLIO STRADALE	m	30,00
--	---	-------

AREA DI RISPETTO STRADALE – S.P. N. 1

PROFONDITÀ RISPETTO AL CIGLIO STRADALE	m	30,00
--	---	-------

AREA DI RISPETTO STRADALE – STRADE COMUNALI E VICINALI

PROFONDITÀ RISPETTO AL CIGLIO STRADALE	m	10,00
--	---	-------

AREA DI RISPETTO STRADALE – STRADA PERIURBANA DI COLLEGAMENTO SS 292 – SP 8 - SS 292

PROFONDITÀ RISPETTO AL CIGLIO STRADALE	m	30,00
--	---	-------

Fuori dal perimetro del centro urbano, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo B;

10 m per le strade di tipo C.

Per quanto non previsto dal presente P.U.C. si dovrà rispettare quanto indicato dal nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495.

Art. 30 TUTELA E SALVAGUARDIA DEI CANALI DI BONIFICA.

I canali di bonifica presenti nel territorio costituiscono corpi idrici da tutelare e salvaguardare nella loro integrità e funzionalità. Qualsiasi attività edilizia e/o urbanistica è quindi subordinata al rispetto delle prescrizioni dettate dalle specifiche normative in materia, a quanto disposto per le singole zone del Piano Urbanistico e degli strumenti attuativi comunali. E' inoltre soggetto alle disposizioni dello studio di compatibilità idraulica – geologica - geotecnica, che costituisce parte integrante del Piano e delle seguenti prescrizioni:

a) Nelle zone territoriali omogenee, comprese nel territorio comunale di Nurachi, come perimetrato nel presente Piano Urbanistico Comunale, è stabilita una fascia di servizio attigua ai canali di bonifica esclusivamente per gli interventi di manutenzione dei canali stessi. Tali fasce non sono in alcun modo riferibili ad aree di pericolosità idraulica come definite ai sensi del P.A.I..

b) Sono individuati due tipi di canali (come indicato e rappresentato nell'elaborato "idr6a" dello specifico studio di compatibilità idraulica – geologica - geotecnica):

- canali minori
- canali principali

c) La dimensione delle fasce di servizio dei canali varia in relazione al tipo di canale stesso, in particolare:

Fascia "A", area a servizio dei canali minori. La larghezza complessiva di tale fascia non può essere inferiore a metri 8,00 (salvo quanto previsto al successivo punto e)). L'ampiezza così definita dovrà essere misurata dall'asse del canale (4,00 metri per parte)

Fascia "B", area a servizio dei canali principali. La larghezza complessiva di tale fascia non può essere inferiore a metri 4,00 per parte misurata dal ciglio del canale stesso (salvo quanto previsto al successivo punto e)).

d) All'interno delle fasce di servizio A e B è vietata qualsiasi attività edilizia ad eccezione delle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo su edifici esistenti che non prevedano aumenti di volumetria e/o di superficie coperta.

e) In fase attuativa, relativamente alla dimensione ed alla posizione delle fasce di servizio, in relazione alle caratteristiche del canale drenante e per la natura stessa di tali fasce, è consentito valutare la possibilità che i soggetti interessati possano concordare con gli Uffici del Consorzio di Bonifica, previo rilascio del Nulla Osta da parte dello stesso Consorzio di Bonifica e da parte dell'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna.

f) I dati dimensionali e la posizione dei canali, come rappresentati negli elaborati grafici, sono desunti dal rilievo aerofotogrammetrico, dalle immagini aeree, dai progetti forniti dagli Enti ed Uffici competenti e dai sopralluoghi puntuali, pertanto suscettibili, in alcuni casi, di non esatta coincidenza rispetto al particolare caso reale. All'atto della richiesta del titolo abilitativo è fatto obbligo al richiedente dichiarare l'esatta ubicazione e dimensione del canale drenante presente nell'area di intervento. Qualora, la situazione dimensionale riportata negli elaborati del Piano risulti differente da quella dichiarata, si farà riferimento ai dati relativi a quest'ultima. E' tuttavia fatta salva la possibilità, per l'Ufficio Tecnico, verificare quanto dichiarato.

Art. 31 AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

In seguito allo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, sono state individuate e classificate le aree di pericolosità idraulica ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

Il territorio Comunale di Nurachi è pertanto interessato dalle seguenti aree:

- Hi4 – Aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 50 anni;
- Hi3 - Aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 100 anni;
- Hi2 - Aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 200 anni;

Hi1 - Aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 500 anni.

AREE Hi4. Nelle aree perimetrale e classificate Hi4 si prescrive il rispetto della disciplina prevista al Capo II, Art. 27 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico cui si rimanda specificatamente per la definizione puntuale delle attività compatibili.

AREE Hi3. Nelle aree perimetrale e classificate Hi3 si prescrive il rispetto della disciplina prevista al Capo II, Art. 28 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico cui si rimanda specificatamente per la definizione puntuale delle attività compatibili.

AREE Hi2. Nelle aree perimetrale e classificate Hi2 si prescrive il rispetto della disciplina prevista al Capo II, Art. 29 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico cui si rimanda specificatamente per la definizione puntuale delle attività compatibili.

AREE Hi1. Nelle aree perimetrale e classificate Hi1, secondo quanto previsto all'art. 30, Capo II delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico, per quanto non in contrasto con tale normativa, cui si rimanda specificatamente per la definizione puntuale delle attività compatibili, sarà applicata la disciplina prevista dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione Generali e dal Regolamento Edilizio.

Art. 32 NORME DI SALVAGUARDIA PER LE AREE NON AGRICOLE SOGGETTE AD USO CIVICO.

Sino al permanere della disciplina di uso civico è vietata qualunque trasformazione urbanistica. Eventuali trasformazioni urbanistiche saranno rese possibili, secondo la specifica disciplina di zona, solo in seguito ad un puntuale provvedimento dell'Organo competente che rimuova il vincolo dalle terre gravate da uso civico (sclassificazione, sospensione, trasferimento, ecc.).