

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
PROVINCIA DI ORISTANO

COMUNE DI GHILARZA

# PIANO URBANISTICO COMUNALE VARIANTE N° 2

Elaborato 4.3

## **NORME DI ATTUAZIONE**

Elaborato aggiornato in base alle modificazioni ed integrazioni di cui alla  
Delib. C.C. n° 13 del 23/04/2010 di adozione definitiva della variante n. 2  
*(parti cancellate evidenziate con formato doppio barrato, le aggiunte in formato corsivo sottolineato)*  
*(in grigio le parti modificate con la variante n. 1)*

### L'AMM/NE COMUNALE

RESPONSABILE UFF. TECNICO  
Geom. Giampaolo SANNA

IL SINDACO  
Geom. Stefano LICHERI

IL PROFESSIONISTA INCARICATO  
Dott. Ing. M. Palmerio PIRAS

GHILARZA, Lì 05 Aprile 2011

## **1. NORME GENERALI**

### **1.1. NORME DI ATTUAZIONE**

In tutto il territorio comunale, le opere di trasformazione urbanistica e l'edificazione in genere, ove ammesse, dovranno conformarsi ai criteri fissati dalle presenti Norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), attenendosi alla destinazione d'uso consentite nelle singole zone, rispettare tutte le condizioni di edificabilità relativamente ai parametri dimensionali e tipologici e, infine, osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal Regolamento Edilizio.

### **1.2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Ai fini applicativi delle previsioni del P.U.C. il territorio comunale si distingue in:

- a) aree urbanizzate, che comprendono le parti del territorio comunale individuate come "centro edificato", ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71; in esse sono ricompresi: la frazione di *Zuri* ed i nuclei edificati dei "*novenari*";
- b) aree da urbanizzare, esterne al centro edificato ma interne al perimetro di agglomerazione e di pianificazione di futuri agglomerati, comprendenti le parti del territorio non ancora o non del tutto edificate e/o urbanizzate;
- c) le restanti aree del territorio.

Ai fini della razionale organizzazione spaziale delle funzioni e degli insediamenti il territorio comunale è diviso in zone.

Le zone previste sono distinte graficamente nelle seguenti tavole del P.U.C.:

- Elaborato 3.1a, alla scala 1/2.000, per il centro edificato ed i futuri agglomerati;
- Elaborato 3.1d, alla scala 1/1.000 per la frazione di "*Zuri*";
- Elaborato 3.2a, alla scala 1/10.000 per il restante territorio comunale.

### **1.3. DEROGHE**

Il Comune esercita i poteri di deroga di cui all'Art. 16 della L. 765 del 06/08/1967 e all' Art. 3 della L. 1357 del 21/12/1955, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Qualora gli interventi di interesse pubblico fossero di iniziativa privata, il Consiglio Comunale approverà, insieme alla deroga, anche le garanzie di destinazione e uso, e cioè i trasferimenti ed i vincoli da apporre nonché le condizioni per accettare eventuali variazioni, che dovranno essere inseriti nella convenzione di concessione.

Gli stessi poteri possono essere esercitati ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 32 del 30/08/1991, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, in deroga agli standard, limiti e vincoli previsti; la deroga può essere concessa solo per garantire l'accessibilità delle strutture e spazi secondo le prescrizioni vigenti.

#### 1.4. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale è suddiviso ai sensi dell'art. 34 e successivi della L.1150 del 17/08/1942, nelle seguenti classi di zone territoriali omogenee secondo i tipi indicati nel Decreto Ass. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 22/12/1983 e nel DPGR n° 228 del 03/08/1994: *Directive per le zone agricole.*

◇ **Zona "A" - Residenziale del nucleo antico.**

Concerne l'abitato di antica formazione e gli spazi inedificati pertinenti.

Il P.U.C. conferma le previsioni del Piano Particolareggiato del centro storico approvato, con unica variante la sua ripermimetrazione a Nord lungo la via Matteotti e conseguente esclusione dell'area prospiciente il piazzale S.Palmerio.

◇ **Zona "B" - Residenziale consolidata e/o di completamento.**

Concerne le altre parti del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificate diverse e contermini alla zona A; esse si articolano nelle seguenti sottozone, tutte ricomprese nella medesima zona da precedente P.d.F. con la sola eccezione dell'area circostante il piazzale S.Palmerio, già ricadente nelle zone A ed H:

- "B<sub>1</sub>" - Il tessuto urbano consolidato, di insediamento intensivo; nucleo antico di *Zuri*;
- "B<sub>2</sub>" - Il tessuto urbano nei Piani attuativi privati approvati (PIC 1-6);
- "B<sub>3</sub>" - Il tessuto nei Piani attuativi pubblici approvati (PLC1, PUAC1);
- "B<sub>4</sub>" - Aree soggette a Piani attuativi pubblici o privati;
- "B<sub>5</sub>" - Aree prospettanti ambiti di valore ambientale e paesaggistico.

◇ **Zona "C" - Residenziale di espansione.**

Riguarda la parte del territorio destinata ai nuovi complessi residenziali dalla previgente pianificazione generale del P.d.F., totalmente riconfermata dal P.U.C.; essa è articolata nelle seguenti sottozone:

- "C<sub>1</sub>" - Piani attuativi privati (Lottizzazioni approvate PL1-9 - frazione di *Zuri*);
- "C<sub>2</sub>" - Piani attuativi pubblici approvati (PEEP ed interventi IACP - frazione di *Zuri*);
- "C<sub>3</sub>" - L'espansione non attuata del P.d.F.;
- "C<sub>4</sub>" - Micro espansione in via Volta;
- "C<sub>5</sub>" - Completamento Piani attuativi pubblici, località "*S'Iskra*".

◇ **Zona "D" - Per attività produttive e commerciali.**

Parti del territorio destinate agli insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

Il P.U.C. prevede ed individua le seguenti sottozone:

a) Aree pianificate, in corso di attuazione e completamento e loro ampliamenti contigui:

- "D<sub>1</sub>" - di pianificazione pubblica (PUAC - PIP);
- "D<sub>2</sub>" - attività esistenti, di iniziativa e pianificazione privata;

b) Aree per nuovi complessi insediativi:

- "D<sub>3</sub>" - micro attività artigianali, nel tessuto urbano;
- "D<sub>4</sub>" - attività commerciale ed espositiva, *S.P. del Mandrolisai*;
- "D<sub>5</sub>" - attività produttive, commerciali e servizi d'interesse territoriale  
*Svincolo S.S. 131 Diramaz. centrale Nuorese - S.P. del Mandrolisai*

- "D<sub>6</sub>" - comparto Z.I.I.R. del Consorzio Industriale della Valle del Tirso, in località "Pranu".
- c) Attività produttive diverse presenti nel territorio extraurbano
- "D<sub>7</sub>" - attività nel settore dei conglomerati e degli inerti.
  - "D<sub>8</sub>" - attività estrattive e di coltivazione di cave.

◇ **Zona "E" - Agricole.**

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

Essa è articolata nelle seguenti sottozone:

- "E<sub>1</sub>" - Attività agricola tipica e specializzata;
- "E<sub>2</sub>" - Attività agricola di primaria importanza;
- "E<sub>3</sub>" - Aree di elevato frazionamento;
- "E<sub>5</sub>" - Attività agricola marginale e/o di tutela ambientale;
  - ◆ E<sub>5a</sub> - fascia agricola di rispetto urbano;
  - ◆ E<sub>5b</sub> - la vallata di "Chenale";
  - ◆ E<sub>5c</sub> - aree di particolare pregio naturalistico ed ambientale;
  - ◆ E<sub>5d</sub> - aree di alta pericolosità geo-ambientale;
  - ◆ E<sub>5e</sub> - il territorio con diritto di uso civico.

◇ **Zona "F" - Turistica.**

In detta zona sono ricomprese le perimetrazioni delle località campestri dei "novenari", insediamenti residenziali a carattere religioso, tipici del territorio:

- ◆ il novenario di "S.Serafino";
- ◆ " di "S.Michele";
- ◆ " di "S.Giovanni";
- ◆ " di "Madonna di Trempu";

come individuate e pianificate dallo Studio di Disciplina delle zone "F" vigente, adottato con Decr. Ass. n° 922/U del 18/06/1984 della RAS.

◇ **Zona "G" - Servizi generali pubblici e di interesse pubblico.**

Parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali: strutture per l'istruzione secondaria, la sanità, lo sport e le attività ricreative, per la ricettività e l'assistenza, nonché gli impianti tecnologici d'interesse comunale e sovracomunale.

Nel territorio comunale il P.U.C. individua le seguenti sottozone:

- "G<sub>1</sub>" - Struttura Sanitaria Ospedaliera;
- "G<sub>2</sub>" - Strutture scolastiche superiori;
- "G<sub>3</sub>" - Strutture sportive, turistiche e culturali;
- "G<sub>4</sub>" - Attività ricettive assistenziali;
- "G<sub>5</sub>" - Attività ricettive alberghiere;
- "G<sub>6</sub>" - Area cimiteriale;
- "G<sub>7</sub>" - Attrezzature tecnologiche.

#### ◇ Zona "H" – Salvaguardia

Parti del territorio, non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti, assoggettate a particolari norme di salvaguardia; il P.U.C. individua la seguente:

- Sottozona "H<sub>1</sub>" - di rispetto stradale

### 1.5. LE FASCE DI TUTELA, PROTEZIONE E SALVAGUARDIA

Ambiti del territorio, ricadenti nelle diverse zone omogenee, che rivestono un particolare pregio ambientale-paesaggistico, naturalistico, geomorfologico, storico-archeologico o che costituiscono ambiti di tutela e salvaguardia di infrastrutture di particolare interesse per la collettività.

Nel territorio comunale il P.U.C. individua e delimita le seguenti fasce di rispetto e protezione:

- "H<sub>1</sub>" - di rispetto stradale;
- "H<sub>2</sub>" - di rispetto cimiteriale;
- "H<sub>3</sub>" - di rispetto impianto di depurazione;
- "H<sub>4</sub>" - di salvaguardia paesistico-ambientale dei corsi d'acqua;
- "H<sub>5</sub>" - di salvaguardia storico-archeologica.

### 1.6. SPAZI PUBBLICI PER SERVIZI

Il P.U.C. individua e classifica le aree del tessuto urbano riservate ai servizi ed agli spazi pubblici, per attività collettive, verde e parcheggi, e precisamente:

- ◇ S1: aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne e dell'obbligo;
- ◇ S2: aree per attrezzature d'interesse comune, religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi in genere;
- ◇ S3: aree per spazi pubblici attrezzati a verde, parco, per il giuoco e lo sport;
- ◇ S4: aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie prevista dall'art. 18 della L.765/67;

e ne valuta la rispondenza con le disposizioni previste in merito dal Decreto Ass. E.L.L. Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 22/12/198; in particolare sono rispettati i seguenti valori minimi imposti dall'art. 6 per gli insediamenti residenziali, nei Comuni di IIIa classe (da 2.000 a 10.000 abitanti), tra i quali rientra Ghilarza:

- ◇ S1: 4 mq/ab
  - ◇ S2: 2 mq/ab
  - ◇ S3: 5 mq/ab
  - ◇ S4: 1 mq/ab
- totale S: 12 mq/ab.

Le superfici destinate a servizi pubblici sono comprese all'interno delle diverse zone omogenee delle quali assumono le prescrizioni e le norme di attuazione.

## 2. **NORMATIVA PER LE ZONE RESIDENZIALI**

### 2.1. **NORME COMUNI PER LE ZONE RESIDENZIALI**

Le zone omogenee "A", "B", "C" sono destinate esclusivamente alla residenza ed alle funzioni ad essa complementari, quali:

- servizi sociali, istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico, associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali, attrezzature religiose;
- pubblici esercizi e locali per il divertimento ed il tempo libero, teatri, cinematografi e sale di riunione;
- strutture per attività ricreative e sportive;
- commercio al minuto, centri commerciali, in conformità alle disposizioni di legge e/o alle specifiche normative comunali;
- autorimesse pubbliche e private e relativi servizi di manutenzione;
- attrezzature alberghiere e ricettive in genere;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- agenzie bancarie, turistiche e d'interesse collettivo;
- attività artigianali di servizio alla residenza.

Si considerano di servizio alla residenza le attività artigianali attinenti a:

- ◇ la cura della persona, quali: sartoria, lavanderia, calzolaio, parrucchiere, ecc.;
- ◇ la cura della casa, quali: idraulico, elettricista, mobiliere, tecnico radio-TV, falegname, pittore, ecc.;
- ◇ la cura dei beni di consumo durevoli, con esclusione delle officine meccaniche e degli impianti di verniciatura automezzi.

In ambito residenziale è vietato la realizzazione di attività incompatibili con l'insediamento urbano di cui al R.D. n° 1265/'34, in contrasto con le leggi sanitarie di cui al T.U. DM 12/02/1971, nonché le aziende di cui all'elenco delle industrie insalubri della L. n° 319/'76 e le attività che non rientrino nei limiti di esposizione al rumore della classe II.

### 2.2. **ZONA "A" - Centro storico.**

Gli interventi edilizi di qualsiasi tipo nel Centro Storico, come riperimetrato dal P.U.C., devono essere realizzati in conformità alle prescrizioni del Piano Particolareggiato vigente.

Al fine di migliorare la percorribilità in sicurezza della via Padre Sotgiu e creare un necessario spazio di relazione ed incontro, lungo l'arteria stradale di notevole importanza per la collettività, alternativa al C.so Umberto I°, è consentito l'intervento di demolizione dell'isolato n° 19, di proprietà comunale.

Al fine di migliorare la **percorribilità in sicurezza della via C.Alberto** in prossimità del suo innesto con la via G.M. Angioi, è consentito, a seguito dell'acquisizione da parte del Comune, l'intervento di demolizione del fabbricato monopiano, in testata dell'isolato n° 51 del P.P. del centro storico, destinato a deposito/garage, di limitate dimensioni e di nessun pregio storico-architettonico.

***L'indice fondiario medio di zona "A" utilizzato in sede di P.P. è pari a: 4,68 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.***

## 2.3. ZONA "B" - Completamento e ristrutturazione.

### a) Individuazione

La zona "B" individua gli ambiti ad uso prevalentemente residenziale del centro edificato, non rientranti nella zona "A", privi di particolari valori storico-artistici, e che non necessitano di rilevanti trasformazioni urbanistico ed edilizie; individua altresì zone contermini più esterne, parzialmente edificate, già classificate "B" nel previgente P.d.F., in cui la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile.<sup>1</sup>

### b) Obiettivi

Il P.U.C. ne conferma di massima, la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale.

### c) Modalità d'intervento

- con singola autorizzazione e/o concessione edilizia nelle sottozone "B<sub>1</sub>", "B<sub>2</sub>", "B<sub>3</sub>" e "B<sub>5</sub>";
- con Piano attuativo preventivo per la sottozona "B<sub>4</sub>".

### 2.3.1. **Prescrizioni generali**

- L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi; la normativa particolare per ogni sottozona prescrive il valore massimo che l'altezza urbanistica deve comunque rispettare.
- Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di 8.00 m; è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.
- Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o a una soluzione tecnica inaccettabile, tali distanze possono essere ridotte, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestra nei vani privi di luci dirette o il loro ampliamento a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.
- Caratteristiche delle costruzioni: le nuove costruzioni devono inserirsi in modo coerente con i volumi esistenti al contorno al fine di armonizzarsi col il disegno urbano preesistente ed uniformarsi ai caratteri costruttivi della tradizione locale; in particolare le coperture dovranno essere a falde inclinate con pendenza non superiore al 35 %, con manto in tegole laterizie tipo "coppo" o similari.  
Non sono ammessi i piani a "pilotis".
- Per le nuove costruzioni la dotazione obbligatoria dei parcheggi, ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89, sarà rispondente a quanto previsto dal comma 2, art. 76 - PARCHEGGI, del Regolamento Edilizio (1mq ogni 10 mc di volumetria).

---

<sup>1</sup> Decreto Ass. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 22/12/1983, all'art. 3 impone la verifica per superfici non superiori a 5.000 mq.

### 2.3.2. Sottozona "B<sub>1</sub>" d'insediamento intensivo

Interessa il tessuto urbano consolidato più prossimo e contermina alla zona "A", caratterizzato in prevalenza da isolati con edificazione continua, in aderenza ed a filo strada; in essa è ricompreso il nucleo antico della frazione di Zuri.

#### PARAMETRI EDILIZI:

- indice max di fabbricabilità fondiaria:  
- 3.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le concessioni dirette; in caso di demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori a detto indice entro il limite del 70% della volumetria preesistente, legalmente consentita, e comunque nel rispetto dell'indice di 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- altezza massima degli edifici: 10.00 m;
- numero dei piani fuori terra: n° 3;
- distanza dall'asse stradale: di norma è d'obbligo il mantenimento degli allineamenti attuali di definizione degli isolati; sono salvaguardate le particolarità indicate nelle successive norme di carattere urbanistico.

#### NORME DI CARATTERE URBANISTICO:

Sempre che siano rispettate le suddette prescrizioni generali di zona "B" e le norme sulle distanze disposte nell'art. 5 del Decreto "Floris", n° 2266/U del 20/12/83, valgono le seguenti disposizioni:

- negli isolati con fabbricati a filo strada e continuità di prospetto, l'edificazione di aree libere o risultanti libere a seguito di demolizioni, dovrà essere effettuata, di norma, a filo stradale, in aderenza sul confine e presentare continuità di prospetti verso strada; sono ammissibili soluzioni svincolate dal filo stradale esclusivamente per congruità con situazione al contorno e nel caso di una larghezza del lotto fronte strada non inferiore a 30.00 m;
- l'eventuale distacco dai confini e/o soluzioni di continuità verso strada dovrà essere regolata da convenzione fra i proprietari interessati e non potrà comunque comportare una distanza fra pareti finestrate inferiore a 8.00 m; in ambito di detta convenzione e nel rispetto di detta distanza, potranno essere variate le reciproche distanze dai confini;
- entro i limiti previsti al proposito dal Codice Civile, sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti ad una distanza dal confine non inferiore a quella intercorrente tra l'edificio insistente sul lotto attiguo ed il confine medesimo;
- sono consentite, ove volumetricamente ammissibili, le sopraelevazioni nel rispetto degli allineamenti esistenti, a prescindere dalle distanze del confine e degli edifici attigui;
- i volumi esistenti, legalmente consentiti, indipendentemente dai parametri edilizi utilizzati per la loro realizzazione, sono integralmente o parzialmente ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti, anche con sagome diverse da quelle originarie; nel caso di demolizione e ricostruzione integrale di singoli edifici sono ammessi volumi superiori all'indice di fabbricabilità fondiaria sempre che non eccedano il 70% del volume preesistente;
- per le nuove costruzioni l'Uff. Tecnico può disporre gli arretramenti ed i nuovi allineamenti stradali di edifici e recinzioni, oltre quelli imposti dal P.U.C., che dovessero essere ritenuti necessari in relazione alla sicurezza della circolazione ed all'adeguamento della viabilità.

Edifici prospettanti la zona "A": negli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di fabbricati prospettanti le strade contermini al centro storico è ri-

chiesto il rispetto delle prescrizioni e delle norme edilizie di cui all'art. 10 del Piano Particolareggiato della zona "A".

Aree inedificate estese: (Norma annullata.)

Pianificazione attuativa: nell'ipotesi della predisposizione di un preventivo piano attuativo dovranno rispettarsi i seguenti parametri:

- ◇ indice di fabbricabilità fondiaria: **3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**
- ◇ cessioni per servizi pubblici: 10% della superficie territoriale.

Dette cessioni non sono richieste nel caso di piano di recupero di cui alla Legge 5/08/1978 n° 457.

Il comparto minimo d'intervento, nel caso di applicazione dei suddetti indici di fabbricabilità, dovrà avere un'estensione pari a quella di un intero isolato per i piani di recupero e non inferiore a 1400 m<sup>2</sup> per gli altri piani attuativi.

### **2.3.3. Sottozona "B<sub>2</sub>" di pianificazione privata**

Interessa gli ambiti urbani oggetto di piani attuativi di iniziativa privata degli anni '70, all'epoca definiti piani di insediamento coordinato (PIC), attualmente del tutto infrastrutturati ed edificati per oltre 80%; nel PUC sono codificati e classificati come segue:

- 1) PIC<sub>1</sub> : Oppo-Licheri, località "Perda Longa";
- 2) PIC<sub>2</sub> : Porcu Maria, via S.Lucia;
- 3) PIC<sub>3</sub> : Porcu-Oppo, località "Perda Longa";
- 4) PIC<sub>4</sub> : Flore-Corrias, via del Mandrolisai;
- 5) PIC<sub>5</sub> : Licheri G., via Nuova;
- 6) PIC<sub>6</sub> : Fibra del Tirso, via Ocier Reale.

L'edificazione è regolata dalle norme e dagli standards previsti dai suddetti piani particolareggiati di iniziativa privata.

Nel lotto n° 9 del Piano di insediamento coordinato denominato "PIC<sub>3</sub>": *Porcu-Oppo*, in località "Perda Longa", l'indice fondiario è di 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### **2.3.4. Sottozona "B<sub>3</sub>" di pianificazione pubblica**

Interessa gli ambiti urbani oggetto di piani attuativi di iniziativa pubblica degli anni 1970-'80, in località *S'Iskra*, attualmente del tutto infrastrutturati ed edificati per oltre 90%; nel PUC sono codificati e classificati come segue:

- 1) PLC<sub>1</sub> : Piano di lottizzazione comunale in località "S'Iskra";
- 2) PUAC<sub>1</sub> : Piano di utilizzazione aree comunali in località "S'Iskra"

L'edificazione è regolata dalle norme e dagli standards previsti dai suddetti piani attuativi pubblici.

### **2.3.5. Sottozona "B<sub>4</sub>" di completamento**

Ricomprende gli ambiti di completamento residenziale del tessuto urbano, già ricadenti nella sottozona "B1" del pre vigente P.d.F., parzialmente edificati e non totalmente infrastrutturati, o oggetto di cambiamento della attuale utilizzazione commerciale e di deposito in quella residenziale; per la loro più razionale e funzionale edificazione, essi saranno assoggettati a piani attuativi di comparto di iniziativa pubblica o privata; essi dovranno porsi in relazione con la contermine nuova viabilità di quartiere, prevista dal P.U.C.

#### PARAMETRI EDILIZI:

- indice max di fabbricabilità territoriale: 2.50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- indice max di fabbricabilità fondiaria: 3.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- indice di copertura: 6/10;
- altezza massima degli edifici: 8.50 m;
- numero dei piani fuori terra: n° 3; per il comparto antistante l'intervento IACP in località "Sas Cortigheddas" sono consentiti n° 2 piani fuori terra;
- distanza delle costruzioni dal confine stradale:
  - ◇ 5 m per la viabilità di quartiere;
  - ◇ 3 m per le altre strade urbane;
- distanza delle costruzioni dagli altri confini: 4 m per le pareti finestrate, 3 m per quelle cieche; è ammessa l'edificazione in aderenza ai confini non stradali per le tipologie binate o a schiera e nel caso di edificazione preesistente sui confini di lotti attigui.

#### NORME DI CARATTERE URBANISTICO:

- comparti minimi: come individuati nell'elaborato Tav. 3.1a "*Il tessuto urbano – La zonizzazione di Piano*";
- dotazione di servizi pubblici: in ragione del 10% dell'area del comparto, da accorpate e ubicate in aderenza alla viabilità pubblica contermini al comparto; dette aree sono oggetto di atto unilaterale di cessione da parte delle proprietà all'ente locale;
- schemi urbani dei comparti: al fine di ottenere il più razionale ed organico raccordo e la migliore correlazione col tessuto viario ed urbano esistente al contorno, il P.U.C. prevede e sviluppa per alcuni comparti della sottozona la definizione della viabilità, l'ubicazione e la distribuzione delle aree per parcheggi e servizi; detti schemi, riportati nell'Elaborato 3.1b – La nuova viabilità e gli schemi urbani - debbono essere rigorosamente rispettati nella stesura dei rispettivi piani attuativi, che dovranno comunque determinare l'esatta estensione delle aree per servizi in conformità allo standard richiesto;
- per i comparti prospettanti la "*viabilità di quartiere*", come individuata dal P.U.C., non è consentito l'accesso diretto alle singole unità immobiliari dalla medesima a meno di prevedere, nell'ambito delle aree per dotazioni pubbliche, una fascia a parcheggio di larghezza non inferiore a 2,50 m, estesa per tutto il fronte del comparto; la presente norma non è d'obbligo nel caso dei comparti o loro parti che, rispetto alla detta viabilità, abbiano una profondità ≤ 20 m e che non siano contermini con altra diversa strada urbana;
- l'edificabilità dei comparti prospettanti la nuova "*viabilità di quartiere*" è inoltre subordinata ad un atto unilaterale d'obbligo, da parte delle proprietà interessate, di cessione gratuita in favore del Comune dell'area di sedime della stessa, da limitarsi all'asse stradale nel caso sia prospettante altra diversa area oggetto di pianificazione urbanistica.
- Per i comparti nei quali insistono attività commerciali, compatibili con la residenza, sono consentiti interventi di ristrutturazione ed ampliamenti, contenuti entro il 20% della attuale volumetria, a servizio dell'attività esistente anche in assenza di piano attuativo. Il piano attuativo si rende necessario qualora debba essere superato tale limite.

#### **2.3.6. Sottozona "B<sub>5</sub>" di completamento in ambiti di valore ambientale**

In essa sono ricomprese alcune aree inedificate o parzialmente edificate contermini al percorso turistico-panoramico della vallata di "*Chenale*" per le quali necessita una armonica definizione urbanistica; tra esse in particolare sono inserite quelle parzialmente edificate già ricomprese nella zona "A" del

piazzale *S. Palmerio* e nell'erronea perimetrazione della zona "H" del previgente P.d.F. e quelle pubbliche attigue alla struttura sanitaria ASL n° 5 di via S.Lucia.

Per la peculiarità di prospettare ambiti di particolare pregio paesaggistico ed ambientale il P.U.C. ne definisce la tipologia costruttiva, il numero e l'ubicazione delle nuove edificazioni residenziali e ciò anche al fine di ridefinire lo spazio di primaria importanza per la collettività ghilarzese della così detta "*Piazza S.Palmerio*", con la realizzazione di un tessuto edilizio ed urbanistico di contorno, in continuità e relazionato con l'attigua zona residenziale della via Matteotti.

#### PARAMETRI EDILIZI:

- indice max di fabbricabilità fondiaria: 1.50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- indice di copertura: 5/10;
- altezza massima degli edifici: 6.00 m;
- numero dei piani fuori terra: n° 2;
- distanza delle costruzioni dal confine stradale: 5 m, da rispettarsi anche verso il percorso panoramico pedonale e gli spazi a verde pubblico;
- distanza delle costruzioni dagli altri confini: 4 m.

#### NORME DI CARATTERE URBANISTICO:

- tipologia d'insediamento: edificazione isolata, per singola o duplice unità abitativa, con distribuzione ed ubicazione come previsto nell'elaborato Tav. 3.1b "*Il tessuto urbano –La nuova viabilità e gli schemi urbani*".

##### **2.3.6.1 Sottozona "B<sub>5</sub>\*" di completamento in ambiti di valore ambientale**

In essa sono ricomprese alcune aree parzialmente edificate contermini al percorso turistico-panoramico della vallata di "*Chenale*", già ricadenti nel comparto "G<sub>3,2</sub>" di via S. Lucia;

PARAMETRI EDILIZI: identici a quelli della sottozoana "B<sub>5</sub>" a meno di:

- altezza massima degli edifici: 3.00 m;
- numero dei piani fuori terra: n°1.

## 2.4. ZONA "C" - Espansione residenziale.

### a) Individuazione

La zona "C" individua gli ambiti di espansione residenziale del tessuto urbano, ed i relativi servizi pubblici e privati.

Nel piano urbanistico essa è articolata nelle seguenti sottozone, con specifica normativa di riferimento:

- ◇ "C<sub>1</sub>" - Piani attuativi privati approvati (le lottizzazioni);
- ◇ "C<sub>2</sub>" - Piani attuativi pubblici approvati (PEEP ed interventi IACP)
- ◇ "C<sub>3</sub>" - L'espansione non attuata del P.d.F.
- ◇ "C<sub>4</sub>" - Micro espansione in via Volta
- ◇ "C<sub>5</sub>" - Completamento Piani attuativi pubblici, località "S'iscra"

### b) Obiettivi

Il P.U.C. persegue lo sviluppo organico dei nuovi insediamenti abitativi esterni al tessuto consolidato e di antico insediamento della zona "B"; si prefigge inoltre nell'ambito della pianificazione attuata con le lottizzazioni private degli ultimi decenni, di sanare diverse carenze riscontrate sulla viabilità esistente, potenziandone la funzione di connessione e raccordo tra i diversi comparti contigui già infrastrutturati.

### c) Modalità d'intervento

L'edificazione e l'utilizzazione delle aree sono subordinate all'approvazione di un **piano attuativo**, d'iniziativa pubblica o privata.

In assenza di detto piano su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85, sono ammessi:

- ◇ con autorizzazione diretta: gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- ◇ con concessione diretta: le opere di ristrutturazione (per usi conformi) senza ampliamento, di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona.

Per gli edifici esistenti non conformi alla destinazione di zona è consentita la sola manutenzione ordinaria e la demolizione.

#### 2.4.1. Prescrizioni generali per tutte le sottozone

- Nell'ambito di ogni singolo comparto l'edificazione delle aree dovrà avvenire nel rigoroso rispetto dei limiti di densità, di altezza, di distacchi fra i fabbricati e nel rispetto dei rapporti fra spazi destinati agli insediamenti ed ai servizi pubblici o per attività collettive, così come riportati nel Decreto Ass. EE.LL. Finanze e Urbanistica n° 2266/U del 20.12.1983 e delle specifiche norme di seguito riportate per ogni singola sottozona.
- In particolare valgono le seguenti disposizioni:
  - ◇ la densità edilizia sarà determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario;
  - ◇ il numero degli abitanti insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 m<sup>3</sup> ad abitante;
  - ◇ gli spazi per servizi e spazi pubblici da individuare in ogni piano attuativo e suo stralcio non dovranno essere inferiori al parametro di 12 m<sup>2</sup> per abitante teorico insediabile.
- Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento degli 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.<sup>2</sup>

- In relazione alla "*compatibilità ambientale*" di cui all'art. 19 punto i) della L.R. 45/89, valgono le seguenti prescrizioni:
  - ◇ *indice di permeabilità del comparto*: il 60% della superficie totale dovrà essere sistemata in modo tale da garantire la permeabilità del suolo;
  - ◇ *indice di piantumazione*: la sistemazione del verde nelle aree e/o nella viabilità pubbliche dovrà garantire una quantità minima di n° 60 piante ad alto fusto per ettaro di superficie totale d'intervento;
  - ◇ il piano attuativo dovrà essere censire e riportare, in apposita planimetria della situazione esistente, l'esatta *configurazione della copertura arborea ed arbustiva e l'articolazione geomorfologica dei siti*; la documentazione di progetto dovrà verificare le trasformazioni introdotte dal piano nei confronti della detta copertura e rispetto alla configurazione geomorfologica preesistente.
- Il piano attuativo dovrà interessare le intere unità territoriali minime, specificate nelle singole sottozone.
- Nella formazione dei piani attuativi il volume realizzabile secondo l'indice territoriale verrà utilizzato nel seguente modo:
  - ◇ 70% per la residenza.
  - ◇ 20% per i servizi e dotazioni 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.
- Gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quota parte delle urbanizzazioni secondarie sono a carico dei lottizzanti.
- Per quanto attinente alla predisposizione dei piani attuativi pubblici e privati si rimanda alle disposizioni previste in merito dal R.E.
- In tutte le sottozone, con esclusione della "C<sub>4</sub>" - Micro espansione in via Volta, è soppresso il parametro dell'indice di copertura.

#### 2.4.2. Sottozona "C<sub>1</sub>" di pianificazione privata

Interessa gli ambiti di espansione oggetto di piani attuativi di iniziativa privata (le lottizzazioni approvate e convenzionate) degli anni '70/'90, attualmente del tutto infrastrutturati ed edificati per oltre il 40%; nell'elaborato nel PUC: Tav. 2.3 "*Lo sviluppo urbanistico dagli anni '70*", sono codificati e classificati come segue:

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| 1) (PL <sub>1</sub> ) Manca-Mameli          | del 1974: località <i>Suiles</i>      |
| 2) (PL <sub>2</sub> ) Mura Maria            | del 1975: via Volta                   |
| 3) (PL <sub>3</sub> ) Oppo Giovanni         | del 1975: C.so Umberto I°             |
| 4) (PL <sub>4</sub> ) Marras-Farris         | del 1976: C.so Umberto I°             |
| 5) (PL <sub>5</sub> ) " <i>Onnigazza</i> ". | del 1984: S.P. <i>del Mandrolisai</i> |
| 6) (PL <sub>6</sub> ) Edilterra e C.        | del 1984: località <i>Perdalonga</i>  |
| 7) (PL <sub>7</sub> ) Floris-Serra          | del 1987: via Lazio                   |
| 8) (PL <sub>8</sub> ) Fr.lli Mele           | del 1992: località <i>Suiles</i>      |
| 9) (PL <sub>9</sub> ) <i>Le Querce</i>      | del 1992: località <i>Perdalonga</i>  |

Nella sottozona "C<sub>1</sub>" è ricompresa la lottizzazione privata approvata a *Zuri*. L'edificazione è regolata dalle norme e dagli standards previsti dai suddetti piani di lottizzazione.

Il PUC individua alcuni correttivi e migliorie sulla viabilità esistente al fine ottenere un ottimale raccordo tra i diversi comparti infrastrutturati o meno; i pro-

---

<sup>2</sup> Art. 8 Decreto Ass. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 22/12/1983.

prietari dei lotti interessati da detta nuova viabilità di raccordo sono obbligati ad accettare le eventuali permuta delle aree che si rendessero necessarie.

IL PUC ridetermina inoltre la destinazione dell'area a verde interclusa fra le edificazioni delle lottizzazioni PL4 e PL6, individuando aree alternative sul fronte strada; per le situazioni compromesse l'Ente locale determina il prezzo di cessione e reperisce le superfici mancanti nell'ambito della zona di espansione residenziale da pianificare, più prossima.

#### **2.4.3. Sottozona "C<sub>2</sub>" di pianificazione pubblica**

Interessa gli ambiti di espansione oggetto di piani attuativi di iniziativa pubblica degli anni '70/'90, attualmente infrastrutturati ed edificati per oltre il 70%; nell'elaborato nel PUC: Tav. 2.3 "Lo sviluppo urbanistico dagli anni '70", sono codificati e classificati come segue:

- 1) (PEEP<sub>1</sub>): località *Perdalonga*
- 2) (PEEP<sub>2</sub>): località *Sas Cortigheddas*
- 3) (PEEP<sub>3</sub>): località *S'Iskra*
- 4) (PEEP<sub>4</sub>): località *Burecco*

In detta sottozona sono ricompresi inoltre gli interventi IACP:

- 1) (IACP<sub>1</sub>): località "S'Iskra" - via XXVI Marzo
- 2) (IACP<sub>2</sub>): Coop. "I Tigli" - via Veneto
- 3) (IACP<sub>3</sub>): Intervento "Sas Cortigheddas" (nel PEEP2)
- 4) (IACP<sub>4</sub>): Intervento di via Lussu

e nella frazione di *Zuri* la lottizzazione comunale approvata.

L'edificazione è regolata dalle norme e dagli standards previsti dai suddetti piani attuativi e d'insediamento.

#### **2.4.4. Sottozona "C<sub>3</sub>" - L'espansione non attuata del P.d.F.**

Interessa gli ambiti di espansione individuati dal previgente P.d.F. e non ancora attuati; nel P.U.C. essi sono codificati e classificati come segue:

- 1) C<sub>3-1</sub> Proprietà "Cabiddu", c.so Umberto I°;
- 2) C<sub>3-2</sub> Località "Suiles"
- 3) C<sub>3-3</sub> Località "Burecco"
- 4) C<sub>3-4</sub> Località "ex ceramica"
- 5) C<sub>3-5</sub> Località "Onnigazza"

#### **PARAMETRI EDILIZI:**

- indice max di fabbricabilità territoriale: 1.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per tutti i comparti;
- ~~indice di copertura: 5/10;~~
- altezza massima degli edifici: 7.50 m;
- numero dei piani fuori terra: n° 2;
- distanza delle costruzioni dal confine stradale:
  - ◇ 5 m per la viabilità di quartiere;
  - ◇ 4 m per le altre strade urbane;
- distanza delle costruzioni dagli altri confini: 4 m per le pareti finestrate, 3 m per quelle cieche; è ammessa l'edificazione in aderenza ai confini non stradali per le tipologie binate ed a schiera.
- sviluppo massimo delle schiere: 30 m.

#### **NORME DI CARATTERE URBANISTICO:**

- comparti minimi d'intervento: gli ambiti del territorio per espansione residenziale come sopra elencati costituiscono comparti minimi di pianificazione urbanistica coordinata ed unitaria, per i più estesi è ammesso un comparto minimo di un ettaro.

- lottizzazioni attuate a stralci: a termine dell'art. 3 della LR 20/91, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area del comparto minimo d'intervento, nel rispetto dello schema urbano di cui al successivo comma; in tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.  
L'autorizzazione comunale verrà rilasciata a condizione che lo stralcio non infici e vanifichi il disegno unitario dell'intero comparto.
- schemi urbani dei comparti: al fine di ottenere il più razionale ed organico raccordo e la migliore correlazione col tessuto viario ed urbano esistente al contorno, il P.U.C. prevede e sviluppa per alcuni comparti di espansione la definizione della viabilità, l'ubicazione e la distribuzione delle aree per parcheggi e servizi; detti schemi debbono essere rigorosamente rispettati nella stesura dei rispettivi piani di lottizzazione; il piano esecutivo dovrà comunque determinare l'esatta estensione delle aree per servizi in conformità agli standards richiesti;
- aree per servizi pubblici: le superfici destinate ai servizi pubblici da cedere al Comune nel rispetto degli standards, con esclusione dei parcheggi, debbono essere, per la dotazione richiesta, accorpate in unica area da ubicarsi in aderenza alle confinanti aree per servizi di comparti attigui e, comunque, in aderenza alla viabilità pubblica contermina e da essa accessibile per tutta l'estensione di almeno un fronte; non è ammessa una configurazione che ne infici l'uso edificatorio; le superfici di eventuali reliquati e delle fasce a verde lungo la viabilità non potranno essere valutate per la verifica dei suddetti standards;
- comparti prospettanti la "viabilità di quartiere": non è consentito l'accesso diretto alle singole unità immobiliari dalle strade di quartiere, come classificate ed individuate dal P.U.C., a meno di prevedere, oltre alla dotazione standard per parcheggi, una fascia per accesso e parcheggio di larghezza non inferiore a 2,50 m, estesa per tutto il fronte del comparto;  
cessione gratuita: è fatto obbligo ai proprietari delle aree ricadenti in un comparto di lottizzazione di cedere gratuitamente al Comune le aree di sedime della viabilità di quartiere prospettante e contermina al loro comparto;
- norme per la viabilità: il tessuto viario dovrà essere per dimensioni e caratteristiche conforme alle disposizioni previste in merito dal R.E.; non sono ammesse strade o loro tratti a sbocco cieco anche se con piazzali di manovra; per i comparti prospettanti la viabilità di quartiere non sono consentiti più di due innesti con la stessa.
- Comparti in località "Suiles" e "Burecco": la pianificazione ed attuazione dei rispettivi piani di lottizzazione sono subordinate alla realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle strade di quartiere prospettanti.

#### **2.4.5. Sottozona "C<sub>4</sub>" - Micro espansione in via Volta**

Interessa l'area marginale attigua alla zona "G" delle strutture scolastiche superiori, all'estremità della via A.Volta, cui è attribuita dal PUC la funzione di viabilità di quartiere, non diversamente utilizzabile e la cui destinazione è imposta da criteri di continuità urbanistica con la prospettante zona residenziale edificata, anche in conseguenza di una preesistente volumetria a carattere residenziale.

#### **PARAMETRI EDILIZI:**

- indice max di fabbricabilità territoriale: 0.27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- indice max di fabbricabilità fondiaria: 0.60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

- indice di copertura: 2/10;
- altezza massima degli edifici: 7.50 m;
- numero dei piani fuori terra: n° 2;
- distanza delle costruzioni dal confine stradale: minimo 8 m, massimo 10 m;
- distanza delle costruzioni dagli altri confini: 5 m.

NORME DI CARATTERE URBANISTICO:

- l'attuazione della sottozona è subordinata a piano di lottizzazione;
- schema urbano del comparto: dovrà essere rispondente a quanto previsto dal PUC, con la seguente ripartizione delle aree a diversa destinazione:
  - ◇ *Superficie territoriale - St* -: 10.350 m<sup>2</sup>
  - ◇ *Superficie fondiaria - Sf* -: 4650 m<sup>2</sup>
  - ◇ *Superficie per servizi pubblici*: 1.476 m<sup>2</sup>
  - ◇ *Superficie per verde privato*: 4.224 m<sup>2</sup>
- tipologia edilizia: unità residenziali isolate, singole o binate; è d'obbligo mantenere per l'edificazione l'allineamento con la viabilità di quartiere prospettante il comparto.

**2.4.6. Sottozona "C<sub>5</sub>" - Completamento piani attuativi pubblici località "S'Iskra"**

La sottozona "C<sub>5</sub>" riguarda esclusivamente l'area ineditata interclusa fra gli interventi di iniziativa pubblica in località "S'Iskra" nel settore residenziale (PLC1, PUAC1), artigianale (PUAC2) e il più recente intervento IACP di via Lussu.

Il PUC ne definisce lo schema urbano al fine di dare un ordinato completamento al tessuto urbano circostante.

PARAMETRI EDILIZI:

- indice max di fabbricabilità territoriale: ~~0,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>~~ 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- indice max di fabbricabilità fondiaria: 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- ~~indice di copertura: 5/10;~~
- altezza massima degli edifici: 7.50 m;
- numero dei piani fuori terra: n° 2;
- distanza delle costruzioni dal confine stradale: 4 m;
- distanza delle costruzioni dagli altri confini: 4 m per le pareti finestrate, 3 m per quelle cieche; è ammessa l'edificazione in aderenza ai confini non stradali per le tipologie binate ed a schiera.

NORME DI CARATTERE URBANISTICO:

- l'attuazione della sottozona è subordinata a piano attuativo d'iniziativa pubblica;
- schema urbano del comparto: dovrà essere rispondente a quanto previsto dal PUC, con la seguente ripartizione delle aree a diversa destinazione:
  - ◇ *Superficie territoriale - St* -: ~~18.125 m<sup>2</sup>~~ 21.740 m<sup>2</sup>
  - ◇ *Superficie fondiaria - Sf* -: ~~5.310 m<sup>2</sup>~~ 8.925 m<sup>2</sup>
  - ◇ *Superficie a parcheggi*: 240 m<sup>2</sup>
  - ◇ *Superficie per servizi e verde pubblici*: 9.000 m<sup>2</sup>
- tipologia edilizia: unità residenziali isolate, singole o binate, o a schiera con sviluppo dei fronti non superiore a 40 m; è d'obbligo mantenere nell'edificazione l'allineamento con la viabilità prospettante.

### 3. LA ZONA "D" - per attività produttiva, commerciale e direzionale.

#### a) Individuazione e classificazione

La zona "D" individua le parti del territorio destinate agli insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

Nel piano urbanistico essa è articolata nelle seguenti sottozone, con specifica normativa di riferimento:

- a) Aree pianificate, in corso di attuazione e completamento e loro ampliamenti contigui:
- "D<sub>1</sub>" - di pianificazione pubblica (PUAC - PIP);
  - "D<sub>2</sub>" - attività esistenti, di iniziativa e pianificazione privata;
- b) Aree per nuovi complessi insediativi:
- "D<sub>3</sub>" - micro attività artigianali, nel tessuto urbano;
  - "D<sub>4</sub>" - attività commerciale ed espositiva, S.P. del Mandrolisai;
  - "D<sub>4-a</sub>" per attività artigianali, commerciali ed espositive, in aderenza al confine con Abbasanta ed a Nord dello svincolo tra la S.S. 131 d.c.n. e la S.P. n. 23 "Romana";
  - "D<sub>5</sub>" - attività produttive, commerciali e servizi d'interesse territoriale Svincolo S.S. 131 Diramaz. centrale Nuorese - S.P. del Mandrolisai
  - "D<sub>5-a</sub>" per per attività industriale-artigianale, in aderenza allo svincolo tra la S.S. 131 d.c.n. e la S.P. n. 23 "Romana", lato S-E;
  - "D<sub>6</sub>" - comparto Z.I.I.R. del Consorzio Industriale della Valle del Tirso, in località "Pranu".
- c) Attività produttive diverse presenti nel territorio extraurbano
- "D<sub>7</sub>" - attività nel settore dei conglomerati e degli inerti.
  - "D<sub>8</sub>" - attività estrattive e di coltivazione di cave.

#### b) Obiettivi

Il P.U.C. persegue lo sviluppo organico degli insediamenti per attività industriali, artigianali, commerciali e direzionali, ne individua le direttrici di espansione in conformità alla pianificazione dell'intercomune Ghilarza-Abbasanta-Norbello, lungo l'asse viario intercomunale sviluppatosi sul tracciato delle strade provinciali n° 15 "del Mandrolisai" e della circonvallazione "Vallata di Chenale", ricompreso fra la SS 131 Cagliari-Sassari e la sua Diramazione Centrale Nuorese.

Persegue inoltre la promozione e l'incremento dello sviluppo del territorio nel settore della piccola e media industria, quale aderente al Consorzio della Valle del Tirso sin dal 1988.

#### c) Modalità d'intervento

Autorizzazione e/o concessione diretta nell'ambito di comparti oggetto di piani attuativi approvati e per le aziende già operanti, legalmente insediate nel territorio.

Negli altri casi, l'edificazione e l'utilizzazione delle aree sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo, d'iniziativa pubblica o privata.

#### 3.1. **Prescrizioni generali** per tutte le sottozone

- Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive,

verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale d'intervento.<sup>3</sup>

- Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale a 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento degli 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.<sup>4</sup>
- Nel caso di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.<sup>5</sup>
- Oltre a quanto previsto nelle norme specifiche di sottozona è ammissibile l'insediamento di uffici, sale di riunione, mense, sale didattiche e altri locali solo se correlati ed "integrativi" della funzione produttiva o commerciale preminente; la loro superficie utile non potrà superare il 20% di quella complessiva aziendale.
- Le volumetrie e gli edifici a carattere residenziale, per custodia e guardiana, sono consentiti nel limite di una unità per singola azienda produttiva, nel rispetto degli standard urbanistici e dei seguenti parametri edilizi:
  - ◇ superficie lorda di pavimento: 150 m<sup>2</sup>
  - ◇ volume urbanistico: 450 m<sup>3</sup>
- All'interno dei lotti dovranno essere garantite:
  - ◇ le aree di soste e manovra, commisurate alla massima attività dell'azienda, per gli automezzi pesanti;
  - ◇ gli spazi per le operazioni di carico e scarico;
  - ◇ aree parcheggio per il personale addetto e le eventuali utenze in transito.
  - ◇ Per le nuove costruzioni la dotazione obbligatoria di parcheggi privati, ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89, sarà rispondente a quanto previsto dal comma 2, art. 76 - PARCHEGGI, del Regolamento Edilizio (1mq ogni 10 mc di volumetria).
- Le aree private non interessate da costruzioni dovranno essere sistemate a verde.
- Le superfici per parcheggio previste all'esterno delle recinzioni aziendali dovranno essere adeguatamente illuminate.
- In relazione alla "*compatibilità ambientale*" di cui all'art. 19 punto i) della L.R. 45/89, valgono le seguenti prescrizioni:
  - ◇ *indice di permeabilità del comparto*: il 30% della superficie totale dovrà essere sistemata in modo tale da garantire la permeabilità del suolo;
  - ◇ *indice di piantumazione*: la sistemazione delle aree a verde, pubblico e/o privato, dovrà garantire una quantità minima di n° 100 piante ad alto fusto per ettaro di superficie totale d'intervento;
  - ◇ il piano attuativo dovrà essere censire e riportare, in apposita planimetria della situazione esistente, l'esatta *configurazione della copertura arborea ed arbustiva e l'articolazione geomorfologica dei siti*; la documentazione di progetto dovrà verificare le trasformazioni introdotte dal piano nei confronti della detta copertura e rispetto alla configurazione geomorfologica preesistente.
- Il piano attuativo dovrà interessare le intere unità territoriali minime, specificate nelle singole sottozone.
- Gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quota parte delle urbanizzazioni secondarie, nel caso di piano attuativo di iniziativa privata, sono a carico dei lottizzanti.

---

<sup>3</sup> Art. 8 Decreto Ass. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 22/12/1983.

<sup>4</sup> Art. 8 Decreto Ass. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 22/12/1983.

<sup>5</sup> Idem c.s.

- Per quanto attinente alla predisposizione dei piani attuativi pubblici e privati si rimanda alle disposizioni previste in merito dal R.E.

### 3.2. Sottozona "D<sub>1</sub>" - di pianificazione pubblica attuata

Interessa i comparti oggetto di piani attuativi di iniziativa pubblica degli anni 1982-'84, a Sud-Est del centro abitato:

- 1) il PIP: Piano Insediamenti Produttivi a ridosso della SP "del Mandrolisai" e della SS 131 Diramazione centrale nuorese.
- 2) il PUAC: Piano di utilizzazione aree comunali in località "S'Iskra".

I due comparti sono totalmente definiti ed infrastrutturati e non sono disponibili aree per ulteriori assegnazioni.

L'edificazione ancora da attuare è regolata dalle norme e dagli standards previsti dai suddetti piani particolareggiati pubblici.

Il PUC per entrambi i suddetti comparti prevede una espansione in aree contigue da assoggettare unitariamente a piano particolareggiato nel rispetto della succitata normativa di carattere generale per la zona "D", nonché degli standards edilizi ed urbanistici, qualora non in contrasto, dei rispettivi piani particolareggiati approvati.

Nel PUAC, Piano di utilizzazione aree comunali in località "S'Iskra", la distanza delle costruzioni da tutti i confini non deve essere inferiore a 4,0 m.

### 3.3. Sottozona "D<sub>2</sub>" - di insediamento e pianificazione privata attuata

Interessa gli ambiti oggetto di piani attuativi di iniziativa privata, approvati e convenzionati:

- 1) la lottizzazione "Aurù" del 1988, sulla SP "del Mandrolisai" in prossimità dello svincolo per Soddi;
- 2) la lottizzazione "Manca-Schintu" sulla SP "del Mandrolisai" e contermina al PIP;

I due comparti di lottizzazione sono totalmente definiti ed infrastrutturati e non sono disponibili aree per ulteriori assegnazioni.

L'edificazione ancora da attuare sarà regolata dalle norme e dagli standards previsti dai suddetti piani di lottizzazione.

Nella sottozona sono inoltre ricomprese le seguenti aree produttive totalmente o parzialmente edificate:

- 1) l'area aziendale del caseificio sulla via Tirso;
- 2) l'area artigianale compresa tra la SP "del Mandrolisai" e la via Lussu.

Per esse valgono i seguenti parametri edilizi:

- indice max di fabbricabilità fondiaria: 3.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- indice di copertura: 5/10;
- altezza massima degli edifici: 7.00 m;
- numero dei piani fuori terra: n° 2;
- distanza delle nuove costruzioni:
  - ◊ dal confine stradale: 5 m;
  - ◊ dagli altri confini: 4 m; è ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati preesistenti sul confine.

Per il caseificio, in considerazione della stretta vicinanza con aree residenziali, sono consentiti gli ampliamenti esclusivamente per deposito, uffici, spazi commerciali.

Nei due suddetti comparti produttivi la nuova edificazione, ad eccezione degli ampliamenti e degli adeguamenti delle strutture esistenti, è subordinata alla pianificazione attuativa.

### 3.4. Sottozona "D<sub>3</sub>" - micro attività produttive-artigianali nel tessuto urbano

Individua due comparti edificatori di limitate dimensioni, che dovranno costituire elemento urbano di filtro e cortina tra le contermini zone residenziali e quelle produttive già insediate:

- comparto 1): area compresa tra il caseificio ed il PEEP di "Sas Cortighedas", prospettante la nuova strada di quartiere della circonvallazione Sud;

~~- comparto 2): area in località "S'Isera" attigua e retrostante la zona produttiva del PUAC e prospettante la sottozona di espansione residenziale "C5".~~

Essi sono destinati esclusivamente ad attività produttive-artigianali a carattere individuale, a conduzione familiare e/o di limitatissime dimensioni e per le quali non siano necessari ampi spazi e che siano compatibili con la residenza.

Per dette attività è consentito l'abbinamento e l'accorpamento in unico edificio del volume aziendale con quello residenziale del titolare dell'attività.

Il comparto 1) può essere utilizzato, anche integralmente ed in alternativa all'insediamento di micro attività, per il potenziamento dei settori di deposito e commercializzazione dell'attiguo e contermini caseificio.

Nei due suddetti comparti produttivi la nuova edificazione, ad eccezione degli ampliamenti e degli adeguamenti delle strutture esistenti, è subordinata alla pianificazione attuativa.

La destinazione residenziale è marginale rispetto a quella di zona "D" e la superficie massima lorda delle residenze per unità insediativa deve essere contenuta in 150 mq.

#### PARAMETRI EDILIZI:

- indice max di fabbricabilità fondiaria: 3.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- indice di copertura: 6/10;
- altezza massima degli edifici: 7.00 m;
- numero dei piani fuori terra: n° 2;
- distanza delle costruzioni dal confine stradale:
  - ◇ 5 m per la viabilità di quartiere;
  - ◇ 4 m per le altre strade urbane;
- distanza delle costruzioni dagli altri confini: 4 m per le pareti finestrate, 3 m per quelle cieche; è ammessa l'edificazione in aderenza ai confini non stradali per le tipologie binate o a schiera.

#### NORME DI CARATTERE URBANISTICO:

- comparto minimo: come individuato nell'elaborato 3.1 "Zonizzazione del tessuto urbano";
- indice max di fabbricabilità territoriale: 2.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- estensione dei lotti: ≤ 400 m<sup>2</sup>;
- il volume edificabile nel singolo lotto dovrà essere destinato all'attività produttiva-artigianale in misura non inferiore al 50% del totale;
- dotazione di servizi pubblici: in ragione del 15% dell'area del comparto, da accorpate e ubicate in aderenza alla viabilità pubblica contermini al comparto;

- per il comparto prospettante la "viabilità di quartiere", come individuata dal P.U.C., non è consentito l'accesso diretto alle singole unità immobiliari dalla medesima a meno di prevedere, nell'ambito delle aree per dotazioni pubbliche, una fascia a parcheggio di larghezza non inferiore a 2,50 m, estesa per tutto il fronte del comparto;
- cessione gratuita: è fatto obbligo ai proprietari delle aree ricadenti nel comparto 1), prospettante e contermina alla nuova viabilità di quartiere della circoscrizione Sud, di cedere gratuitamente al Comune le aree di sedime della medesima, al fine di consentire l'infrastrutturazione preliminare all'attuazione del comparto da parte dello stesso Comune.

### 3.5. Sottozona "D<sub>4</sub>" - per attività commerciale ed espositiva

Interessa l'area inedita di 3,0 ha ca. prospettante la S.P. *del Mandrolisai* e ricompresa tra le vie E.Lussu ed Ocier Reale; essa è destinata all'insediamento di nuove attività a carattere esclusivamente commerciale ed espositivo, in relazione alla sua contiguità con la zona residenziale di edilizia pubblica dell'IACP<sub>4</sub>.

L'utilizzazione del comparto è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica *o privata* esteso all'intero comparto.

#### PARAMETRI EDILIZI:

- indice max di fabbricabilità fondiario: 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- indice di copertura: 5/10;
- altezza massima degli edifici: 8.00 m;
- numero dei piani fuori terra: n° 2;
- distanza delle costruzioni dal confine stradale:
  - ◊ 20 m per la S.P. *del Mandrolisai*;
  - ◊ 10 m per la viabilità di quartiere;
  - ◊ 5 m per le altre strade urbane;
- distanza delle costruzioni dagli altri confini: 5 m; è ammessa l'edificazione in aderenza ai confini non stradali per le tipologie binate o a schiera.

#### NORME DI CARATTERE URBANISTICO:

- unità territoriale minima: intero comparto;
- superficie territoriale: 30.035 m<sup>2</sup>
- superficie minima del lotto: 1.000 m<sup>2</sup>
- indice max di fabbricabilità territoriale: ~~2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>~~ 2,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- dotazione di servizi pubblici: in ragione del 15% dell'area del comparto, da accorparsi e ubicare in aderenza alla viabilità pubblica contermina al comparto;
- non è consentito l'accesso diretto alle singole unità immobiliari dalla "viabilità di quartiere" a meno di prevedere, nell'ambito delle aree per dotazioni pubbliche, una fascia di servizio e parcheggio, estesa per tutto il fronte del comparto, di larghezza non inferiore a 2,50 m per la via Ocier Reale, 5,0 m per la S.P.
- Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale a 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 m<sup>2</sup> di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Art. 8 Decreto Ass. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 22/12/1983.

### 3.6. Sottozona "D<sub>5</sub>" - per attività produttiva, commerciale e servizi d'interesse territoriale

Individua il comparto ad Est della S.S. 131 *Diramaz. centrale Nuorese* in prossimità dello svincolo con la S.P. *del Mandrolisai*, che rientra nell'ambito della pianificazione del Consorzio Intercomunale fra i paesi limitrofi di Ghilarza, Abbasanta e Norbello.

Nella sottozona è inclusa l'area già attrezzata per campo nomadi, attualmente in disuso.

Il comparto è destinato ad attività produttive, commerciali e di servizio e per iniziative ed attrezzature di livello intercomunale e territoriale; in esso possono essere ubicati gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, che dovranno rispettare il rapporto di copertura del 50% dell'area di pertinenza.<sup>7</sup>

L'utilizzazione del comparto è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica **o privata** esteso all'intero comparto o a sub-comparti della estensione minima di 10 ettari.

#### PARAMETRI URBANISTICI:

- superficie territoriale (St): ~~311.270 m<sup>2</sup>~~ 323.728 m<sup>2</sup>
- indice max di fabbricabilità territoriale: ~~1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>~~ 2,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- volumetria massima realizzabile: ~~466.905 m<sup>3</sup>~~ 809.320 m<sup>3</sup>
- superficie minima per attrezzature pubbliche, servizi e parcheggi: 10% St
- unità territoriale minima d'intervento: 100.000 m<sup>2</sup>
- fascia di rispetto per l'edificazione lungo la S.P. *del Mandrolisai*: 20 m

Altri parametri urbanistici ed edilizi come previsti per la sottozona "D<sub>4</sub>".

- Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale a 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 m<sup>2</sup> di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.<sup>8</sup>

### 3.7. Sottozona "D<sub>6</sub>" - attività di piccola e media impresa nella Z.I.I.R. del Consorzio Industriale Valle del Tirso

Il comparto interessa l'intero fondo di proprietà comunale, in località "*Pranu*" distinto catastalmente al Fg. 53 mapp. 2, della estensione di 9.24.42 ha, compreso tra le S.P. n° 23 "*Romana*" e n° 11 *Paulilatino-Ulatirso-Busachi* ed in aderenza all'area già infrastrutturata del Consorzio Industriale *Valle del Tirso*.

Trattandosi di un comparto incluso nella Z.I.I.R. esso sarà, unitariamente, assoggettato all'approvazione di un piano attuativo predisposto dal Comune o dal Consorzio nel rispetto della suesposta normativa di carattere generale per la zona "D", nonché per omogeneità e continuità, nel rispetto degli standard edilizi ed urbanistici, qualora non in contrasto, previsti dal piano particolareggiato approvato ed attuato.

### 3.8. Sottozona "D<sub>7</sub>" - attività esistenti nel settore dei conglomerati e degli inerti

La sottozona comprende le seguenti quattro aziende già operanti legalmente nel territorio extraurbano, individuate nell'Elaborato Tav. 2.4:

<sup>7</sup> Art. 5, punto 4 delle "*Direttive per le zone agricole*" di cui al DPGR n° 228 del 03/08/'94 della RAS.

<sup>8</sup> Art. 8 Decreto Ass. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 22/12/1983.

- ◇ N° 2 impianti di produzione di conglomerati cementizi, ubicati presso lo svincolo della SS 131 D.C.N. con la SP n° 23 “Romana”, al confine con il territorio di Abbasanta;
- ◇ l’impianto di conglomerati bituminosi presso l’incrocio delle SP n° 11 e n° 23, in località “S’Arenarzu”;
- ◇ l’impianto di frantumazione e produzione inerti di basalto, lungo la SP n° 23 “Romana”, in località “S’Arenarzu”.

Il PUC ne salvaguarda il mantenimento ed il potenziamento; per alcune di esse ne ridetermina la configurazione e l'area di pertinenza in relazione alle particolari esigenze funzionali dell'attività svolta e per il migliore inserimento delle stesse nel territorio, come riportato nell'Elaborato Tav. 3.2a del PUC, con le seguenti superfici fondiarie di pertinenza:

- impianti conglomerati cementizi:	10.000 m <sup>2</sup>
- impianto conglomerati bituminosi:	12.000 m <sup>2</sup>
- impianto di frantumazione:	4,50 ha

La realizzazione di nuove volumetrie edilizie è consentita unicamente se a servizio e pertinente all’attività aziendale, nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice max di fabbricabilità fondiario:
    - 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le aziende di produzione conglomerati;
    - 0,08 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le aziende di produzione inerti;
  - altezza massima degli edifici: 4.50 m;
  - numero dei piani fuori terra: n° 1;
  - distanza delle costruzioni dai confini:
    - ◇ 40 m dalle strade di categoria “C” - SS 131 D.C.N.
    - ◇ 20 m dalle strade di categoria “D” - provinciali;
    - ◇ 10 m dalle strade di categoria “F” - viabilità locale;
    - ◇ 6 m per gli altri confini;
- dette distanze di rispetto dovranno essere rispettate anche dalle nuove specifiche installazioni impiantistiche e dai cumuli di inerti.

I fabbricati e le recinzioni dovranno essere rispondenti, per caratteristiche costruttive e finiture, alle tipologie previste dal R.E. per l’edificazione nella zona omogenea “E”, agricola.

Al fine di ridurre l’impatto ambientale delle strutture impiantistiche e dei cumuli d’inerti, i progetti attinenti ad opere soggette ad autorizzazione o concessione edilizia dovranno prevedere la realizzazione di cortine arboree continue, costituite da alberi sempreverdi ad alto fusto, lungo tutta la perimetrazione esterna dei comparti.

L’edificazione nei due comparti attigui in località “S’Arenarzu” (dei conglomerati bituminosi e di frantumazione e produzione inerti di basalto), al fine di garantire per entrambe le due aziende operanti nel territorio il più organico sviluppo ed il necessario potenziamento, è subordinata alla contestuale sottoscrizione da parte delle due proprietà del consenso ed accettazione della perimetrazione dei due comparti come prevista dal P.U.C.

Nei quattro comparti della sottozona "D<sub>7</sub>" non è consentito il mutamento dell'attività produttiva né l'intrapresa di nuove diverse attività e la nuova edificazione, ad eccezione degli ampliamenti e degli adeguamenti delle strutture esistenti, è subordinata alla pianificazione attuativa.

### 3.9. Sottozona "D<sub>8</sub>" - attività estrattive e di coltivazione di cave.

In essa sono ricomprese le aree oggetto di attività estrattive e di coltivazione di cave, regolarmente autorizzate sul territorio, a termine della LR 30/89.

Norme di carattere urbanistico:

Non è consentita alcuna edificazione, e l'infrastrutturazione dovrà essere strettamente connessa all'attività di estrazione; l'attività industriale è limitata nella sottozona alla I<sup>a</sup> lavorazione, intendendosi per essa: estrazione, cernita, accumulo, carico e trasporto dei materiali inerti.

In essa è d'obbligo, sia durante che alla conclusione dei lavori di estrazione, l'ordinato e funzionale assetto e ripristino dei luoghi, in conformità al progetto di coltivazione approvato dall'Ufficio competente della R.A.S., volti alla salvaguardia dell'ambiente ed alla possibilità di riuso del territorio.

**3.10 Sottozona "D<sub>4-a</sub>" - attività artigianali, commerciali ed espositive**

Interessa l'area parzialmente edificata di 3,5 ha ca. ricompresa tra il confine con Abbasanta, lo svincolo tra la S.S. 131 d.c.n. e la S.P. n. 23 "Romana", la sottozona "E<sub>5-a</sub>" a S-O dell'abitato; essa è destinata all'insediamento di nuove attività a carattere artigianale non insalubri ed inquinanti, compatibili con la residenza, e a destinazione commerciale ed espositivo.

L'utilizzazione del comparto è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero comparto, ad eccezione degli ampliamenti e degli adeguamenti delle strutture esistenti con il limite del 20% delle volumetrie esistenti, regolarmente autorizzate.

I parametri edilizi e le norme di carattere urbanistico sono rispondenti a quelli previsti per la sottozona "D4".

E' fatto divieto di realizzare accessi diretti alla sottozona dalla S.S. 131 d.c.n. e da tutta la viabilità di svincolo, compreso tratto della S.P. 23.

**3.11 Sottozona "D<sub>5-a</sub>" - attività industriale-artigianale**

Interessa l'area ineditata di 5,0 ha ca. a Sud-Est dello svincolo tra la S.S. 131 d.c.n. e la S.P. n. 23 "Romana"; essa è destinata all'insediamento di nuove attività a carattere artigianale ed industriale, non insalubri ed inquinanti.

L'utilizzazione del comparto è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero comparto.

I parametri edilizi e le norme di carattere urbanistico sono rispondenti a quelli previsti per la sottozona "D5".

E' fatto divieto di realizzare accessi diretti alla sottozona dalla S.S. 131 d.c.n. e da tutta la viabilità di svincolo, compreso tratto della S.P. 23.

## 4. ZONA "E" - Agricola.

### a) Individuazione e classificazione

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

Nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano o spazio rurale viene classificato come segue:

In conformità alle *Directive per le zone agricole* di cui al DPGR n° 228 del 03/08/'94 della RAS, il territorio extraurbano è suddiviso nelle seguenti sottozone:

- ◇ Sottozona "E<sub>1</sub>" - Attività agricola tipica e specializzata.
- ◇ " " "E<sub>2</sub>" - Attività agricola di primaria importanza.
- ◇ " " "E<sub>3</sub>" - Aree di elevato frazionamento.
- ◇ " " "E<sub>5</sub>" - Attività agricola marginale - di tutela ambientale.

I confini delle sottozone sono riportati nell'elaborato Tav. 3.2a: *"Il territorio comunale - La zonizzazione"*.

### b) Obiettivi

Il P.U.C. nel territorio extraurbano persegue le seguenti finalità:

- 1) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico e favorire il corretto uso delle risorse;
- 2) valorizzare e tutelare gli ambiti che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico, ecc.;
- 3) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrologica o pedologica;
- 4) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- 5) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;

### c) Modalità d'intervento

Autorizzazione e/o concessione diretta come previste dal R.E. per le diverse tipologie d'intervento; in particolare gli spietramenti dei terreni a scopo agricolo e le recinzioni prospettanti la viabilità ed i suoli pubblici sono soggetti ad autorizzazione.

## 4.1. Prescrizioni generali

Per quanto non diversamente previsto dalle normative particolari delle singole sottozone valgono le prescrizioni di seguito riportate.

### 1) Interventi ammessi di nuova edificazione ed impianto

Nelle zone agricole sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali; in essi sono ricompresi i "vani appoggio", le residenze e i volumi a carattere residenziale connessi alla conduzione dei fondi.
- b) fabbricati per agriturismo, punti di ristoro e per turismo rurale;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Gli interventi di cui alla lettera a) possono essere realizzati anche da persone prive della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale.

Nel territorio agricolo sono inoltre consentiti gli insediamenti di:

e) attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono o non è consentito che siano localizzati nelle altre zone omogenee del P.U.C.;<sup>9</sup>

tra essi sono ricomprese:

- ◇ le strutture di supporto alla fruizione naturalistica, culturale e ricreativa dei beni ambientali, storici e archeologici presenti nel territorio, come classificate nelle lettere A) e B) della "Tabella degli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica" di cui ai P.T.P. regionali approvati;
- ◇ le opere di presidio antincendio e di protezione civile;
- ◇ le strutture di salvaguardia delle risorse naturali;
- ◇ le opere connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico;

f) impianti di interesse pubblico<sup>10</sup>, quali: cabine elettriche, telefoniche, stazioni ponti radio, ripetitori e similari.

## 2) **Interventi ammessi sulla edificazione preesistente**

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.

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

## 3) **Allevamenti zootecnici intensivi, insediamenti produttivi agro-industriale, serre**

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno:

- dai confini di proprietà: 50 m
- dalle zone omogenee A, B, C, F, G.:
  - ◇ 1.000 m per allevamenti di suini
  - ◇ 600 m per avicunicoli;
  - ◇ 200 m per bovini, ovi-caprini ed equini.

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

Le distanze di cui ai punti precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone "D"; sono fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti di cooperative e di associazioni di produttori agricoli, **preesistenti alla data delle direttive di cui al DPGR 228/94**; il rapporto di copertura di detti insediamenti non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

---

<sup>9</sup> Come disposto dall'art. 4 - Zona E - del Decreto Ass. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 22/12/1983.

<sup>10</sup> Idem c.s.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Ogni serra purchè 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 alla legge 29/06/1937, n° 1497 ed alla legge 431/85.

#### 4) **Edifici esistenti in fregio alle strade ed alle zone umide**

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui ai Decreti Legislativi 30.04.1992 n° 285 e 10.09.1993 n° 360 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dal P.U.C., sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, definiti dall'art. 31 della legge 05.08.1978 n° 457;
- 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:

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

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti consentiti per la sottozona, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima richiesta.

#### 5) **Smaltimento dei reflui**

Ferme restando le prescrizioni di cui ai Decr. Legislativi n° 152/99 e 258/2000, e fino all'entrata in vigore di nuove norme regionali in materia, le abitazioni in zona agricola che non siano allacciate a fognature comunali dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento; non è consentito lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

#### 6) **Interventi particolari**

Non sono consentiti interventi in zona agricola con indici superiori a quelli previsti dalle presenti norme di attuazione, di carattere generale e particolare per le singole sottozone.

Per gli interventi rientranti nei seguenti casi:<sup>11</sup>

- con volumi superiori a 3.000 m<sup>3</sup>,
- con un numero di addetti superiore a 20 unità,
- con numero di capi bovini superiore alle 100 unità,
- con numero di altri capi superiore al rispettivo numero equivalente,

la loro realizzazione è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Ass.to Regionale degli Enti Lo-

---

<sup>11</sup> Come disposto dall'art. 4 - Zona E - del Decreto Ass. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 22/12/1983.

cali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

#### 7) **Superficie minima d'intervento**

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è, in via generale, stabilita in 1,00 Ha; è ridotta a 0,50 Ha per i seguenti impianti:

- serricoli
- orticoli in pieno campo
- vivaistici.

Per le residenze ed i fabbricati con volumetrie esclusivamente residenziali la superficie minima è stabilita in 1,00 Ha.

Per i seguenti allevamenti la superficie minima d'intervento è fissata in:

- 5,0 Ha per ovini, caprini, bovini;
- 2,0 Ha per equini.

#### 8) **Indici fondiari massimi**

Per le diverse tipologie d'intervento previste al punto 1), dovranno essere rispettati i seguenti valori massimi:

- |  |      |   |
|--|------|---|
| a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione del fondo:  | 0,20 |   |
| $m^3/m^2$  |      |   |
| b) fabbricati a servizio del turismo rurale: valgono le disposizioni particolari di cui agli articoli: 4.2 e 4.3 successivi; |      |   |
| c) fabbricati funzionali alla forestazione produttiva:   | 0,01 | " |
| d) strutture per il recupero terapeutico, ecc.   | 0,10 | " |
| e) residenze e volumetrie residenziali:  | 0,03 | " |
| f) attrezzature ed impianti di carattere particolare ( <i>punto 1, lett. e</i> ):  | 0,03 | " |
| g) impianti di interesse pubblico ( <i>punto 1, lett. f</i> ):   | 0,03 | " |

Con deliberazione del Consiglio comunale<sup>12</sup> l'indice di cui ai punti f) e g) precedenti potranno essere elevati sino a:

- 0,10  $m^3/m^2$  per attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00  $m^3/m^2$  per cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

Nel caso d'interventi che prevedano sia volumetrie residenziali che aziendali, i volumi residenziali e quelli *aziendali* si determinano con applicazione dei rispettivi indici fondiari alla totale estensione della superficie fondiaria interessata.

Per i fabbricati comprendenti sia volumetrie per l'esercizio dell'attività agricola, la valorizzazione e la trasformazione dei prodotti, sia volumetrie a carattere residenziale, gli indici fondiari massimi sono fissati in:

- volumetria a carattere residenziale: 0,03 mc/mq
- volumetria strettamente aziendale: 0,05 mc/mq

#### 9) **Soluzione di continuità dei fondi**

Ad esclusione della sottozona "E<sub>5</sub>", ai fini della determinazione del volume edificabile e della esistenza della estensione minima d'intervento, è ammessa

---

<sup>12</sup> Idem c.s.

l'utilizzazione, nel limite del 50% dell'intera superficie d'intervento, di fondi non contigui, purché utilizzati unitariamente ai fini produttivi.

I suddetti terreni dovranno essere assoggettati a trascrizione nei pubblici registri che ne riportino i vincoli derivanti dall'avvenuta utilizzazione edificatoria mediante stipula di atto unilaterale d'obbligo; l'Ufficio Tecnico comunale trascriverà in appositi registri detti vincoli di non edificazione totale o parziale.

I volumi edificabili derivanti da fondi con indici di fabbricabilità differenti, si calcolano applicando gli indici che competono ai singoli fondi.

#### 10) **Recinzioni**

Di norma nel territorio agricolo dovranno essere mantenute e realizzate le tipiche recinzioni "a secco" in trovanti di basalto, con caratteristiche costruttive e nel rispetto delle distanze dalla viabilità normate dal R.E.

Detta tipologia è prescritta nei confini prospettanti la viabilità e le aree pubbliche; per gli altri confini e per giustificati motivi di carattere aziendale, potranno essere consentite, con parere favorevole della Commissione Edilizia, tipologie diverse, col divieto comunque di impiegare blocchetti, laterizi, calcestruzzi o materiali prefabbricati lasciati al grezzo; l'intonacatura dovrà essere rifinita con coloriture nella gamma cromatica delle terre su entrambe le facce.

In casi particolari, al di fuori della sottozona "E<sub>5</sub>" e degli ambiti di tutela individuati dalla Tavola n° 3.2b, qualora i muri di confine con strade vicinali risultano in gran parte crollati e si renda necessario procedere all'allargamento di dette strade per una profondità di almeno un metro, con parere favorevole della Commissione Edilizia, potranno essere consentite tipologie diverse come indicato nel comma precedente e per un'altezza massima di 1,50 m.

#### 11) **Caratteristiche costruttive, altezze e distanze degli edifici - distacchi dai confini**

Per l'edificazione dei fabbricati in zona agricola dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

- caratteristiche costruttive, finiture, distanze fra edifici: come normate dal R.E;
- altezze urbanistiche massime: 6,00 m per tutte le destinazioni; tale valore può essere incrementato per giustificate esigenze di carattere aziendale e per particolari fabbricati e strutture;
- distacco dai confini con i fondi finittimi: 6,0 m; sono fatte salve le disposizioni più restrittive imposte dalla legislazione per particolari tipologie d'intervento nel settore agro-zootecnico; per interventi non rientranti in dette disposizioni l'edificazione in aderenza al confine è consentita previo consenso scritto della proprietà attigua interessata.

#### 12) **Fasce di rispetto stradale e della viabilità campestre**

Fatte salve le disposizioni più restrittive imposte dalla legislazione per particolari tipologie d'intervento nel settore agro-zootecnico, le distanze dal confine stradale dei seguenti interventi ed opere:

- ◇ canali, fossi, escavazioni,
- ◇ nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti,
- ◇ muri di cinta e recinzioni,
- ◇ piantumazione di alberi, siepi, piantagioni in genere,

sono normate dal R.E. e dalle norme particolari della sottozona e della fascia "H<sub>1</sub>", di rispetto e protezione stradale.

### 13) Vano appoggio

Per i fondi ineditati, di estensione inferiore alla superficie minima d'intervento ai fini edificatori, ma comunque superiori a 2.500 m<sup>2</sup>, è consentita la realizzazione di un vano appoggio, conforme alle disposizioni del R.E., con le limitazioni dimensionali ed alle condizioni seguenti:

- ◇ altezza urbanistica: 3,00 m;
- ◇ superficie coperta: 16,00 m<sup>2</sup> per fondi superiori a 2.500 m<sup>2</sup>  
20,00 m<sup>2</sup> per fondi superiori a 3.000 m<sup>2</sup>  
25,00 m<sup>2</sup> per fondi superiori a 4.000 m<sup>2</sup>

per le suddette superfici minime non è consentita l'aggregazione di più particelle o fondi non contigui;

- ◇ il vano appoggio potrà essere costruito sul confine con altro fondo; nel caso di volumetrie con identica destinazione ed utilizzazione, preesistenti sul confine, è d'obbligo la realizzazione in aderenza, fatte salve le fasce di rispetto e tutela.

### 14) Divieto di edificazione

Nel territorio comunale extraurbano ricadente nella zona omogena "E" di norma è vietata l'edificazione nei seguenti siti:

- ◇ aree in declivio con pendenza superiore al **35%** (cfr. Elaborato 1.4 del P.U.C.: "**Carta dell'acclività**");
- ◇ aree di cresta, dirupi e falesie per una profondità inferiore a **50 m**;
- ◇ aree di esondazione fluviale;
- ◇ aree ricadenti nelle fasce di **50 m** dalle sponde dei seguenti corsi d'acqua: rio "*Siddo*", sul confine Nord, rio "*Serriedda*", nella vallata di *Chenale*;
- ◇ aree ricadenti nelle fasce di **150 m** dalle sponde del rio "*Pitziu*";
- ◇ aree ricadenti nelle fasce di **100 m** dalla linea di battigia di massimo invaso del lago "*Omodeo*";
- ◇ nelle fasce circostanti preesistenze nuragiche ed archeologiche in genere, per una profondità inferiore a **50 m** dal perimetro della struttura visibile o meno;
- ◇ negli ulteriori ambiti previsti ed classificati dalla particolare normativa delle zone e fasce "**H**" di tutela e salvaguardia (cfr. Elaborato del P.U.C. Tavola 3.2b: "**Il territorio comunale - Ambiti di tutela**").

### 15) Territori a rischio geo-ambientale

Gli interventi che ricadono nelle aree riconosciute a rischio di fenomeni franosi come indicate ed individuate nel territorio comunale dall'Elaborato 1.5 del P.U.C.: "*Carta della pericolosità*", sono soggetti alle particolari norme di carattere geologico previste dal R.E.

### 16) Emergenze archeologiche

L'Elaborato n° 1.10 del P.U.C.: "*Carta archeologica*" individua e classifica le seguenti emergenze archeologiche presenti nel territorio comunale:

- *cerchi megalitici*
- *domus de janas*
- *dolmen*
- *nuraghi*
- *tombe di giganti*
- *villaggi nuragici*
- *testimonianze di età storica, ecc.*

Le aree circostanti dette emergenze sono soggette al vincolo di conservazione e tutela integrale sino ad una distanza di 50 m dal perimetro della struttura visi-

bile ed alla normativa particolare delle fasce "H<sub>5</sub>" di salvaguardia storico-archeologica.

**17) La coltivazione dell'ulivo**

Al fine di potenziare ed incrementare in tutto il territorio comunale, anche a livello amatoriale ed hobbystico da parte di operatori non professionali, la coltivazione dell'ulivo, tradizionalmente la più praticata ed estesa fra le diverse colture arboree, con la presenza nel comune di n° 2 oleifici e n° 52 impianti già operanti nel settore, su fondi con estensione media contenuta in 0,70 ha, come documentato nella relazione tecnico-agronomica allegata al PUC, la superficie minima d'intervento ai fini edificatori, per preesistenti o nuovi impianti di detta coltura in tutte le diverse sottozone agricole, è fissata in 5.000 mq.

**18) Attività di cava**

Nel territorio agricolo non sono consentite le attività estrattive e di coltivazione di cave, anche se esclusivamente di I<sup>a</sup> lavorazione.

**4.2. Agriturismo e turismo rurale**

- 1) L'esercizio dell'agriturismo è consentito esclusivamente nelle sottozone "E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub>", quale attività collaterale ed ausiliare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi regionali e nazionali sull'agriturismo.

Per la realizzazione di strutture finalizzate all'attività agrituristica, valgono i seguenti parametri:

- ◇ superficie minima del fondo: ha 3,0
- ◇ posti letto per ettaro: n° 3,0
- ◇ cubatura massima per p.letto: m<sup>3</sup> 50

Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola.

- 2) Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto, e a non frazionare la superficie aziendale per un periodo non inferiore a 10 anni.
- 3) Il progetto edilizio deve prevedere oltre alle volumetrie residenziali, quelle attinenti alle attrezzature e agli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

**4.3. Punti di ristoro**

- 1) Devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse altre strutture di servizio relative a posti letto e ad attività sportive e ricreative.<sup>13</sup>
- 2) I punti di ristoro sono consentiti esclusivamente nelle sottozone "E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub>"; qualora privi di posti letto dovranno rispettare l'indice fondiario di 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, incrementabile sino a 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> con delibera del Consiglio comunale.
- 3) I punti di ristoro dotati di posti letto dovranno osservare i seguenti parametri:
- ◇ superficie minima del fondo:
    - ha 3,0 per punti di ristoro isolati;
    - ha 6,0 all'interno di aziende agricole, di cui 3 ha vincolati al punto di ristoro;
  - ◇ capacità ricettiva massima: n° 20 persone;

---

<sup>13</sup> Come definiti all' art. 4 del Decreto Ass. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 22/12/1983.

- ◇ indice fondiario:  $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$  elevabile sino a  $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , con delibera del Consiglio Comunale;
- ◇ distanza dalla perimetrazione urbana, delle zone e sottozone omogenee "D", "G" e della zona "F" dei "novenari": **300 m**.

#### **4.4. Norme particolari per la sottozona "E<sub>1</sub>"**

Nella sottozona "E<sub>1</sub>" sono ricomprese le parti del territorio individuate nella carta della suscettività del suolo (Elaborato Tav. 1.8) come:

- *seminativo semplice*;
- *seminativo arborato*;
- *pascolo arborato con sugherete e roverete*;

Per l'edificazione valgono le norme di carattere generale precedentemente espresse.

#### **4.5. Norme particolari per la sottozona "E<sub>2</sub>"**

Nella sottozona "E<sub>2</sub>" sono ricomprese le parti del territorio individuate nella carta della suscettività del suolo (Elaborato Tav. 1.8) come:

- *seminativo cespugliato*;
- *pascolo semplice*;
- *pascolo cespugliato*.

Per gli edifici e gli impianti connessi alla conduzione del fondo, l'indice fondiario è stabilito in  **$0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$** , elevabile sino a  **$0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$**  con deliberazione del Consiglio comunale.

Per le volumetrie a carattere residenziale e per le altre diverse tipologie d'intervento valgono gli indici previsti al punto 8) delle prescrizioni generali.

#### **4.6. Norme particolari per la sottozona "E<sub>3</sub>"**

Nella sottozona "E<sub>3</sub>" sono ricomprese le parti del territorio individuate nella carta della suscettività del suolo (Elaborato Tav. 1.8) come:

- *frutteti e vigneti*;
- *bosco di sughera-seminativo*.

Per gli edifici e gli impianti connessi alla conduzione del fondo, l'indice fondiario è stabilito in  **$0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$** .

Per le volumetrie a carattere residenziale e per le altre diverse tipologie d'intervento valgono gli indici previsti al punto 8) delle prescrizioni generali.

#### **4.7. Norme particolari per la sottozona "E<sub>5</sub>"**

Nella sottozona "E<sub>5</sub>" sono ricomprese le parti del territorio di particolare pregio paesaggistico ed ambientale, le fasce di salvaguardia del centro abitato e dei suoi ambiti di espansione, nonché le zone con pericolosità geo-ambientale.

La sottozona è articolata nelle seguenti classi:

- ◇ "E<sub>5a</sub>" - fascia agricola di rispetto urbano;
- ◇ "E<sub>5b</sub>" - la vallata di "Chenale";
- ◇ "E<sub>5c</sub>" - aree di particolare pregio naturalistico ed ambientale;
- ◇ "E<sub>5d</sub>" - aree di alta pericolosità geo-ambientale;
- ◇ "E<sub>5e</sub>" - il territorio con diritto di uso civico.

Nella sottozona "E<sub>5</sub>", ai fini della edificazione delle volumetrie ammesse, non è consentita l'aggregazione di più particelle fondiarie non contigue.

In essa non sono consentite:

- la localizzazione di discariche di inerti o depositi di materiali edili o ferrosi, di autovetture in via di demolizione e altri depositi similari;
- il prelievo di materiale di qualsiasi natura.

**La sottozona "E<sub>5a</sub>"** individua essenzialmente i seguenti ambiti di salvaguardia del tessuto urbano e della sua futura espansione:

- ad Ovest ed a N-E dell'abitato, nelle uniche due direttrici possibili per il futuro sviluppo delle zone residenziali;
- a S-E del comparto "D<sub>5</sub>" per attività produttive, commerciali e di servizio, al fine di garantire l'espansione di iniziative di livello intercomunale e territoriale.

Gli interventi edilizi consentiti sono limitati ai soli *vani appoggio*, conformi alle prescrizioni generali e a servizio di attività esclusivamente agricole, nonchè impianti e strutture per lo sport, lo svago ed il tempo libero con limitate volumetrie di servizio monopiano, quali spogliatoi e servizi igienici.

**La sottozona "E<sub>5b</sub>"** individua il territorio comunale a Nord dell'abitato ricadente nella vallata "*Chenale*", nel suo complesso oggetto di una proposta a parco da parte dell'Intercomune Ghilarza-Abbasanta-Norbello.

In essa è consentita la realizzazione di vani-appoggio, conformi alle prescrizioni generali, a servizio di attività esclusivamente agricole, e nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:

- superficie fondiaria minima: 4.000 m<sup>2</sup>;
- superficie coperta massima: 20 m<sup>2</sup>;
- la muratura dovrà essere in pietrame basaltico stilato *a faccia vista*.

Sono consentiti anche interventi finalizzati alla realizzazione di aree a parco d'iniziativa privata, per la fruizione e valorizzazione delle specificità ambientali della vallata e dei valori etnologici del territorio, nel rispetto dei seguenti standards:

- superficie fondiaria minima: 10.000 m<sup>2</sup>;
- indice di fabbricabilità massima:
  - ◊ volumetrie a carattere residenziale: 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
  - ◊ altre volumetrie connesse alla utilizzazione del fondo: 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- altezza massima dei fabbricati: 3,0 m.

Tutte le recinzioni, comprese quelle tra fondi finittimi, dovranno essere mantenute e realizzate nella tipologia tradizionale "*a secco*" in trovanti di basalto, con caratteristiche costruttive normate dal R.E.

Tutte le edificazioni consentite dovranno rispettare la distanza di 50 m dal confine del percorso panoramico-paesaggistico della vallata di Chenale, come individuato nell'Elaborato n° 3.1a IL TESSUTO URBANO: La zonizzazione di Piano, e dalle chiese S. Giorgio e Madonna del Carmelo, dalla piazza S.Palmerio, dalle aree a parco, ecc.

#### **Le sottozone "E<sub>5c</sub> - E<sub>5d</sub> - E<sub>5e</sub>"**

Ai fini edificatori valgono i seguenti standards:

- superficie minima d'intervento: 20.000 m<sup>2</sup>;
- indice di fabbricabilità massima:
  - ◊ per volumetrie a carattere residenziale: 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
  - ◊ per volumetrie aziendali connesse alla conduzione del fondo: 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- altezza massima dei fabbricati: 4,0 m; valori superiori potranno essere consentiti in relazione a specifiche esigenze produttive.

Tutte le recinzioni, comprese quelle tra fondi finitimi, dovranno essere mantenute e realizzate nella tipologia tradizionale "*a secco*" in trovanti di basalto, con caratteristiche costruttive normate dal R.E.

La **sottozona "E<sub>5c</sub>"** include diversi ambiti del territorio comunale di particolare pregio naturalistico ed ambientale per la presenza della *macchia mediterranea* ed del *bosco di roverelle e sughere sparse*; per essi il P.U.C. prevede l'attivazione della procedura per l'apposizione del vincolo paesistico, a termine del "*T.U. delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali*"<sup>14</sup>.

Gli interventi ricadenti nella **sottozona "E<sub>5d</sub>"**, di pericolosità geo-ambientale, sono soggetti alle particolari norme di carattere geologico previste dal R.E.

La **sottozona "E<sub>5e</sub>"**, territorio con diritto di uso civico, è soggetta al **vincolo paesistico** ed in essa qualsiasi intervento o modificazione dell'assetto del territorio è soggetto alla preventiva autorizzazione di cui all'art. 151 del "*T.U. delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali*", da parte dell'Ufficio tutela paesaggio dell'Ass.to Pubblica Istruzione-Beni Culturali della R.A.S. o dal competente organo comunale per gli interventi ricompresi negli artt. 3 e 5 della L.R. 12.08.98 n° 28.

La discarica controllata di tipologia 2A, per smaltimento di rifiuti inerti, regolarmente autorizzata, esistente nella sottozona in località "*Cuccuru de casu*", sarà mantenuta operativa sino alla colmata della preesistente cava di prelievo, con il progressivo risanamento del sito mediante apporto di terra vegetale e piantumazione di essenze autoctone della *macchia*.

---

<sup>14</sup> Decr. Legislativo n° 490 del 29/10/99.

## 5. LA ZONA "F" - turistica dei "novenari"

In detta zona sono ricomprese le perimetrazioni delle località campestri e dei relativi nuclei edificati, tipici del territorio:

- ◇ il novenario di "S.Serafino"
- ◇ " di "S.Michele"
- ◇ " di "S.Giovanni"
- ◇ " di "Madonna di Trempu"

come individuate e pianificate dallo Studio di Disciplina delle zone "F" vigente, adottato con Decr. Ass. n° 922/U del 18/06/1984 della RAS.

Il P.U.C. recepisce e conferma le previsioni e la normativa di attuazione dello Studio di Disciplina, dei piani particolareggiati delle zone "A" dei novenari di "S.Serafino" e "S.Michele", nonché dei piani attuativi d'iniziativa pubblica e privata approvati.

Il comparto del novenario "Madonna di Trempu" è ripermetrato escludendo la fascia compresa tra la linea di delimitazione a N-E e la sua parallela distante 100 m, lato novenario, della estensione di 2.90 ha; la stessa è riclassificata s.zona "E1".

## 6. LA ZONA "G" - dei servizi generali pubblici e d'interesse pubblico

### a) Individuazione e classificazione

Sono classificate come zona "G" le parti del territorio urbano ed extraurbano destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale e sovracomunale, quali strutture per la sanità, l'istruzione secondaria, lo sport e le attività ricreative e culturali, la ricettività alberghiera e socio-assistenziale, le attrezzature tecnologiche e di servizio.

Essa è articolata nelle seguenti sottozone a specifica destinazione:

Sottozona "G<sub>1</sub>" - Presidio Ospedaliero "G.P.Delogu"

" "G<sub>2</sub>" - Strutture scolastiche superiori: *Liceo Scientifico e I.P.S.I.A.*

" "G<sub>3</sub>" - Strutture sportive, turistiche, culturali

◇ G<sub>3.1</sub> Campo di calcio-tennis-Palazzetto dello sport

Circolo bocciolo - Piscina coperta

◇ G<sub>3.2</sub> Area attrezzata paesaggistica "S.Giorgio"

◇ G<sub>3.3</sub> Area attrezzata percorsi ippici intercomunale "Caredda"

◇ G<sub>3.4</sub> Area museale paleobotanica, frazione di "Zuri"

Sottozona "G<sub>4</sub>" - Attività ricettive assistenziali

◇ G<sub>4.1</sub> Casa di riposo "A.Licheri"

◇ G<sub>4.2</sub> Comunità alloggio per uomini

◇ G<sub>4.3</sub> Area C.so Umberto-via Cavour (Var.1, riclassificata G<sub>5.4</sub>)

◇ G<sub>4.4</sub> Casa Protetta - C.so Umberto

~~◇ G<sub>4.5</sub> Campo nomadi~~

~~◇ G<sub>4.6</sub> Residenza Sanitaria Assistita (RSA)~~

Sottozona "G<sub>5</sub>" - Attività ricettive alberghiere- ristoro - convegni

◇ G<sub>5.1</sub> Hotel "Su Cantaru"

◇ G<sub>5.2</sub> Punto di servizio-ristoro P.zza S.Palmerio

◇ G<sub>5.3</sub> ex Istituto "Il Cottolengo"

◇ G<sub>5.4</sub> Area C.so Umberto-via Cavour

Sottozona "G<sub>6</sub>" - Area cimiteriale

Sottozona "G<sub>7</sub>" - Attrezzature tecnologiche e di servizio:

- ◇ G<sub>7.1</sub> Impianti di depurazione intercomunale e di "Zuri"
- ◇ G<sub>7.2</sub> Impianto di potabilizzazione
- ◇ G<sub>7.3</sub> Impianto di sollevamento reflui
- ◇ G<sub>7.4</sub> Area di servizio stradale S.P. del "Mandrolisai"

#### b) Obiettivi

Il P.U.C. allo scopo di migliorare i servizi turistici comunali individua i seguenti nuovi ambiti per aree attrezzate:

- ◇ a carattere turistico-paesaggistico di "S. Giorgio";
- ◇ a carattere turistico-ricreativo dei percorsi ippici in località "Caredda", oltre la SS 131 D.c.n.

Inoltre, per le strutture esistenti nel territorio, persegue le seguenti finalità:

- ◇ l'ampliamento del comparto "G1" dell'ospedale "G.P. Delogu", in conseguenza della saturazione planimetrica e volumetrica dell'attuale area di pertinenza, che compromette il potenziamento e la stessa sopravvivenza dell'importante struttura sanitaria;
- ◇ il potenziamento delle strutture ricettive assistenziali in considerazione dell'elevato indice d'invecchiamento della popolazione e della notevole crescita della domanda di assistenza nel corso degli ultimi anni nel territorio dell'Alto Oristanese, destinando allo scopo l'area con edificazione in disuso ed abbandono, sita in C.so Umberto I° in continuità alle residenze tutelari della Casa di riposo per anziani e della Comunità Alloggio dell'Ente Morale "A. Licheri";
- ◇ l'ampliamento dell'area attrezzata per il nomadismo, oltre la SS 131D.c.n. Abbasanta-Nuoro;
- ◇ l'ampliamento, la più organica e funzionale sistemazione del comparto cimiteriale, con adeguate aree a verde, parcheggi e la definizione della viabilità di servizio, il tutto in stretto rapporto con l'area a parco antistante;
- ◇ il potenziamento dell'area di servizio della SP "del Mandrolisai", in relazione alla maggior importanza acquisita dall'asse stradale a seguito della realizzazione della circonvallazione della vallata di "Chenale" e dell'espansione delle prospettanti aree per insediamenti produttivi industriali ed artigianali;
- ◇ la dotazione di parcheggi privati per l'istituto "Il Cottolengo", adeguati all'attuale utilizzazione della struttura religiosa per convegni ed incontri a carattere sovracomunale.

#### c) Modalità d'intervento

Piano attuativo d'iniziativa pubblica o privata per gli interventi edilizi ricadenti nei seguenti comparti del tutto o parzialmente ineditati:

- G<sub>1</sub> Presidio Osped. "G.P.Delogu", per il solo ambito di ampliamento;
- G<sub>3.1</sub> Area attrezzata per attività sportive;
- G<sub>3.2</sub> Area attrezzata paesaggistica "S.Giorgio";
- G<sub>3.3</sub> Area attrezzata percorsi ippici intercomunale;
- ~~G<sub>4.6</sub> Residenza Sanitaria Assistita (RSA)~~

Autorizzazione e/o concessione diretta, come previste dal R.E., per tutte le altre sottozone, in quanto già parzialmente o totalmente edificate ed operative,

ubicata in un contesto urbano già definito ed interessanti aree di limitata estensione, ed in cui la progettazione insediativa riguarderà l'intero comparto.

#### d) Parametri edilizi ed urbanistici

Gli interventi sono subordinati all'applicazione dei seguenti indici e parametri da riferirsi al complesso delle volumetrie esistenti e/o di nuova realizzazione, qualora consentite, nelle singole sottozone e comparti.

#### 6.1. Sottozona "G<sub>1</sub>" - *Struttura Sanitaria Ospedaliera*

- indice max di fabbricabilità fondiaria: 4.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- indice di copertura: 4/10;
- altezza massima degli edifici: 12.00 m;
- numero dei piani fuori terra: n° 3

L'edificazione di nuove strutture sanitarie è soggetta alla normativa regionale e statale vigente in materia e dovrà uniformarsi per caratteristiche costruttive alla tipologia richiesta per la zona "B".

#### 6.2. Sottozona "G<sub>2</sub>" - *Strutture scolastiche superiori*

- indice territoriale: 1.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- altezza massima degli edifici: 10.00 m;
- numero dei piani fuori terra: n° 3;
- dotazione di parcheggi: 5% della superficie territoriale;
- indice di piantumazione: 100 alberi/ha.

L'edificazione di nuove strutture è soggetta alla normativa di cui al D.M. 18/12/75 sull'edilizia scolastica.

#### 6.3. Sottozona "G<sub>3</sub>" - *Strutture sportive, turistiche, culturali*

- indice territoriale:
  - G<sub>3-1</sub>: 0.40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - G<sub>3-2</sub>: 0.10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - G<sub>3-3</sub>: 0.05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - G<sub>3-4</sub>: 0.20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- dotazione di parcheggi: 15% della superficie territoriale.
- indice di piantumazione: 150 alberi/ha.

L'edificazione di nuove strutture ed impianti per lo sport è soggetta alla normativa della legislazione sportiva vigente ed alle disposizioni dei regolamenti tecnici delle Federazioni Sportive Nazionali.

#### 6.4. Sottozona "G<sub>4</sub>" - *Attività ricettive assistenziali*

Valgono le norme ed i parametri edilizi delle zone omogenee in cui ricadevano nel previgente P.d.F. e precisamente:

- della zona "A": per la G<sub>4-2</sub>;
- della zona "B<sub>1</sub>": per le G<sub>4-1</sub> - G<sub>4-3</sub> - G<sub>4-4</sub>.
- Per la sottozona G<sub>4-5</sub> del campo nomadi comunale è fissato l'indice territoriale: 0.10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, l'altezza massima: 3.50 m e l'indice di piantumazione: 150 alberi/ha.

L'edificazione di nuove strutture ricettive socio-assistenziali è soggetta alla normativa regionale<sup>15</sup> e statale vigente in materia.

~~Per la sottozona "G<sub>4-6</sub>" - Residenza Sanitaria Assistita (RSA)~~

- ~~• indice max di fabbricabilità territoriale: 1.50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;~~
- ~~• altezza massima degli edifici: 10.00 m;~~
- ~~• dotazione di parcheggi: non inferiore a 1mq per ogni 5 mc edificati;~~

---

<sup>15</sup> L.R. n° 4 del 25/01/1988 e L.R. n° 8 del 26/02/1999: "Norme per il riordino delle funzioni socio-assistenziali".

- ~~dotazione di aree verdi attrezzate: non inferiore al 30% della superficie del comparto;~~

#### 6.5. Sottozona "G<sub>5</sub>" - Attività ricettive alberghiere- ristoro - convegni

Per i comparti G<sub>5.1</sub> e G<sub>5.2</sub> trattandosi di strutture completamente definite nelle loro volumetrie e del tutto operative e funzionali, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- adeguamenti tecnologici ed impiantistici

Per la G<sub>5.3</sub> dell' ex istituto "Il Cottolengo" è consentita anche la ristrutturazione edilizia con eventuali ampliamenti per volumetrie strettamente necessarie alla sua funzionalità, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- indice max di fabbricabilità: 3.50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- indice di copertura: 5/10;
- numero dei piani fuori terra: n° 2;
- altezza massima delle nuove volumetrie e sopraelevazioni: non superiore a quella dei fabbricati esistenti;

Il progetto di ristrutturazione edilizia dovrà prevedere lo studio di sistemazione generale del comparto in conformità alle previsioni del P.U.C., con dotazione di parcheggi privati adeguati alle esigenze della struttura ricettiva e comunque nella misura minima di 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup> delle volumetrie esistenti e di nuova realizzazione.

Per il comparto G<sub>5.4</sub> valgono le norme ed i parametri edilizi della zona omogenea "B<sub>1</sub>".

#### 6.6. Sottozona "G<sub>6</sub>" - "G<sub>7</sub>" - Attrezzature tecnologiche e di servizio

- indice territoriale: 0.20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- indice di piantumazione: 200 alberi/ha.

Per la sottozona "G<sub>6</sub>" dell'area cimiteriale il P.U.C. definisce la sistemazione complessiva della viabilità, delle aree per parcheggio e per il verde.

Nel comparto "G<sub>7.1</sub>" dell'impianto di depurazione consortile, qualsiasi intervento sull'esistente, è subordinato alla predisposizione ed alla approvazione di un progetto di recupero ambientale della struttura che preveda l'abbattimento del suo impatto visivo nel contesto paesaggistico della vallata di "Chenale", con la programmazione dei seguenti interventi minimi:

- ◇ realizzazione di barriere e cortine arboree e vegetative lungo tutto il perimetro esterno ed all'intorno delle volumetrie edificate;
- ◇ la correzione dell'attuale colore dei manufatti anche con rivestimenti di mascheramento in materiali lapidei basaltici.

## 7. LA ZONA "H" - di salvaguardia

### a) Individuazione e classificazione

Nel territorio comunale sono individuate le seguenti zone di rispetto e protezione:

- ◇ Sottozona "H<sub>1</sub>" - di rispetto stradale.

Essa interessa esclusivamente alcuni ambiti territoriali attigui alla S.S. 131 - Diramazione centrale nuorese, nel tratto contermina alla perimetrazione dell'agglomerato urbano del Comune, come riportato nell'Elaborato: Tav. 3.1a "Il tessuto urbano – La zonizzazione di piano".

L'indice territoriale per la sottozona "H<sub>1</sub>" è stabilito in 0.001 mc/mq; limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici è consentito derogarvi, ai sensi dell'art. 16 della L. 6.08.1967, n° 765.

La zona è del tutto ineditata; in essa sono consentiti esclusivamente: le opere e strutture a servizio della viabilità, i sottoservizi, le strade di servizio ed i parcheggi, i distributori di carburante e relativi accessori, la sistemazione e l'arredo a verde attrezzato.

## 8. LE FASCE di rispetto, protezione e salvaguardia

### a) Individuazione e classificazione

Nel territorio comunale sono individuati i seguenti ambiti di protezione delle infrastrutture presenti nel territorio e di tutela e salvaguardia ambientale di particolari siti:

- ◇ Fascia "H<sub>1</sub>" - di rispetto stradale.
- ◇ " " "H<sub>2</sub>" - di rispetto cimiteriale.
- ◇ " " "H<sub>3</sub>" - impianto di depurazione.
- ◇ " " "H<sub>4</sub>" - di salvaguardia paesistico-ambientale dei corsi d'acqua.
- ◇ " " "H<sub>5</sub>" - di salvaguardia storico-archeologica, paleo-botanica.

Le fasce classificate ed individuate dal P.U.C. come "H" non costituiscono zona omogenea ma si configurano come ambiti delle diverse zone omogenee, soggetti oltre che alle specifiche norme di zona anche alle successive disposizioni e prescrizioni di tutela e salvaguardia.

### 8.1. Prescrizioni generali.

Nelle fasce "H" valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale, per quanto non diversamente previsto dalle normative particolari di seguito riportate.

#### 1) Interventi vietati

In tutte le fasce "H" di norma non sono consentiti:

- a) l'edificazione, la ricostruzione o l'ampliamento di edifici, anche a carattere provvisorio, con le eccezioni indicate dalla normativa specifica di ogni singola fascia;
- b) la localizzazione di discariche di inerti o depositi di materiali edili o ferrosi, di autoveicoli in demolizione e depositi o accatastamenti similari;
- c) l'apertura di cave ed il prelievo di materiale di qualunque natura, con eccezione per gli spietramenti autorizzati;

d) gli interventi di modificazione dell'attuale situazione di scorrimento delle acque.

## 2) **Interventi ammessi**

In tutte le fasce "H" sono consentiti:

- a) per gli edifici esistenti, qualora compatibili con la normativa particolare della diversa sottozona in cui ricadono:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - il restauro conservativo e risanamento igienico;
  - la ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie coperta nè di volume edificato;
  - le demolizioni di fabbricati, con eventuale ricostruzione alla distanza minima e col vincolo del mantenimento, qualora compatibile, della preesistente destinazione d'uso;
  - la dotazione di servizi igienici, qualora i locali ne fossero sprovvisti, entro i massimali di cui alla L. 457/78;
- b) l'attività agricola e pastorale, nonchè le opere necessarie alla sistemazione e recinzione dei terreni, qualora le fasce di protezione e salvaguardia ricadano nelle zone agricole;
- c) la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria e di arredo urbano, che non comportino edificazione di volumi, qualora siano ricadenti nelle altre zone omogenee diverse dalla "E".

Le aree delle diverse zone omogenee ricadenti nelle fasce "H", di rispetto e salvaguardia, possono essere computate ai fini della determinazione degli standards e delle volumetrie da realizzarsi all'esterno della loro perimetrazione, con applicazione dell'indice territoriale o fondiario delle rispettive zone e sottozone di appartenenza.

### 8.2. **Norme particolari per la fascia "H<sub>1</sub>" - di rispetto stradale**

Individua le aree di salvaguardia della viabilità statale, provinciale e comunale, ai sensi dei Decreti Legislativi 30/04/1992, n° 285 e 10/09/1993, n° 360, e inoltre quelle della viabilità rurale del territorio comunale.

La dimensione minima della fascia laterale di rispetto, al di fuori della perimetrazione urbana e delle aree pianificate, è stabilita in:

- 40 m per la S.S. 131 - Diramazione centrale nuorese (CAT. B);
- 30 m per la viabilità extraurbana secondaria (CAT. C);
- 20 m per la viabilità locale extraurbana (CAT. F);
- 20 m per la viabilità urbana di quartiere (CAT. E), lato zona omogenea "E";
- 10 m per la viabilità vicinale con fondo sistemato;
- 10 m per la viabilità rurale a fondo naturale: carrarecce, mulattiere, ecc.

Dette distanze sono riferite al confine stradale come definito dal R.E.; per la viabilità rurale a fondo naturale si farà riferimento al confine di proprietà.

La classificazione delle strade presenti sul territorio comunale è normata dal R.E.

Per gli edifici esistenti, all'interno di dette fasce di rispetto, prospettanti le strade di cat. B, C, F sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per quelli prospettanti le strade di cat. E, le vicinali e la viabilità rurale a fondo naturale sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione e gli ampliamenti strettamente necessari alla loro funzionalità.

Nelle fasce di rispetto stradale "H<sub>1</sub>" sono consentiti inoltre: le opere a servizio della viabilità, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, i sottoservizi, le strade di servizio ed i parcheggi, i distributori di carburante e relativi accessori, le cabine di distribuzione elettrica.

### 8.3. Norme particolari per la fascia "H<sub>2</sub>" - di rispetto cimiteriale

La fascia "H<sub>2</sub>" individua l'ambito di rispetto dell'area destinata ai servizi cimiteriali, alla quale si applicano le disposizioni del Testo Unico delle leggi sanitarie del 27/07/1934, n° 1265 e del DPR 10/09/1990, n° 285.

~~La profondità della fascia è di 200 m, misurata dal perimetro murario del cimitero; in essa non è consentita l'utilizzazione di edifici e strutture preesistenti ad allevamento, ricovero o custodia di animali, anche temporanea, quali stalle, porcilaie, pollai, canili, ecc.~~

La profondità della fascia è di 200 m, misurata dal perimetro murario del cimitero, ridotta a 140 m per l'ambito prospettante la via Brumare e ricompreso tra la via Matteotti ed il C.so Umberto I°; in essa non è consentita l'utilizzazione di edifici e strutture preesistenti ad allevamento, ricovero o custodia di animali, anche temporanea, quali stalle, porcilaie, pollai, canili, ecc.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, a condizione che gli stessi non contrastino con la pianificazione del PUC.

### 8.4. Norme particolari per la fascia "H<sub>3</sub>" - di rispetto impianto di depurazione

Trattasi della fascia di rispetto, come individuata nelle planimetrie di zonizzazione del PUC, sovrapposta alla sottozona "E<sub>5b</sub>" della vallata di "Chenale" in cui ricade l'impianto di depurazione consortile ed alla sottozona "E<sub>5d</sub>" della frazione di Zuri.

Per le proprietà con estensione territoriale di almeno 4.000 m<sup>2</sup>, ricadenti interamente nella fascia di rispetto, è consentita, per la sola conduzione agricola del fondo e a suo esclusivo servizio, la realizzazione di un vano-appoggio nel rispetto degli standards e della tipologia costruttiva prescritti dalla normativa particolare della sottozona "E<sub>5b</sub>"; esso sarà ubicato ad almeno 30 m dal perimetro murario dell'impianto.

### 8.5. Norme particolari per la fascia "H<sub>4</sub>" - di salvaguardia dei corsi d'acqua

La fascia "H<sub>4</sub>" riguarda i territori della zona omogenea "E" di seguito elencati ed individuati:

- a) la fascia della **larghezza di 150 m**, su entrambi i lati delle sponde o piede degli argini dei seguenti torrenti:
  - rio "Siddo", sul confine Nord;
  - rio "Serriedda", nella vallata di Chenale;
  - rio "Pitziu", in località "Oschini".
- b) il territorio contermina al lago "Omodeo", compreso in una fascia della **profondità di 300 m** dalla linea di battigia di massimo invaso, prefissato alla quota di 120 m livello medio mare.

Nella fascia di salvaguardia "H<sub>4</sub>" si applicano le norme del "T.U. delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali"<sup>16</sup>; qualsiasi intervento o modificazione dell'assetto del territorio è soggetto alla preventiva autorizzazione di cui all'art. 151 del medesimo T.U., da parte dell'Ufficio Tutela Paesaggio - Ass.to Pubblica Istruzione, Beni Culturali della R.A.S. o dal competente orga-

<sup>16</sup> Decr. Legislativo n° 490 del 29/10/1999.

no comunale per gli interventi ricompresi negli artt. 3 e 5 della L.R. 12.08.98 n° 28.

La suddetta autorizzazione non è richiesta per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico, restauro conservativo, che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Nella fascia del rio "Pitziu" vige il **vincolo di conservazione integrale** di cui all'art. 10 bis, comma 1, lett. c, della LR 45/89, come disposto dall'art. 2 della LR 23/93, in quanto nell'elenco dei fiumi di cui al DPGR 30.12.1993 n° 368/93.

Per gli altri ambiti l'edificazione è consentita nel rispetto delle seguenti distanze:

- **50 m** dalle sponde o piede degli argini dei torrenti "Siddo" e "Serriedda";
- **100 m** dalla linea di battigia di massimo invaso del lago "Omodeo".

Per le aziende o corpi aziendali compresi parzialmente nella fascia di salvaguardia "H<sub>4</sub>", l'edificazione al suo interno è consentita a condizione che almeno il 70% della loro superficie sia interna alla fascia; in difetto dovranno essere realizzate all'esterno della stessa.

Sono esclusi dalla presente normativa particolare della fascia "H<sub>4</sub>" gli ambiti territoriali della zona omogenea "F" del novenario di "S. Serafino" ricadenti nella fascia dei 300 m dal lago Omodeo; per essi valgono le disposizioni dello studio di disciplina delle zone "F" e dei piani particolareggiati approvati.

## **8.6. Norme particolari per la fascia "H<sub>5</sub>" - di salvaguardia storico-archeologica-paleobotanica**

### **AMBITI D'INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO**

La fascia individua l'area di salvaguardia dei monumenti e delle emergenze storiche e archeologiche, presenti nel territorio extraurbano, come individuati e classificati nell'elaborato n° 1.10 del PUC: "Carta archeologica", e precisamente:

- *circoli megalitici*
- *domus de janas*
- *dolmen*
- *nuraghi*
- *tombe di giganti*
- *villaggi nuragici*
- *edifici absidati*
- *testimonianze di età storica*

Il PUC tutela dette emergenze e il territorio immediatamente circostante: per **un raggio di 50 m**, misurato dal perimetro esterno della struttura visibile, è imposto il *vincolo di conservazione e tutela integrale*.

Nella suddetta fascia di salvaguardia, in particolare, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) non è consentita la costruzione di edifici, anche a carattere provvisorio, di alcun tipo, né in funzione residenziale né in funzione produttiva;

- b) non è consentito il posizionamento di edifici prefabbricati fissi o mobili;
- c) non è consentito procedere a operazioni di scavo, bonifica, aratura, spietramento, costruzioni di muri a secco o di recinzioni e di qualunque operazione che modifichi lo stato dei suoli, se non previa autorizzazione del Sindaco, in cui verranno indicate le prescrizioni da rispettare durante l'esecuzione dei lavori;
- d) le norme di cui al punto precedente si applicano anche a lavori eseguiti per conto di Enti Pubblici; nel caso si tratti di lavori di viabilità, di reti idriche, fognarie e di elettrificazione o comunque di opere che modifichino sostanzialmente lo stato dei luoghi, le zone di rispetto potranno essere interessate ai lavori (previa autorizzazione del Sindaco e con le limitazioni di cui al punto precedente) solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative tecnicamente accettabili e previ saggi di scavo di verifica dell'eventuale presenza di resti archeologici secondo le modalità e le prescrizioni della competente Soprintendenza;
- e) non è consentito procedere a lavori di scavo e ricerca archeologica e di rilevamento, se non previa autorizzazione delle autorità competenti.

Per i nuraghi, oltre detta fascia di tutela integrale e sino ad una **distanza di 150 m** o al maggiore limite di **200 m** per alcuni di essi, come riportato nell'elaborato del PUC Tav. 3.2b: "*Il territorio comunale: ambiti di tutela*", vigono le norme del "*T.U. delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali*" di cui al Decr. Legislativo n° 490 del 29/10/99; per l'edificazione e per l'esecuzione degli altri interventi elencati nel precedente paragrafo, aratura esclusa, è richiesto il **nulla-osta** della Soprintendenza Archeologica e la **preventiva autorizzazione** dell'Ufficio tutela paesaggio dell'Ass.to Pubblica Istruzione - Beni Culturali della R.A.S. o dal competente organo comunale per gli interventi ricompresi negli artt. 3 e 5 della L.R. 12.08.'98 n° 28; sono esclusi da detta disposizione gli ambiti ricadenti nella perimetrazione urbana e all'intorno dei resti nuragici in località "*Canzola*".

Il territorio circostante il nuraghe in località "**Orgono**" è soggetto ai vincoli archeologici diretti ed indiretti riportati nel Decreto D.G. Uff. Centrale per i Beni A.A.A.S. del Ministero Beni Culturali Ambientali del 24.08.'95, depositato c/o l'Uff. Tecnico comunale.

I monumenti ed i siti storico-archeologici sono sottoposti ad un particolare regime di difesa e di salvaguardia; per essi dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

- non è consentito asportare dai monumenti pietre o materiali di qualunque natura o, comunque, di modificarne in alcun modo lo stato;
- non è consentito l'uso dei monumenti per attività improprie, anche provvisorie, quali ricovero per bestiame o per persone, deposito di materiali, attrezzature, e simili;
- non è consentito eseguire sui monumenti scavi, ricerche archeologiche, rilevamenti, restauri o altro; gli interventi di scavo e valorizzazione potranno essere eseguiti solo su iniziativa del Comune di Ghilarza o degli Enti Pubblici competenti in materia.

#### AMBITI D'INTERESSE PALEO-BOTANICO

L'elaborato del PUC Tav. 3.2b: "*Il territorio comunale: ambiti di tutela*" individua il territorio interessato da preesistenze paleobotaniche, come perimetrato dalla Soprintendenza Beni A.A.A.S. di Cagliari.

All'interno di detta perimetrazione, con esclusione dei nuclei edificati dei novenari e delle loro aree di espansione, per l'edificazione e l'esecuzione di tutti

gli ulteriori interventi di modificazione del suolo sopra descritti, aratura compresa, è richiesto il **nulla-osta** della Soprintendenza Archeologica.

Le disposizioni attinenti alla fascia "H<sub>5</sub>" si applicano dal momento di adozione del P.U.C., e, da tale data, varranno anche per i lavori, sia pubblici che privati, in corso di esecuzione.

## 9. LA VIABILITA' URBANA ED EXTRAURBANA

La definizione e classificazione della viabilità nel territorio comunale, le caratteristiche dimensionali e costruttive delle strade urbane e le particolari disposizioni attinenti a dette infrastrutture, sono contenute nel R.E. al **Titolo IV° - Normativa per la viabilità**.

## 10. NORME E PROCEDURE PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Il Regolamento Edilizio, con particolare riferimento ai capitoli:

- Capo XII°: Norme per la progettazione,
- " XIII°: Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano,
- " XVI°: Tutela dell'ambiente,
- " XVII°: Norme relative alle aree scoperte,

riporta particolari norme e disposizioni per la migliore armonizzazione degli interventi edilizi nel contesto urbano e per il riscontro della loro compatibilità ambientale; prevede inoltre particolari disposizioni per l'edificazione nel territorio extraurbano, fissando tipologie costruttive rispondenti alla tradizione ed agli usi locali.

Le presenti Norme di Attuazione, inoltre, prevedono in materia di compatibilità ambientale indirizzi e prescrizioni particolari per la progettazione e la realizzazione dei nuovi insediamenti nelle diverse zone omogenee, al fine di garantire il minimo impatto degli stessi nei diversi ambiti territoriali in cui sono ubicati.

In particolare esse prevedono ed impongono nelle nuove pianificazioni insediative nelle zone omogenee "C", "D" e "G" i seguenti indici:

- *indice di piantumazione,*
- *indice di permeabilità del comparto.*

Ai fini della determinazione dei limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e di lavoro, nonché nell'ambiente esterno, ai sensi dell'Art. 2 del D.P.C.M. 01/03/91, viene stabilita la seguente classificazione:

- Classe II<sup>a</sup> : per le zone residenziali "A", "B", "C", la zona "F" dei *novenari* e  
per la zona "G" dei servizi generali;
- Classe III<sup>a</sup> : per le zone produttive "D".

Nella progettazione di interventi edificatori nella zona omogenea agricola "E" dovranno prevedersi barriere verdi, con essenze arboree tipiche del territorio, come cortina delle volumetrie e degli edifici sia residenziali che produttivi.

Nei progetti delle infrastrutture stradali o comunque di opere che comportino movimenti di terra dovrà essere prevista la sistemazione dei rilevati e delle scarpate con la messa a dimora di talee e con la semina di tappeti erbosi; dovranno inoltre essere accertati eventuali fenomeni di erosione accelerata e veri-

ficata la stabilità dei pendii, con particolare riferimento agli scavi per aperture di cave per l'estrazione di inerti.

Con particolare riferimento agli interventi ricadenti in ambiti di pregio ambientale, in prossimità di emergenze nuragiche e prenuragiche, per la tutela del paesaggio eventualmente compromesso dall'esecuzione di edifici ed insediamenti, saranno confrontate le caratteristiche morfologiche dell'intervento con i caratteri fisici del territorio in termini di colore, disegno e forma, correggendo i risultati in relazione ai rapporti geometrici esistenti fra la sagoma delle volumetrie da edificare ed il profilo del paesaggio di sfondo, attenuando l'impatto con piantumazioni o barriere vegetative nel rispetto delle essenze tipiche dei luoghi.

#### STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE

Nei casi in cui è prescritta la preliminare verifica di compatibilità ambientale, i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre ai competenti organi dell'Amm/ne Regionale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, lo studio di compatibilità paesistico-ambientale, che dovrà comprendere i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

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

Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale è richiesto per la fattibilità tecnica dei progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale, ed in particolare per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi, anche relativi alla fruizione naturalistica dell'ambiente, soggetti al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/39.

## 11. NORME E PROCEDURE PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI<sup>17</sup>

### 11.1. DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI

#### A) ESERCIZI COMMERCIALI SU AREE PRIVATE IN SEDE FISSA<sup>18</sup>

- a) **commercio all'ingrosso:** attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione; tale attività non è soggetta al rilascio delle autorizzazioni di cui al successivo punto 11.2.
- b) **commercio al dettaglio:** attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale; l'esercizio di tale attività è disciplinato dalle norme riportate nei successivi punti.
- c) **superficie di vendita di un esercizio commerciale (Sv):** area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, l'area antistante la barriera casse quando non ospiti prodotti destinati alla vendita;
- d) **Esercizi di vicinato (EV):** quelli aventi superficie di vendita non superiore a **150 mq;**
- e) **Medie strutture di vendita (MSV):** esercizi aventi superficie di vendita superiore a **150 mq ed inferiore o uguale a ~~1500 mq~~ 800 mq;**
- f) **Grandi strutture di vendita (GSV):** esercizi aventi superficie di vendita superiore a **~~1500 mq~~ 800 mq;**
- g) **Centro commerciale:**  
~~una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.~~  
grande struttura di vendita, promossa o progettata o realizzata o gestita con una politica commerciale unitaria, con più esercizi commerciali, inseriti in una o più strutture funzionalmente collegate, anche se separate da strade o spazi pubblici, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e dall'eventuale presenza di altre tipologie di attività.  
Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;
- h) **forme speciali di vendita al dettaglio:**
- 1) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, aderenti a circoli privati, nonchè la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
  - 2) la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
  - 3) la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;
  - 4) la vendita presso il domicilio dei consumatori.

<sup>17</sup> Capitolo inserito a seguito della Determinaz. n° 223/DG del 25.07/2002 (verifica di coerenza ex art.31 della LR 7/2002) e della Del. C.C. del 28.09/2002, aggiornato con le norme della LR 5/2006

<sup>18</sup> Definizioni a termine dell'art. 4 del D.Legisl. 31.03/1998.

i) Attività commerciali di merci ingombranti con consegna differita: la SV è ridotta rispettivamente a:

- per gli esercizi di vicinato: 1/8 della superficie lorda parcabile, che deve essere contenuta in max 1.500 mq;
- per le MSV: 1/3 della superficie lorda parcabile, che deve essere contenuta in max 6.000 mq;

**Centro commerciale urbano di via o di strada**<sup>19</sup>: è costituito mediante associazione degli esercizi di vendita non alimentari esistenti nella via o strada e nelle sue immediate vicinanze.

**Distretto commerciale**<sup>20</sup>: ampie aree a specifica destinazione commerciale, individuate dal PPUC (Piano Provinciale di Urbanistica Commerciale), in cui è pianificato mediante specifico strumento urbanistico attuativo l'insediamento di più **GSV** e **MSV non alimentari**, di cui solo una può essere prevalentemente non alimentare.

## B) COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREE PUBBLICHE <sup>21</sup>

- a) **commercio sulle aree pubbliche**: attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande effettuate sulle aree pubbliche, comprese quelle del demanio marittimo o sulle aree private delle quali il Comune abbia la disponibilità, attrezzate o meno, coperte o scoperte;
- b) **area pubblica**: le strade, i canali, le piazze comprese quelle di proprietà privata gravate da servitù di pubblico passaggio ed ogni altra area di qualunque natura destinata ad uso pubblico;
- c) **posteggio**: parte di area pubblica o di area privata della quale il Comune abbia la disponibilità che viene data in concessione all'operatore autorizzato all'esercizio dell'attività commerciale;
- d) **Mercato**: l'area pubblica o privata della quale il Comune abbia la disponibilità, composta da più posteggi, attrezzata o meno e destinata, all'esercizio dell'attività per uno o più o tutti i giorni della settimana o del mese per l'offerta integrata di merci al dettaglio, la somministrazione di alimenti e bevande, l'erogazione di pubblici servizi;
- e) **Fiera**: manifestazione caratterizzata dall'afflusso, nei giorni stabiliti sulle aree pubbliche o private delle quali il Comune abbia la disponibilità, di operatori autorizzati ad esercitare il commercio su aree pubbliche, in occasione di particolari ricorrenze, eventi o festività;

## C) SETTORI MERCEOLOGICI

L'attività commerciale può essere esercitata con riferimento ai seguenti settori merceologici: **alimentare e non alimentare**<sup>22</sup>.

Le strutture di vendita possono essere **esclusivamente alimentari, esclusivamente non alimentari**, oppure **miste**.

Convenzionalmente, ai fini della presente normativa di settore,<sup>23</sup> sono definite “**alimentari**” le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste con prevalenza di superficie di vendita alimentare; tutte le altre sono convenzionalmente definite “**non alimentari**”.

<sup>19</sup> Definizioni a termine dell'art. 5.3.1.1 della Del. G.R. - R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000

<sup>20</sup> Definizioni a termine dell'art. 5.2, comma 11, della Del. G.R. - R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000

<sup>21</sup> Definizioni a termine dell'art. 27, comma 1, del D.Legisl. 31.03/1998

<sup>22</sup> Classificazione a termine dell'art. 5, comma 1 del D.Legisl. 31.03/1998

<sup>23</sup> Definizioni a termine dell'art. 2 della Del. G.R. - R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000

Le **MSV** e **GSV non alimentari** possono essere esclusivamente non alimentari o miste con prevalenza di Sv non alimentare; in quest'ultimo caso la Sv alimentare non può essere superiore al **20% della Sv globale** e comunque **≤ 300 mq.**

## 11.2. NORME DI CARATTERE GENERALE

### 11.2.1. ATTIVITA' COMMERCIALI SVOLTE IN SEDE FISSA<sup>24</sup>

~~L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita, fino ai limiti consentiti, la modifica di settore merceologico (alimentare e non alimentare) e/o mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare, di una attività commerciale sono soggetti a:~~

- ~~• **previa comunicazione** al Comune nel caso di esercizi di vicinato;~~
- ~~• **autorizzazione rilasciata dal Comune** su domanda dell'interessato nel caso di medie e grandi strutture.~~

L'apertura, la variazione del settore merceologico, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita, fino ai limiti consentiti, di una attività commerciale sono soggetti a:

- **previa comunicazione** al Comune nel caso di esercizi di vicinato, con le modalità ed alle condizioni di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 5/2006;
- **autorizzazione rilasciata dal Comune** su domanda dell'interessato nel caso di MSV sulla base del rispetto dei criteri urbanistico-commerciali di cui all'art. 8 della L.R. 5/2006;
- **autorizzazione rilasciata dal Comune** su domanda dell'interessato nel caso di GSV nel rispetto delle procedure e modalità previste dall'art. 4 commi 5, 6 e 7 e sulla base del rispetto dei criteri urbanistico-commerciali di cui agli artt. 8 e 10 della L.R. 5/2006.

~~Le comunicazioni e le domande devono essere formulate con le modalità previste dagli art. 7, 8, 9 del D.Legisl. 31.03/1998.~~

~~Nel caso di richiesta di autorizzazione o concessione edilizie contestuale alla richiesta di autorizzazione all'apertura, trasferimento o ampliamento di un'attività commerciale, per MSV e GSV, il Comune è tenuto a predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale. Il rilascio dell'autorizzazione/concessione edilizia e dell'autorizzazione commerciale è disposto con unico provvedimento firmato dai Responsabili dell'U.T. e del settore commerciale, nei termini previsti dal R.E. all'art. 21 per le concessioni edilizie, rispettivamente all'art. 33 per le autorizzazioni edilizie.~~

~~Il rilascio dell'autorizzazione/concessione edilizia e dell'autorizzazione commerciale è disposto con unico provvedimento firmato dal Responsabile del S.U.A.P., nei termini previsti dalla normativa regionale in materia.~~

Nel caso di richiesta di autorizzazione o concessione edilizie contestuale alla richiesta di autorizzazione all'apertura, la variazione del settore merceologico, trasferimento o ampliamento di un'attività commerciale, il Comune è tenuto a predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale per il tramite dello S.U.A.P.

Il rilascio dell'autorizzazione/concessione edilizia e dell'autorizzazione commerciale è disposto con unico provvedimento firmato dal Responsabile del S.U.A.P., nei termini previsti dalla normativa regionale in materia.

<sup>24</sup> Modifiche di cui all'Art. 4 L.R. n.5/2006

L'autorizzazione è rilasciata nel rispetto dei criteri di compatibilità e degli standard di cui ai successivi **punti 11.3 e 11.4** e previa verifica delle condizioni di accessibilità e d'impatto trasportistico di cui al successivo **punto 11.6**.

Le autorizzazioni per **GSV** sono subordinate al rispetto del Piano della rete commerciale del Piano Urbanistico Provinciale (**PUP**) o del Piano Provinciale di Urbanistica Commerciale (**PPUC**) e, nelle more della sua adozione, agli "Indirizzi programmatici" per le GSV di cui al punto 5.1 Del. G.R. - R.A.S. n° 55/108.

*E' vietato l'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, con eccezione della vendita dei prodotti riportati nel comma 9 dell'art. 3 della L.R. 5/2006.*

#### 11.2.2. CASI DI AUTORIZZAZIONE DOVUTA <sup>25</sup> per concentrazioni ed ampliamenti

Per le strutture di vendita in qualsiasi settore merceologico (alimentare, non alimentare e misto) costituiscono **atti dovuti**:

1) L'autorizzazione all'**apertura ed ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione**, alle seguenti condizioni:

- che siano rispettate le norme di carattere urbanistico di cui ai successivi punti **11.3 e 11.4** e verificate le condizioni di accessibilità e d'impatto trasportistico di cui al successivo punto **1.5**;
- le superfici di vendita "*utili*", sia alimentare che non alimentare, siano al massimo pari alle superfici di vendita "*utili*" corrispondenti degli esercizi portati in concentrazione.

Per *superficie di vendita utile* deve intendersi la maggiore tra i seguenti valori:

- la SV autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L.11/06/1971 n° 426;
- la SV facente parte della consistenza dell'esercizio all'atto della domanda di concentrazione, a condizione che la struttura sia attiva da almeno tre anni e, per le superfici d'ampliamento, che gli ampliamenti siano stati realizzati da almeno tre anni.

Nel caso di attività svolta da meno di tre anni varrà la seguente espressione:

$$SV \text{ utile} = SV \text{ originaria} \times \frac{\text{Giorni di esercizio}}{1.095}$$

Gli eventuali ampliamenti realizzati nel corso del triennio antecedente alla domanda di concentrazione non potranno essere presi in considerazione per la determinazione della SV utile.

2) L'autorizzazione all'**ampliamento di una MSV o GSV**, alle seguenti condizioni:

- che siano rispettate le norme di carattere urbanistico di cui ai successivi punti **1.3 e 1.4** e verificate le condizioni di accessibilità e d'impatto trasportistico di cui al successivo punto **1.5**;
- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% della *superficie di vendita utile* come definita al punto 1) precedente.

---

<sup>25</sup> Punto 4 della Del. G.R. - R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000; art. 10, comma 3, del D.Lgs. 114/1998

Inoltre, per entrambi i suddetti due casi di autorizzazioni dovute, il richiedente l'autorizzazione è tenuto obbligatoriamente ad impegnarsi al **reimpiego del personale occupato** negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento.

### 11.2.3. COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREE PUBBLICHE

Il commercio sulle aree pubbliche può essere svolto:

- a) su posteggi dati in concessione per dieci anni;
- b) su qualsiasi area purché in forma itinerante.

L'esercizio del commercio su aree pubbliche è soggetto ad apposita **autorizzazione** rilasciata a persone fisiche o a società di persone regolarmente costituite secondo le norme vigenti.

L'autorizzazione all'esercizio dell'attività di vendita sulle aree pubbliche mediante l'utilizzo di un posteggio è rilasciata, in base alla normativa emanata dalla Regione, dal Comune ed abilita anche all'esercizio in forma itinerante nell'ambito del territorio regionale.

L'autorizzazione all'esercizio dell'attività commerciale esclusivamente in forma itinerante è rilasciata, in base alla normativa emanata dalla Regione, dal Comune nel quale il richiedente ha la residenza, se persona fisica, o la sede legale; essa abilita anche alla vendita al domicilio del consumatore nonché nei locali ove questi si trovi per motivi di lavoro, di studio, di cura, di intrattenimento o svago.

L'autorizzazione all'esercizio del commercio su aree pubbliche abilita alla partecipazione alle fiere che si svolgono in tutto il territorio nazionale.

Le domande devono essere formulate con le modalità previste dall'art. 28, comma 5, del D.Legisl. 31.03/1998.

### 11.2.4. INDIVIDUAZIONE DI NUOVE AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Le varianti al P.U.C. che prevedano l'individuazione di nuove aree per MSV e GSV debbono essere accompagnate da uno **studio di compatibilità ambientale** riferito al territorio circostante.<sup>26</sup>

Gli strumenti urbanistici, nell'individuazione delle aree a specifica destinazione commerciale, dovranno utilizzare un **rapporto di parametrizzazione**<sup>27</sup> tra la superficie di vendita SV e la superficie lorda di pavimento SI, inferiore o uguale a **0,75**; in altri termini a 1.000 mq di SI a destinazione commerciale deve corrispondere un valore di  $SV \leq 750$  mq.

---

<sup>26</sup> Punto 5.4.4 della Del. G.R. - R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000

<sup>27</sup> Punto 5.3.4 della Del. G.R. - R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000

### 11.3. NORME DI CARATTERE URBANISTICO - CRITERI DI COMPATIBILITA'

Di seguito sono riportate per le diverse zone omogenee i criteri e le norme che definiscono l'ammissibilità e "la compatibilità" tra le caratteristiche delle strutture commerciali, definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita, e le caratteristiche urbanistico-insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali.

#### 11.3.1. IN TUTTE LE ZONE OMOGENEE URBANE

È consentita la realizzazione di **Centri commerciali urbani di via o di strada** non alimentari; la realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di 100 m; le eventuali opere necessarie per identificare il centro devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione comunale con un **piano di arredo**; in esso dovranno essere previsti spazi d'incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari di abbellimento (fregi, fontane, sculture, ecc.), di protezione (tettoie, coperture, vetrate, gallerie, ecc.) e di servizio (chioschi, bar, ecc.).

La realizzazione delle succitate opere di protezione non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché la superficie dei nuovi volumi non superi il 5% della superficie complessiva della via.

Il piano di arredo è soggetto ad autorizzazione edilizia.

#### 11.3.2. ZONA OMOGENEA "A" ed ASSIMILATE

Sono consentiti l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento nei limiti di superficie di vendita indicate nelle suddette definizioni (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4. della Del. G.R. R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000), esclusivamente di:

- **Esercizi di vicinato**, alimentari e non alimentari; per quelli esclusivamente alimentari la superficie di vendita deve essere:  **$S_v \leq 100 \text{ mq}$** ;
- **Medie strutture di vendita**, sia nella forma di esercizi singoli che in quella di centri commerciali, non alimentari, realizzate in immobili di pregio solo a seguito di: trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti; l'eventuale settore alimentare dovrà avere una  **$S_v < 100 \text{ mq}$** .

Negli interventi edilizi attinenti alle attività commerciali debbono essere rispettate le norme relative alla tutela del patrimonio storico ed ambientale, come previste dal Piano Particolareggiato del centro storico e dal Regolamento edilizio; in particolare per gli infissi e le insegne debbono essere rispettate le specifiche norme previste dall'art. 10, lettere b), f), g) delle Norme di Attuazione del suddetto P.P. del centro storico e dagli art. 80 e 81 del R.E.

#### 11.3.3. ZONA OMOGENEA "B"

Sono consentiti l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento nei limiti di superficie di vendita indicate nelle suddette definizioni, (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4. della Del. G.R. R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000), esclusivamente di:

- **Esercizi di vicinato**, alimentari, non alimentari;
- **Medie strutture di vendita**, alimentari e non alimentari, sia nella forma di esercizi singoli che in quella di centri commerciali.

I seguenti immobili di particolare pregio storico, ricadenti nella sottozona "B<sub>1</sub>" d'insediamento intensivo, individuati in applicazione dell'art. 7 del D.P.C.M. 06/10/2000,

- 1) CASA "DECORTES" - via Carlo Alberto, n° 26;
- 2) CASA "MANCA" - via Agostino Sini, n° 26;
- 3) CASA "SINI" - C.so Umberto I° , n° 148;
- 4) PALAZZO "BROTZU" - via Amsicora , n° 22;
- 5) CASA "SANNA" - via Notaio Porcu, n° 14;

sono soggetti, nel caso di utilizzazione per attività commerciale, alla normativa per la zona omogenea "A" di cui al punto 5.3.1.1 della Deliberazione G.R. - R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000.

#### 11.3.4. ZONA OMOGENEA "C"

Sono consentiti l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento nei limiti di superficie di vendita indicate nelle susesposte definizioni, (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4. della Del. G.R. R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000), esclusivamente di:

- **Esercizi di vicinato, alimentari, non alimentari;**
- **Medie strutture di vendita, alimentari e non alimentari, sia nella forma di esercizi singoli che in quella di centri commerciali.**

#### 11.3.5. ZONA OMOGENEA "D"

Nella zona "D", con esclusione delle seguenti sottozone:

- "D<sub>3</sub>" per le parti destinate a micro attività artigianali nel tessuto urbano;
- "D<sub>7</sub>" destinata esclusivamente ad attività produttive nel settore dei conglomerati e degli inerti;
- "D<sub>8</sub>" destinata esclusivamente ad attività estrattive e di coltivazione di cave;

sono consentiti l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento nei limiti di superficie di vendita indicate nelle susesposte definizioni, (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4. della Del. G.R. R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000), esclusivamente di:

- **Strutture di vendita** prevalentemente o esclusivamente non alimentare, sia nella forma di esercizi singoli che di centri commerciali;
- **Medie strutture di vendita**, prevalentemente o esclusivamente alimentare, sia nella forma di esercizi singoli che in quella di centri commerciali.<sup>28</sup>
- **Grandi strutture di vendita**, prevalentemente o esclusivamente alimentare, nella forma di esercizi singoli, con Sv massima di **2.500 mq.**

Nella sottozona "D<sub>1</sub>" destinata ai Piani d'Insediamento Produttivi (P.I.P.), è consentito<sup>29</sup> l'insediamento di attività del settore terziario (**commercio e servizi**) **non strettamente connesse** con gli insediamenti produttivi, purché le aree insediative delle medesime, nella loro globalità, non superino in estensione il 49% dell'intera superficie fondiaria del PIP.

---

<sup>28</sup> Come inserito dalla Del. G.R. n° 15/35 del 28/05/2003

<sup>29</sup> Come previsto dall'art. 3 della Del. G.R. n° 44/26 del 30/12/2002

Al fine di detta verifica e nel caso di attività attinenti ai diversi settori (produttivo e terziario) ubicate nel medesimo lotto e con volumetrie sovrapposte, e ciò anche per successive trasformazioni e cambi di destinazione d'uso, si farà riferimento alle rispettive cubature, il cui rapporto determinerà le aree di utilizzazione del lotto di pertinenza a ciascun settore.

#### 11.3.6. ZONA OMOGENEA "F" - Turistica dei novenari

Essendo nella zona ricomprese esclusivamente le località campestri ed i relativi nuclei edificati, tipici del territorio, dei:

- ◇ novenario di "S.Serafino"
- ◇ " di "S.Michele"
- ◇ " di "S.Giovanni"
- ◇ " di "Madonna di Trempu"

**non sono ammesse strutture commerciali** in sede fissa.

Nella zona è consentito esclusivamente lo svolgimento di fiere, con commercio al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande su suolo pubblico, in occasione delle specifiche festività o particolari altri eventi, autorizzati dal Comune.

#### 11.3.7. ZONA OMOGENEA "G"

Sono ammessi **esercizi di vicinato**, prevalentemente o esclusivamente non alimentari, compatibili con la destinazione di pertinenza, nelle seguenti sottozone:

Sottozona "G<sub>3</sub>" - Strutture sportive, turistiche, culturali

- ◇ G<sub>3-1</sub> Campo di calcio-tennis-Palazzetto dello sport  
Circolo bocciofilo - Piscina coperta
- ◇ G<sub>3-2</sub> Area attrezzata paesaggistica "S.Giorgio"
- ◇ G<sub>3-3</sub> Area attrezzata percorsi ippici intercomunale "Caredda"
- ◇ G<sub>3-4</sub> Area museale paleobotanica, frazione di "Zuri"

" "G<sub>5</sub>" - Attività ricettive alberghiere- ristoro - convegni

- ◇ G<sub>5-1</sub> Hotel "Su Cantaru"
- ◇ G<sub>5-2</sub> Punto di servizio-ristoro P.zza S.Palmerio
- ◇ G<sub>5-3</sub> ex Istituto "Il Cottolengo"

" "G<sub>7</sub>" - Attrezzature tecnologiche e di servizio:

- ◇ G<sub>7-4</sub> Area di servizio stradale S.P. del "Mandrolisai"

**Non sono ammesse** strutture di vendita nelle seguenti sottozone:

Sottozona "G<sub>1</sub>" - Presidio Ospedaliero "G.P.Delogu"

" "G<sub>2</sub>" - Strutture scolastiche superiori: Liceo Scientifico e I.P.S.I.A.

" "G<sub>4</sub>" - Attività ricettive assistenziali

- ◇ G<sub>4-1</sub> Casa di riposo "A.Licheri"
- ◇ G<sub>4-2</sub> Comunità alloggio per uomini
- ~~◇ G<sub>4-3</sub> Area C.so Umberto via Cavour~~
- ◇ G<sub>4-4</sub> Casa Protetta - C.so Umberto
- ◇ G<sub>4-5</sub> Campo nomadi

" "G<sub>6</sub>" - Area cimiteriale

" "G<sub>7</sub>" - Attrezzature tecnologiche e di servizio:

- ◇ G<sub>7-1</sub> Impianti di depurazione intercomunale e di "Zuri"
- ◇ G<sub>7-2</sub> Impianto di potabilizzazione
- ◇ G<sub>7-3</sub> Impianto di sollevamento reflui

## 11.4. NORME DI CARATTERE URBANISTICO – PARCHEGGI ED AREE DI MANOVRA

### 11.4.1. PARCHEGGIO PER LA CLIENTELA

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di una struttura di vendita,
- modifica di settore merceologico (alimentare e non alimentare) e/o mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto delle seguenti norme e standard sulla dotazione di parcheggi per la clientela.

Di norma i parcheggi devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

I valori di minima dotazione dei parcheggi pertinenti per la clientela degli esercizi commerciali, sono da considerarsi incrementali rispetto alla dotazione di spazi pubblici richiesta dall'art. 8 del D.A. R.A.S. n° 22666/U del 20/12/83 (Decreto Floris).

Detti valori sono differenziati per:

- ◇ settore merceologico (alimentare e non alimentare);
- ◇ superficie di vendita;
- ◇ zona omogenea d'insediamento.

I valori di soglia sono riferiti a:

- ◇ **Pa** = n° di stalli (posti auto) di parcheggio per la clientela;
- ◇ **Sp** = superficie di parcheggio espressa in mq (intesa come area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra);

tra loro correlati nell'assunzione che 1 Pa sia corrispondente a 25 mq di Sp.

Debbono essere verificati entrambi gli standard attinenti al n° di posti-auto: **Pa** ed alla superficie di parcheggio: **Sp**.

La superficie di vendita **Sv** assunta a riferimento per la verifica suddetta è quella totale della struttura commerciale ottenuta sommando le Sv dei diversi esercizi.

Il n° di posti auto (**Pa**), come di seguito stabilito per le diverse zone omogenee, sarà arrotondato per difetto per i valori decimale  $\leq 0.50$ , per eccesso per i valori  $> 0.50$ ; la corrispondente **Sp** sarà determinata dal prodotto del valore arrotondato di Pa x 25 mq.

#### A) STRUTTURE DI VENDITA solo alimentari o solo non alimentari

##### ZONA OMOGENEA "A"

- **Esercizi di vicinato (EV)**, alimentari e non alimentari:

$$Pa \geq 0 \qquad Sp \geq 0$$

- **Medie strutture di vendita (MSV):**

$$\text{non alimentari:} \qquad Pa \geq 0,02 Sv \qquad Sp \geq 0,50 Sv$$

$$\text{In zone pedonali o a traffico limitato:} \qquad Pa \geq 0 \qquad Sp \geq 0$$

## ZONA OMOGENEA "B"

- **Esercizi di vicinato (EV)**, non alimentari e alimentari con  $S_v \leq 50$  mq:

		$Pa \geq 0$	$Sp \geq 0$
alimentari:	$S_v > 50$ mq	$Pa \geq 1$	$Sp \geq 15,00$ mq
	$S_v > 100$ mq	$Pa \geq 2$	$Sp \geq 30,00$ mq

Nel caso di comprovata impossibilità, è consentito che detti parcheggi siano reperiti, in parte o globalmente, in aree private ubicate a distanza non superiore a 50 m dall'esercizio.

- **Medie strutture di vendita (MSV):**

alimentari:	$S_v \leq 250$ mq	$Pa \geq 0,04 S_v$	$Sp \geq 1,00 S_v$
	$S_v > 250$ mq	$Pa \geq 0,112 S_v-18$	$Sp \geq 2,80 S_v-450$
non alimentari:	$S_v \leq 250$ mq	$Pa \geq 0$	$Sp \geq 0$
	$S_v > 250$ mq	$Pa \geq 0,03 S_v$	$Sp \geq 0,75 S_v$

## ZONA OMOGENEA "C"

- **Esercizi di vicinato (EV):**

alimentari:		$Pa \geq 0,05 S_v$	$Sp \geq 1,25 S_v$
non alimentari:		$Pa \geq 0,04 S_v$	$Sp \geq 1,00 S_v$

- **Medie strutture di vendita (MSV):**

alimentari:	$S_v \leq 250$ mq	$Pa \geq 0,05 S_v$	$Sp \geq 1,25 S_v$
	$S_v > 250$ mq	$Pa \geq 0,11 S_v-15$	$Sp \geq 2,75 S_v-375$
non alimentari:		$Pa \geq 0,04 S_v$	$Sp \geq 1,00 S_v$

## ZONA OMOGENEA "D"

- **Esercizi di vicinato (EV):**

non alimentari:		$Pa \geq 0,04 S_v$	$Sp \geq 1,00 S_v$
-----------------	--	--------------------	--------------------

- **Medie strutture di vendita (MSV):**

alimentari:		$Pa \geq 0,12 S_v$	$Sp \geq 3,00 S_v$
non alimentari:		$Pa \geq 0,04 S_v$	$Sp \geq 1,00 S_v$

- **Grandi strutture di vendita (GSV):**

alimentari:		$Pa \geq 0,12 S_v$	$Sp \geq 3,00 S_v$
non alimentari:		$Pa \geq 0,04 S_v$	$Sp \geq 1,00 S_v$

## ZONA OMOGENEA "G"

- **Esercizi di vicinato (EV):**

non alimentari:		$Pa \geq 0,04 S_v$	$Sp \geq 1,00 S_v$
-----------------	--	--------------------	--------------------

## B) STRUTTURE DI VENDITA MISTE (alimentari e non alimentari)

Per una struttura commerciale mista sono configurabili i seguenti due casi:

- 1) L'autorizzazione commerciale specifica le Sv dei due settori, alimentare e non alimentare; in questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare, sia per i posti auto [S=Pa] che per l'area destinata a parcheggio [S=Sp], sono determinati dalla formula:

$$S = \frac{S_{Alim} \times S_{V_{Alim}} + S_{nonAlim} \times S_{V_{nonAlim}}}{S_{V_{tot}}}$$

dove:

- $S_{Alim}$  = Standard calcolato applicando i valori di minima dotazione suesposti ed assumendo convenzionalmente che tutta la Sv sia alimentare;  
 $S_{nonAlim}$  = Standard calcolato applicando i valori di minima dotazione suesposti ed assumendo convenzionalmente che tutta la Sv sia non alimentare;  
 $S_{V_{Alim}}$  = Superficie di vendita alimentare  
 $S_{V_{nonAlim}}$  = Superficie di vendita non alimentare  
 $S_{V_{tot}}$  = Superficie di vendita totale

Per ogni modifica degli originali valori delle  $S_{V_{Alim}}$  e  $S_{V_{nonAlim}}$  è richiesta la verifica e l'eventuale adeguamento degli standard.

- 2) L'autorizzazione commerciale specifica solo la superficie globale Sv dell'attività commerciale mista.

Lo standard di parcheggio (S), da applicare per entrambi i parametri Pa e Sp, è determinato dalla formula del caso a) assumendo un rapporto convenzionale tra  $S_{V_{Alim}}$  e  $S_{V_{nonAlim}}$  pari a 2, e precisamente:

$$S = \frac{2 \times S_{Alim} + S_{nonAlim}}{3}$$

In entrambi i due suesposti casi, dovrà essere garantito lo standard minimo richiesto per i diversi settori, alimentare e non alimentare, considerati singolarmente.

#### 11.4.2. STANDARD AREE DI SOSTA E MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI MERCI

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di strutture di vendita **MSV** e **GSV** (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4. della Del. G.R. R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000),

è subordinato al rispetto delle seguenti norme e standard sulla dotazione di aree di sosta e movimentazione dei veicoli merci (**Spmov**) a servizio dell'attività.

Di norma la Spmov deve essere:

- contigua all'esercizio commerciale;
- adibita ad uso esclusivo per la sosta e la movimentazione dei veicoli impiegati per il rifornimento dell'esercizio commerciale;
- nel caso di MSV con **Sv ≤ 600 mq** è consentito l'utilizzo, a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci, dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela, a condizione che la medesima sia incrementata nel rispetto delle seguenti relazioni:

- **Sp ≥ Sp<sub>Standard</sub> + 50 mq;**

- **Pa ≥ Pa<sub>Standard</sub> + 2**

- l'accesso alla Spmov dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci;

- per esercizi con **Sv ≥ 2500 mq** è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli merci.

Ogni **MSV** e **GSV** deve essere dotata di aree di sosta e movimentazione dei veicoli merci (**Spmov**) ad essa pertinenziale, con eccezione delle MSV non alimentari localizzate in aree pedonali o a traffico limitato della zona omogenea "A".

Per le suddette strutture di vendita con  $Sv \leq 2500$  mq deve essere verificata la seguente relazione:

$$\mathbf{Spmov \geq 0.18 \times Sv + 48 \text{ mq}}$$

La **Spmov** deve avere una forma tale che vi possa essere iscritto un rettangolo di misure non inferiori a 5 x 10 m.

Per esercizi con **Sv > 2500 mq** deve aversi **Spmov > 500 mq**.

## 11.5. PARAMETRAZIONE TRA SUPERFICIE DI VENDITA E SUPERFICIE LORDA

Per la specifica destinazione commerciale di un fabbricato il rapporto di parametrizzazione tra la superficie di vendita **Sv** e la superficie lorda **Sl**, come definita dal R.E. all'art. 15 lett. b), deve essere  $\leq 0,75$ ; in altri termini a 1.000 mq di **Sl** a destinazione commerciale corrisponde il valore di  $Sv \leq 750$  mq.

## 11.6. VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITA' DI RETE

Sono previsti due distinti livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità:

- 1) **verifica delle condizioni di accessibilità** a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- 2) **verifica di impatto trasportistico** a livello di rete.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente ed auto-certificate da un professionista abilitato (ingegnere o architetto), all'atto della richiesta di autorizzazione per:

- ◇ l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute");
- ◇ la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o dei mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

La **verifica delle condizioni di accessibilità** a livello puntuale è d'obbligo per tutte le **MSV** e le **GSV**.

### CRITERI DI VERIFICA

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità, in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

In particolare, nel caso strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio, con la verifica della/delle intersezioni.

La **verifica di impatto trasportistico** a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con dotazione di **parcheggio per la clientela > 100 Pa.**

#### CRITERI DI VERIFICA

La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro un'area di raggio pari ad almeno 1,5 km, incentrata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita.

La metodologia da assumere a riferimento è quella dei HCM (Highway Capacity Manual).

La verifica individua preliminarmente le sezioni, poste sugli itinerari principali di accesso alla struttura di vendita, maggiormente caricate, ovvero quelle che presentano le più pesanti situazioni di criticità del traffico.

Il flusso orario veicolare da considerarsi è dato dalla portata oraria di servizio, stimata sulla base di rilievi di traffico relativi alla situazione preesistente alla realizzazione della struttura di vendita.

La verifica è sviluppata con riferimento alle queste sezioni monitorate; il flusso orario veicolare da considerarsi è dato dalla somma di:

- portata oraria di servizio, come sopra definita;
- quota parte, attribuita alla sezione, del totale traffico orario aggiuntivo generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario aggiuntivo tra le sezioni monitorate è definito sulla base di ipotesi di indirizzamento dei flussi tenuto conto delle caratteristiche del bacino di mercato della struttura di vendita.

La verifica deve dimostrare che, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate, in nessuna si determina il livello di servizio E “flusso instabile”, come definito dal manuale HCM.

#### 11.7. RIFERIMENTI NORMATIVI

~~Per quanto non espressamente previsto dalle suesposte norme di settore si rinvia alla Del. G.R. - R.A.S. n° 55/108 del 29/12/2000.~~

Per quanto non espressamente previsto dalle suesposte norme di settore si rinvia alla normativa delle leggi: L.R. 18 maggio 2006 n. 5 (Disciplina generale delle attività commerciali) e successive norme di attuazione, L.R. 5 marzo 2008 n. 3 di istituzione dello Sportello Unico per le attività produttive.

E' abrogata ogni norma del presente capitolo 11 contraria o incompatibile con le disposizioni delle suddette leggi.

## **12. NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **12.1. NORME TRANSITORIE**

Gli interventi e le opere già autorizzate in contrasto con le previsioni del P.U.C. decadono con la sua entrata in vigore, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.<sup>30</sup>

Le varianti edilizie di autorizzazioni e concessioni già rilasciate e quelle urbanistiche attinenti a piani attuativi approvati, sono soggette alla normativa del P.U.C., qualora richieste successivamente alla sua entrata in vigore.

### **12.2. RAPPORTO TRA IL REGOLAMENTO EDILIZIO E LE NORME D'ATTUAZIONE**

Il R.E. e le N.di A. costituiscono un testo normativo unico e inscindibile; le prescrizioni contenute nel Regolamento hanno carattere prevalentemente generale mentre quelle delle Norme di Attuazione recano prevalentemente disposizioni particolari riguardanti le singole zone omogenee.

In caso di contrasto tra le prescrizioni del R.E. e delle N.di A., prevalgono queste ultime in quanto di carattere particolare.

In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano quelle generali contenute nel R.E.

In caso di contrasto tra previsioni indicate da planimetrie a scale differenti, si devono osservare le previsioni risultanti dalla planimetria a scala più dettagliata.

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

### **12.3. NORMA FINALE**

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme di Attuazione del P.U.C. e in quelle del R.E. si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

---

<sup>30</sup> Ai sensi dell'art. 31 della L. 1150/42.

## SOMMARIO delle N.di A.

<b>1. NORME GENERALI</b>	<b>2</b>
<b>1.1. NORME DI ATTUAZIONE</b>	<b>2</b>
<b>1.2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>	<b>2</b>
<b>1.3. DEROGHE</b>	<b>2</b>
<b>1.4. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</b>	<b>3</b>
<b>1.5. LE FASCE DI TUTELA, PROTEZIONE E SALVAGUARDIA</b>	<b>5</b>
<b>1.6. SPAZI PUBBLICI PER SERVIZI</b>	<b>5</b>
<b>2. NORMATIVA PER LE ZONE RESIDENZIALI</b>	<b>6</b>
<b>2.1. NORME COMUNI PER LE ZONE RESIDENZIALI</b>	<b>6</b>
<b>2.2. ZONA "A" - CENTRO STORICO.</b>	<b>6</b>
<b>2.3. ZONA "B" - COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE.</b>	<b>7</b>
2.3.1. PRESCRIZIONI GENERALI	7
2.3.2. SOTTOZONA "B <sub>1</sub> " D'INSEDIAMENTO INTENSIVO	8
2.3.3. SOTTOZONA "B <sub>2</sub> " DI PIANIFICAZIONE PRIVATA	9
2.3.4. SOTTOZONA "B <sub>3</sub> " DI PIANIFICAZIONE PUBBLICA	9
2.3.5. SOTTOZONA "B <sub>4</sub> " DI COMPLETAMENTO	9
2.3.6. SOTTOZONA "B <sub>5</sub> " DI COMPLETAMENTO IN AMBITI DI VALORE AMBIENTALE	10
<b>2.4. ZONA "C" - ESPANSIONE RESIDENZIALE.</b>	<b>12</b>
2.4.1. PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTE LE SOTTOZONE	12
2.4.2. SOTTOZONA "C <sub>1</sub> " DI PIANIFICAZIONE PRIVATA	13
2.4.3. SOTTOZONA "C <sub>2</sub> " DI PIANIFICAZIONE PUBBLICA	14
2.4.4. SOTTOZONA "C <sub>3</sub> " - L'ESPANSIONE NON ATTUATA DEL P.D.F.	14
2.4.5. SOTTOZONA "C <sub>4</sub> " - MICRO ESPANSIONE IN VIA VOLTA	15
2.4.6. SOTTOZONA "C <sub>5</sub> " - COMPLETAMENTO PIANI ATTUATIVI PUBBLICI LOCALITÀ "S'Iskra"	16
<b>3. LA ZONA "D" - PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA, COMMERCIALE E DIREZIONALE.</b>	<b>17</b>
<b>3.1. PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTE LE SOTTOZONE</b>	<b>17</b>
<b>3.2. SOTTOZONA "D<sub>1</sub>" - DI PIANIFICAZIONE PUBBLICA ATTUATA</b>	<b>19</b>
<b>3.3. SOTTOZONA "D<sub>2</sub>" - DI INSEDIAMENTO E PIANIFICAZIONE PRIVATA ATTUATA</b>	<b>19</b>
<b>3.4. SOTTOZONA "D<sub>3</sub>" - MICRO ATTIVITÀ PRODUTTIVE-ARTIGIANALI NEL TESSUTO URBANO</b>	<b>20</b>
<b>3.5. SOTTOZONA "D<sub>4</sub>" - PER ATTIVITÀ COMMERCIALE ED ESPOSITIVA</b>	<b>21</b>
<b>3.6. SOTTOZONA "D<sub>5</sub>" - PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA, COMMERC. E SERVIZI D'INTERESSE TERRITOR.</b>	<b>22</b>
<b>3.7. SOTTOZONA "D<sub>6</sub>" - ATTIVITÀ DI PICCOLA E MEDIA IMPRESA NELLA Z.I.I.R. DEL C.I. VALLE DEL TIRSO</b>	<b>22</b>
<b>3.8. SOTTOZONA "D<sub>7</sub>" - ATTIVITÀ ESISTENTI NEL SETTORE DEI CONGLOMERATI E DEGLI INERTI</b>	<b>22</b>
<b>3.9. SOTTOZONA "D<sub>8</sub>" - ATTIVITÀ ESTRATTIVE E DI COLTIVAZIONE DI CAVE</b>	<b>22</b>

<b>4. ZONA "E" - AGRICOLA.</b>	<b>25</b>
4.1. PRESCRIZIONI GENERALI	25
4.2. AGRITURISMO E TURISMO RURALE	31
4.3. PUNTI DI RISTORO	31
4.4. NORME PARTICOLARI PER LA SOTTOZONA "E <sub>1</sub> "	32
4.5. NORME PARTICOLARI PER LA SOTTOZONA "E <sub>2</sub> "	32
4.6. NORME PARTICOLARI PER LA SOTTOZONA "E <sub>3</sub> "	32
4.7. NORME PARTICOLARI PER LA SOTTOZONA "E <sub>5</sub> "	32
<b>5. LA ZONA "F" - TURISTICA DEI "NOVENARI"</b>	<b>35</b>
<b>6. LA ZONA "G" - DEI SERVIZI GENERALI PUBBLICI E D'INTERESSE PUBBLICO</b>	<b>35</b>
6.1. SOTTOZONA "G <sub>1</sub> " - STRUTTURA SANITARIA OSPEDALIERA	37
6.2. SOTTOZONA "G <sub>2</sub> " - STRUTTURE SCOLASTICHE SUPERIORI	37
6.3. SOTTOZONA "G <sub>3</sub> " - STRUTTURE SPORTIVE, TURISTICHE, CULTURALI	37
6.4. SOTTOZONA "G <sub>4</sub> " - ATTIVITÀ RICETTIVE ASSISTENZIALI	37
6.5. SOTTOZONA "G <sub>5</sub> " - ATTIVITÀ RICETTIVE ALBERGHIERE- RISTORO - CONVEGNI	38
6.6. SOTTOZONA "G <sub>6</sub> " - "G <sub>7</sub> " - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E DI SERVIZIO	38
<b>7. LA ZONA "H" - DI SALVAGUARDIA</b>	<b>39</b>
<b>8. LE FASCE DI RISPETTO, PROTEZIONE E SALVAGUARDIA</b>	<b>39</b>
8.1. PRESCRIZIONI GENERALI.	39
8.2. NORME PARTICOLARI PER LA FASCIA "H <sub>1</sub> " - DI RISPETTO STRADALE	40
8.3. NORME PARTICOLARI PER LA FASCIA "H <sub>2</sub> " - DI RISPETTO CIMITERIALE	41
8.4. NORME PARTICOLARI PER LA FASCIA "H <sub>3</sub> " - DI RISPETTO IMPIANTO DI DEPURAZIONE	41
8.5. NORME PARTICOLARI PER LA FASCIA "H <sub>4</sub> " - DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA	41
8.6. NORME PARTICOLARI PER LA FASCIA "H <sub>5</sub> " - DI SALVAGUARDIA STORICO-ARCHEOL.-PALEOBOT.	42
<b>9. LA VIABILITA' URBANA ED EXTRAURBANA</b>	<b>44</b>
<b>10. NORME E PROCEDURE PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE</b>	<b>44</b>
<b>11. NORME E PROCEDURE PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI</b>	<b>46</b>
11.1. DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI	46
11.2. NORME DI CARATTERE GENERALE	48

<b>11.3. NORME DI CARATTERE URBANISTICO - CRITERI DI COMPATIBILITA'</b>	<b>51</b>
11.3.1. IN TUTTE LE ZONE OMOGENEE URBANE	51
11.3.2. ZONA OMOGENEA "A"	51
11.3.3. ZONA OMOGENEA "B"	51
11.3.4. ZONA OMOGENEA "C"	52
11.3.5. ZONA OMOGENEA "D"	52
11.3.6. ZONA OMOGENEA "F" - TURISTICA DEI NOVENARI	53
11.3.7. ZONA OMOGENEA "G"	53
<b>11.4. NORME DI CARATTERE URBANISTICO – PARCHEGGI ED AREE DI MANOVRA</b>	<b>54</b>
11.4.1. PARCHEGGIO PER LA CLIENTELA	54
11.4.2. STANDARD AREE DI SOSTA E MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI MERCI	56
<b>11.5. PARAMETRAZIONE TRA SUPERFICIE DI VENDITA E SUPERFICIE LORDA</b>	<b>57</b>
<b>11.6. VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITA' DI RETE</b>	<b>57</b>
<b>11.7. RIFERIMENTI NORMATIVI</b>	<b>59</b>
<b><u>12. NORME TRANSITORIE E FINALI</u></b>	<b><u>59</u></b>
12.1. NORME TRANSITORIE	59
12.2. RAPPORTO TRA IL REGOLAMENTO EDILIZIO E LE NORME DI ATTUAZIONE	59
12.3. NORMA FINALE	59