



# Comune di Urzulei

Provincia dell'Ogliastra



## 7 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*coordinamento generale*

Arch. Paolo Falqui

Dott. Geol. Maurizio Costa

Arch. Veronica Saddi

Il Sindaco  
Ennio Arba

*l'Ufficio tecnico*  
Geom. Gianfranco Cavia



Città : ricerche : territorio : innovazione : ambiente

C.R.I.T.E.R.I.A.Srl

sede legale:  
via Cugia 14  
09129 Cagliari  
tel 070 303583  
fax 070 301180  
p.iva 02694380920  
R.E.A. 217276  
cap.soc. € 10.400  
criteria@critériaweb.com  
www.critériaweb.com

### **Coordinamento generale e tecnico-scientifico**

Paolo Falqui architetto  
Maurizio Costa geologo

### **Esperti e specialisti di settore**

Paolo Bagliani *ingegnere*  
Antonella Bangoni *archeologo*  
Michele Castoldi *archeologo*  
Salvatore Cabras *geologo*  
Elisabetta Danna *forestale*  
Elisa Fenude *ingegnere*  
Valentina Lecis *naturalista*  
Silvia Pisu *geologo*  
Luca Picciaredda *pianificatore territoriale*  
Veronica Saddi *architetto*  
GianFilippo Serra *ingegnere*  
Gianluca Serra *forestale*  
Daniela Tedde *ingegnere*

### **Sistema informativo del Piano**

Roberto Ledda *ingegnere*  
Cinzia Marcella Orrù *operatore GIS*

## INDICE

<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPO I - Contenuti ed elaborati del Piano Urbanistico Comunale.....</b>	<b>1</b>
Articolo 1 - Contenuti e finalità.....	1
Articolo 2 - Elaborati del PUC .....	1
Articolo 3 - Documenti illustrativi, conoscitivi e argomentativi .....	1
Articolo 4 - Documenti prescrittivi.....	2
<b>CAPO II - Ambito di applicazione del Piano Urbanistico Comunale .....</b>	<b>3</b>
Articolo 5 - Ambito di applicazione.....	3
Articolo 6 - Validità ed efficacia .....	3
Articolo 7 - Principi interpretativi.....	3
<b>CAPO III - Quadro di riferimento normativo .....</b>	<b>4</b>
Articolo 8 - Normativa nazionale .....	4
Articolo 9 - Normativa regionale .....	4
Articolo 10 - Normativa ambientale .....	5
<b>TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO .....</b>	<b>6</b>
Articolo 11 - Termini di uso corrente .....	6
Articolo 12 - Termini specifici del Piano .....	8
<b>TITOLO TERZO - ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPO I - Tipologie di intervento e modalità attuative .....</b>	<b>9</b>
Articolo 13 - Tipologie di intervento .....	9
Articolo 14 - Modalità attuative dirette .....	10
Articolo 15 - Modalità attuative indirette .....	11
<b>CAPO II - Modalità e strumenti specifici di attuazione del Piano .....</b>	<b>12</b>
Articolo 16 - Comparto edificatorio .....	12
Articolo 17 - Piano Aziendale .....	12
Articolo 18 - Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa .....	13
Articolo 19 - Permesso di costruire convenzionato.....	14
Articolo 20 - Compensazione urbanistica .....	15
<b>CAPO III - Usi del territorio .....</b>	<b>16</b>
Articolo 21 - Classificazione degli usi .....	16
Articolo 22 - Carico urbanistico .....	17
<b>TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA.....</b>	<b>19</b>
<b>CAPO I - Zone territoriali omogenee .....</b>	<b>19</b>
Articolo 23 - Classificazione del territorio .....	19

<b>CAPO II - Disciplina urbanistica .....</b>	<b>20</b>
Articolo 24 - Zona A - Centro storico .....	20
Articolo 25 - Zona B - Completamento residenziale .....	22
Articolo 26 - Sottozona B1 - Tessuto urbano originario consolidato .....	23
Articolo 27 - Sottozona B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione.....	25
Articolo 28 - Zona C - Espansione residenziale .....	26
Articolo 29 - Sottozona C1 Espansioni pianificate .....	26
Articolo 30 - Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione .....	26
Articolo 31 - Subzona C1.b Insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale .....	28
Articolo 32 - Sottozona C2 Edificato spontaneo consolidato .....	28
Articolo 33 - Sottozona C3 Espansioni in programma .....	28
Articolo 34 - Zona D - Industriale, artigianale e commerciale .....	31
Articolo 35 - Sottozona D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali .....	31
Articolo 36 - Zone E - Agricole.....	32
Articolo 37 - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva .....	35
Articolo 38 - Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola .....	37
Articolo 39 - Zone F Turistiche .....	38
Articolo 40 - Sottozona F2 - Insediamenti turistici esistenti.....	38
Articolo 41 - Sottozona F3 Campeggio.....	39
Articolo 42 - Subzona F3.a - Campeggio di Genna 'e mesu.....	39
Articolo 43 - Subzona F3.b - Area attrezzata di Teletotes .....	40
Articolo 44 - Zone G - Servizi generali.....	40
Articolo 45 - Sottozona G2 Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero .....	41
Articolo 46 - Subzona G2.a Servizi per la fruizione turistico ricreativa .....	41
Articolo 47 - Subzona G2.b Strutture per la valorizzazione delle eccellenze locali .....	45
Articolo 48 - Subzona G2.c – Parchi di interesse storico culturale .....	46
Articolo 49 - Sottozona G4 Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta .....	46
Articolo 50 - Subzona G4.a - Cimitero .....	47
Articolo 51 - Subzona G4.b - Impianti tecnologici.....	47
Articolo 52 - Subzona G4.c - Stazioni di servizio e distribuzione carburanti; .....	47
Articolo 53 - Zone H - Salvaguardia .....	48
Articolo 54 - Sottozona H1 Salvaguardia storico culturale.....	48
Articolo 55 - Subzona H1.a Aree di interesse archeologico .....	49
Articolo 56 - 5. Subzona H1.b Emergenze architettoniche .....	50
Articolo 57 - Sottozona H1.c - Elementi dell'isidamento rurale sparso (cuiles) .....	50
Articolo 58 - Sottozona H2 Salvaguardia paesaggistica ed ambientale .....	51
Articolo 59 - H2.a - Aree di interesse naturalistico .....	51

Articolo 60 - H2.b - Aree di interesse geomorfologico .....	52
Articolo 61 - Sottozona H3 Salvaguardia e ripristino ambientale .....	53
Articolo 62 - Zone S – Servizi pubblici .....	54
Articolo 63 - Sottozona S1 Aree per l'istruzione .....	55
Articolo 64 - Sottozona S2 Aree per attrezzature di interesse comune .....	56
Articolo 65 - Sottozona S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport .....	57
Articolo 66 - Aree S3 con vincolo conformativo .....	58
Articolo 67 - Sottozona S4 Aree per parcheggi pubblici.....	58
<b>CAPO III - Indirizzi per la riqualificazione paesaggistica ed il recupero degli elementi identitari .....</b>	<b>59</b>
Articolo 68 - Norme e indirizzi per il recupero degli edifici tradizionali.....	59
Articolo 69 - Elementi costruttivi dei fabbricati tradizionali .....	60
<b>CAPO IV - Indirizzi a favore della sostenibilità ambientale degli interventi .....</b>	<b>61</b>
Articolo 70 - Materiali ecosostenibili .....	61
Articolo 71 - Contenimento dei consumi idrici .....	61
Articolo 72 - Contenimento del consumo energetico .....	61
<b>TITOLO QUINTO - VINCOLI, TUTELE E AREE DI RISPETTO .....</b>	<b>63</b>
<b>CAPO I - Salvaguardia paesaggistica .....</b>	<b>63</b>
Articolo 73 - Beni paesaggistici .....	63
Articolo 74 - Componenti di paesaggio con valenza ambientale .....	63
Articolo 75 - Area di rispetto dei beni di interesse storico culturale .....	64
Articolo 76 - Aree di rischio archeologico .....	65
Articolo 77 - Salvaguardia archeologica diffusa .....	66
Articolo 78 - Aree gravate da usi civici.....	66
<b>CAPO II - Salvaguardia tecnico amministrativa .....</b>	<b>67</b>
Articolo 79 - Area di rispetto cimiteriale.....	67
Articolo 80 - Area di rispetto stradale .....	67
Articolo 81 - Aree di rispetto degli impianti tecnologici .....	69
<b>CAPO III - Salvaguardia idrogeologica .....</b>	<b>70</b>
Articolo 82 - Aree a pericolosità idraulica.....	70
Articolo 83 - Fasce di tutela dei corpi idrici.....	70
Articolo 84 - Aree a pericolosità da frana.....	71
Articolo 85 - Invarianza idraulica.....	71
<b>TITOLO SESTO - NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>72</b>
Articolo 86 - Norme di salvaguardia.....	72
Articolo 87 - Condizioni di ammissibilità per gli interventi edilizi .....	72

Articolo 88 - Piani attuativi e titoli abilitativi.....	72
Articolo 89 - Situazioni preesistenti .....	72
Articolo 90 - Normativa sovraordinata.....	72
Articolo 91 - Deroghe .....	73

## TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - Contenuti ed elaborati del Piano Urbanistico Comunale

#### Articolo 1 - Contenuti e finalità

1. Il presente strumento costituisce il Piano Urbanistico Comunale di Urzulei, ai sensi del Titolo IV della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale". Di seguito si utilizzerà la dicitura abbreviata PUC in luogo di quella estesa "Piano Urbanistico Comunale".

2. Il PUC promuove, coordina e governa i processi di riqualificazione e trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi perseguiendo le finalità di cui all'art. 1 della L.R. 45/1989.

#### Articolo 2 - Elaborati del PUC

1. Il Piano Urbanistico Comunale di Urzulei è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per brevità definite NTA o semplicemente Norme, dagli elaborati testuali e cartografici di indagine conoscitiva, interpretativa e dalla disciplina generale del territorio.

2. Il Piano risulta articolato come segue:

- Documenti illustrativi, conoscitivi e argomentativi
- Documenti interpretativi e di indirizzo progettuale
- Documenti prescrittivi

#### Articolo 3 - Documenti illustrativi, conoscitivi e argomentativi

1. Costituiscono documenti illustrativi, conoscitivi e argomentativi del Piano Urbanistico Comunale i seguenti elaborati:

- 1.a - Relazione illustrativa del PUC

#### Quadro di riferimento conoscitivo

- 1.b - Relazioni specialistiche e assetti territoriali

#### Assetto ambientale

- Tav. 2.1.a/b - Geolitologia - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.2.a/b - Geomorfologia - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.3.a/b - Acclività - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.4.a/b - Idrogeologia - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.5.a/b - Caratteri geologico-tecnici - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.6.a/b - Uso del suolo - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.7.a/b - Vegetazione - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.8.a/b - Unità delle terre e capacità d'uso dei suoli - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.9.a/b - Beni paesaggistico ambientali - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.10.a/b - Vincoli di tutela ambientale - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.11.a/b - Capacità d'uso dei suoli - scala 1:10.000 (2 sezioni)

#### Assetto storico culturale

- Tav. 3.1.a/b - Beni con valenza storico culturale - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 3.2 - Mosaico dei Beni Culturali

**Assetto insediativo**

- Tav. 4.1.a/b - Sistema insediativo e infrastrutture - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 4.2 – Sistema insediativo e infrastrutture - ambito urbano - scala 1:2.000
- Tav. 4.3.a/b - Classificazione urbanistica vigente - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 4.4 - Classificazione urbanistica vigente - ambito urbano - scala 1:2.000
- Tav. 4.5 - Rilevazione della pianificazione attuativa - ambito urbano - scala 1:2.000

**Sintesi paesaggistico ambientale**

- Tav. 5.1 a/b – Componenti di paesaggio con valenza ambientale - scala 1:10.000 (2 sezioni)

**Articolo 4 - Documenti prescrittivi**

1. Sono documenti prescrittivi del Piano Urbanistico Comunale i seguenti elaborati:

- Tav. 6.1 a/b- Disciplina urbanistica del territorio comunale- scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 6.2 a/b - Disciplina urbanistica dell'ambito urbano - scala 1:2.000
- 7 - Norme Tecniche di Attuazione
- 8 - Regolamento Edilizio Comunale

2. La modifica delle Norme Tecniche di Attuazione e degli elaborati grafici come sopra elencati, costituisce variante al Piano Urbanistico Comunale e segue le procedure di legge.

## CAPO II - Ambito di applicazione del Piano Urbanistico Comunale

### Articolo 5 - Ambito di applicazione

1. La disciplina del PUC si applica all'intero territorio comunale. Ad esso si riferiscono le previsioni e le indicazioni contenute negli elaborati di cui Articolo 4 - delle presenti Norme.

### Articolo 6 - Validità ed efficacia

1. Il PUC ha validità giuridica a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 45/1989.

2. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel PUC hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

3. Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici, dettano indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti di attuazione del PUC, ai sensi degli articoli 21 e 22 della L.R. 45/1989, della legislazione nazionale vigente e come specificato nelle presenti norme.

### Articolo 7 - Principi interpretativi

1. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a scale differenti fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata. In caso di contrasto nell'applicazione dei diversi elaborati del PUC, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici.

### CAPO III - Quadro di riferimento normativo

#### Articolo 8 - Normativa nazionale

1. Il Piano Urbanistico Comunale, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed al Piano di Assetto Idrogeologico, è redatto nel rispetto delle seguenti Leggi e decreti dello Stato:

- L. 17 agosto 1942 n. 1150, "Legge urbanistica";
- L. 18/04/1962 n. 167, "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare";
- L. 06 agosto 1967 n. 765, "Modificazioni ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150" (Legge ponte urbanistica);
- L. 22 ottobre 1971 n. 865, "Programmi e coordinamento dell'ERP; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle Leggi n. 1150/1942, n. 167/1962; n. 847/1964; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata";
- L. 28 gennaio 1977 n. 10, "Norme per la edificabilità dei suoli" (Legge Bucalossi);
- L. 05 agosto 1978 n. 457, "Norme per l'edilizia residenziale";
- L. 28/02/1985 n. 47, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia";
- D.Lgs. 31 aprile 1998 n. 114, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59";
- D.L. 18 agosto 2000 n. 167, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.;"
- D.P.C.M. 06/10/2000 "Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto Legislativo 31/03/1998 n. 114, art. 31, comma 1.

#### Articolo 9 - Normativa regionale

1. Il Piano Urbanistico Comunale, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed al Piano di Assetto Idrogeologico, è redatto nel rispetto della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna, in particolare:

- D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U, "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna" (Decreto Floris);
- L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative";
- L.R. 07 giugno 1989 n. 31, "Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale";
- L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e successive modificazioni e integrazioni;
- D.P.G.R. 03 agosto 1994 n. 228, "Direttive per le zone agricole";
- L.R. 25 novembre 2004 n.8, "Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale";
- L.R. 4 agosto 2008, n. 13, "Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari";

- L.R. 21 novembre 2011, n. 21, "Modifiche e integrazioni alla legge regionale n. 4 del 2009, alla legge regionale n. 19 del 2011, alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n. 22 del 1984, ed altre norme di carattere urbanistico".
- L.R. 23 aprile 2015, n.8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio".

#### **Articolo 10 - Normativa ambientale**

1. Il Piano Urbanistico Comunale opera per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali ed in conformità alla specifica legislazione nazionale e regionale.

2. Il quadro normativo in materia di tutela e valorizzazione ambientale di riferimento per il PUC è costituito da:

- R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, " Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani";
- L. 08 agosto 1985 n. 431, "Conversione in legge con modificazioni del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale" (Legge Galasso);
- Legge 16 aprile 1987 n. 183, "Coordinamento delle politiche riguardanti l'appartenenza dell'Italia alle comunità europee ed adeguamento dell'ordinamento interno agli atti normativi comunitari";
- Legge 6 dicembre 1991, n. 394 "Legge Quadro sulle Aree Protette";
- Legge del 26 ottobre 1995 n.447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico";
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e ss.mm.ii.;
- D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152, "Norme in materia ambientale" , e ss.mm.ii.

## TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO

### Articolo 11 - Termini di uso corrente

1. Di seguito si riporta il Quadro delle definizioni uniformi di interesse per la disciplina urbanistica del PUC, approvato mediante Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016.

2. In caso di contrasto delle presenti definizioni con prevalenti disposizioni di legge regionale, trovano sola applicazione queste ultime.

3. Quadro delle definizioni uniformi:

#### **Superficie territoriale (ST)**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondata e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

#### **Superficie fondata (SF)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

#### **Indice di edificabilità territoriale (IT)**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

#### **Indice di edificabilità fondata (IF)**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondata, comprensiva dell'edificato esistente.

#### **Carico urbanistico (CU)**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizia ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

#### **Dotazioni Territoriali (DT)**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

#### **Sedime**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

#### **Superficie coperta (SC)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

### **Superficie permeabile (SP)**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

### **Indice di permeabilità (IPT / IPF)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (IPT indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (IPF indice di permeabilità fondiaria).

### **Indice di copertura (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

### **Piano fuori terra**

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

### **Piano seminterrato**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

### **Piano interrato**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

### **Numero dei piani**

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie linda (SL).

### **Altezza dell'edificio**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

### **Distanze**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

### **Edificio**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

### **Edificio Unifamiliare**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

## Articolo 12 - Termini specifici del Piano

### Unità cartografica

L'Unità cartografica è un ambito spaziale caratterizzato da omogenea classificazione urbanistica, identificabile in modo univoco da un singolo poligono e da simbologia alfanumerica, sulla Tavola della Disciplina urbanistica del territorio.

### Indice di utilizzazione territoriale (UT)

Quantità massima di superficie utile SU espressa in metri quadrati edificabili per ogni metro quadro di superficie territoriale ST.

### Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

Quantità massima di superficie utile SU espressa in metri quadri edificabili per ogni metro quadro di superficie fondiaria SF.

### Superficie per dotazioni a parcheggi (SP)

Individua la superficie destinata a parcheggi di dotazione privata, così come definiti dalla L. 122 del 1989, che non vengono computati ai fini della verifica della superficie per opere di urbanizzazione.

La superficie per le dotazioni di parcheggio sono definite in funzione del carico urbanistico ed in relazione agli usi definiti all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, e si articolano come segue:

- carico urbanistico nullo: non sono previsti parcheggi di dotazione
- carico urbanistico basso: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico alto: 2 mq ogni 10 mc di costruzione.

Ai fini del calcolo del volume si considera una altezza virtuale pari a 3.00 ml.

## TITOLO TERZO - ATTUAZIONE DEL PIANO

### CAPO I - Tipologie di intervento e modalità attuative

#### Articolo 13 - Tipologie di intervento

1. Le tipologie di intervento edilizio sono quelle disciplinate dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e sue modifiche e integrazioni.
2. Gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, il mutamento della destinazione d'uso.
3. Gli interventi di modifica e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova realizzazione, sono la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento o sopraelevazione, la demolizione con o senza ricostruzione, la nuova edificazione, i frazionamenti, il mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici.
4. Sono interventi che interessano esclusivamente gli spazi aperti gli interventi relativi al verde, la posa in opera di manufatti temporanei e stagionali, gli interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari.
5. Gli interventi edilizi disciplinati dal Piano sono qualificati come segue:

#### Manutenzione ordinaria (Mo)

Gli interventi di manutenzione ordinaria "riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" (Art. 3, comma 1, lettera a) DPR 380/2001).

#### Manutenzione straordinaria (Ms)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli necessari "per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso" (Art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001), riguardanti sia i fabbricati sia gli spazi aperti

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

#### Restauro e risanamento conservativo (Rs)

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (Art. 3, comma 1, lettera c) DPR 380/2001).

#### Ristrutturazione edilizia (Re)

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

sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (Art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001).

La Ristrutturazione edilizia interna (Rei) costituisce una sottocategoria della Ristrutturazione edilizia, da eseguire senza svuotamento dell'involucro edilizio e senza significative variazioni dimensionali, tipologiche e di quota delle parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, SLP complessiva e senza alterazioni dei caratteri originali dei prospetti.

### **Nuova costruzione (Nc)**

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli che "comportano la trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, non ricompresi nelle categorie precedenti" (Art. 3, comma 1, lettera e) DPR 380/2001). Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
- l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, in elevazione o in aderenza;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

### **Mutamento della destinazione d'uso (Mdu)**

Costituisce mutamento della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale.

In assenza di esecuzione di opere si ha un mutamento definito meramente "funzionale". In presenza di opere edilizie rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo ovvero della ristrutturazione edilizia, la Mutazione è soggetta al titolo abilitativo previsto per l'intervento al quale è connesso.

### **Demolizione (De)**

Gli interventi di Demolizione sono quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, fabbricati esistenti.

## **Articolo 14 - Modalità attuative dirette**

1. Il Piano Urbanistico Comunale si attua per mezzo di interventi edilizi diretti, strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata o attraverso progetti di opere pubbliche.
2. Il Piano Urbanistico Comunale si attua mediante i seguenti interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o privata:
  - Interventi di edilizia libera;
  - Interventi soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL);
  - Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
  - Permesso di Costruire (PdC);
  - Progetti di opere di pubbliche o di interesse pubblico (OP).

### **Articolo 15 - Modalità attuative indirette**

1. Il Piano Urbanistico Comunale si attua per mezzo dei seguenti strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata:

- Piano Particolareggiati (PP), di cui alla L. n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano di Lottizzazione convenzionata (PdL), di cui alla L. n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP), di cui alla L. n. 865/1971 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla L. n. 167/1962 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano di Recupero (PRe), di cui alla L. 457/78 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano di Comparto (PdC), redatti ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 45/89, e successive modifiche e integrazioni.

2. Il PUC si attua Inoltre mediante i seguenti strumenti disciplinati dalle seguenti Norme:

- Piano Aziendale (PA), come disciplinato dalle presenti Norme;
- Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa (PRPI), di cui agli artt. 77, comma 1, lett. a e 90, comma 1, lett. b delle NTA del PPR, come disciplinati all'Articolo 18 - ;
- Permesso di Costruire Convenzionato, come disciplinati all'0 delle presenti Norme.

## CAPO II - Modalità e strumenti specifici di attuazione del Piano

### Articolo 16 - Comparto edificatorio

1. Il comparto edificatorio (art. 27 L.R. 45/89) definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo. Il comparto comprende uno o più edifici, e/o più aree da trasformare e risponde alla necessità di prevedere che la trasformazione di determinate aree, anche a destinazione diversa, avvenga in modo unitario e coordinato.
2. Il Piano di Comparto segue le stesse procedure di formazione ed approvazione di un Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di autorizzazione.
3. I termini per la costituzione dei consorzi e la presentazione dell'istanza saranno deliberati dal Consiglio Comunale solo a seguito della presentazione della proposta di comparto da parte degli aventi titolo che consisterà in una relazione descrittiva dell'intervento, con allegata un'analisi economico-finanziaria, e un planivolumetrico in scala 1:500 con la localizzazione e la qualificazione degli interventi proposti e le aree e i volumi da cedere all'Amministrazione Comunale.
4. I proprietari partecipano alla composizione del comparto edificatorio in relazione alla superficie posseduta e con la volumetria assegnata dalle presenti NTA per le singole sottozone. Coerentemente con tale principio le cessioni per servizi o urbanizzazioni primarie sono ripartite in quota parte fra le diverse aree in trasformazione comprese all'interno del comparto edificatorio, a prescindere dalla specifica destinazione di zona.
5. Qualora non sussista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nell'ambito di intervento, l'attuazione delle aree di trasformazione può essere realizzata anche solo da una parte dei proprietari, singoli o associati, di immobili inclusi nei comparti di attuazione purché rappresentino almeno il 51% delle superfici catastali ed almeno il 75% dell'imponibile catastale delle aree interessate. Le aree di proprietà pubblica possono concorrere alla formazione di tale quota percentuale; in questo caso dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per la trasformazione dell'area.

### Articolo 17 - Piano Aziendale

1. Il Piano Aziendale è uno strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, finalizzato alla programmazione ed al coordinamento degli interventi nelle zone agricole.
2. Il Piano Aziendale, redatto a firma di un tecnico abilitato, consiste in uno studio particolareggiato dell'area in esame, che deve illustrare le caratteristiche agropedologiche del fondo e le attività aziendali in essere e previste, avente la finalità di dimostrare la sostenibilità economica degli investimenti programmati e la loro capacità di produrre un miglioramento sostanziale e duraturo della produttività; il Piano Aziendale deve inoltre dimostrare l'eventuale esigenza di residenzialità nel fondo, connessa all'attività aziendale proposta dal richiedente.
3. Il Piano Aziendale è approvato mediante semplice deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e delle Direttive per le zone agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228).
4. Il Piano Aziendale può essere presentato dal proprietario, dal conduttore dell'azienda agricola, dal legale rappresentante di cooperative agricole e/o di associazioni di imprenditori o società cooperative con finalità di gestione agricola del fondo, in conformità con quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale e dal Regolamento Edilizio Comunale.
5. La dimensione minima di ciascun Piano Aziendale è stabilita in funzione della Sottozona urbanistica di riferimento.

6. Il Piano Aziendale deve contenere almeno le seguenti elaborazioni:

- Relazione agronomica, contenente la descrizione dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici e paesaggistici del sito, delle caratteristiche fisiche prevalenti (giacitura, esposizione, altimetria), dell'uso suolo e dell'ordinamento colturale in atto, delle potenzialità agronomiche e agropedologiche;
- Studio dell'attività aziendale, contenente l'illustrazione della consistenza, del regime fondiario e delle relazioni tra i diversi corpi aziendali, l'esame e la valutazione delle attività produttive agricole e/o zootecniche e della situazione in atto (anche sotto l'aspetto economico finanziario);
- Programma degli interventi per lo sviluppo agricolo del fondo, corredata dai seguenti elaborati descrittivi e di progetto:
  - inquadramento territoriale ed urbanistico dell'area di intervento, con l'indicazione delle aree di rispetto o salvaguardia paesaggistica, ambientale o idrogeologica;
  - interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle complementari, l'identificazione della viabilità di accesso, la distribuzione volumetrica proposta ed i relativi indici di edificabilità di progetto, le modalità di approvvigionamento idrico e depurazione in relazione alle esigenze aziendali;
  - descrizione delle soluzioni tecnico progettuali adottate con l'identificazione dei fabbricati esistenti da recuperare o di nuova edificazione, la descrizione delle caratteristiche costruttive e tipologiche e delle destinazione d'uso attuali e future;
  - illustrazione degli indirizzi produttivi e dell'ordinamento colturale proposto, con descrizione dettagliata della connessione tra le opere di miglioramento fondiario e le esigenze aziendali e abitative;
  - definizione dei tempi e delle fasi di realizzazione degli interventi e la descrizione della situazione a piano ultimato.
- Schema di inserimento paesaggistico, a supporto della valutazione dell'intervento rispetto al sistema paesaggistico ambientale, alle preesistenze ed al suo impatto visivo nel contesto.
- Studio di compatibilità agro-ambientale, contenente l'analisi delle modificazioni agronomiche e pedologiche e la valutazione della compatibilità dell'indirizzo produttivo e dell'ordinamento colturale proposto rispetto alle potenzialità agronomiche del contesto
- Piano tecnico-finanziario, contenente l'illustrazione degli obiettivi e delle opportunità connesse alla realizzazione del progetto di sviluppo agricolo, la quantificazione degli interventi, la descrizione del processo di produzione a regime con indicazione delle innovazioni di processo e di prodotto, gli impegni finanziari, i risultati attesi e le ricadute economico-sociali degli interventi.

7. Gli interventi previsti dal Piano Aziendale si attuano in un arco temporale non superiore a 5 anni dalla sua approvazione consiliare, previo rilascio dei necessari titoli abilitativi.

8. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli eventuali fabbricati residenziali è subordinata alla completa realizzazione delle opere di miglioramento fondiario, da attestare mediante presentazione di idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori, corredata di adeguata documentazione fotografica.

#### **Articolo 18 - Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa**

1. Il Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa(PRPI), di cui agli artt. 77, comma 1, lett. a e 90, comma 1, lett. b delle NTA del PPR, è uno strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale per le zone di insediate di interesse paesaggistico, finalizzato alla riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica. Il Programma è inoltre finalizzato alla riqualificazione ed al rafforzamento delle dotazioni dei servizi turistici per

l'accoglienza, alla loro razionalizzazione funzionale ed all'incremento delle aree ad uso pubblico.

2. Il Programma di riqualificazione consiste in un insieme sistematico di azioni e interventi organici e integrati, volti alla riqualificazione e razionalizzazione degli insediamenti e dei loro contesti e possono prevedere ampliamenti delle volumetrie esistenti, ove consentiti.

3. Il PR si compone di uno studio particolareggiato dell'area in esame e del suo intorno, finalizzato al riconoscimento delle caratteristiche paesaggistiche del contesto, alla evidenziazione di eventuali problematiche connesse con le dinamiche evolutive dei sistemi ambientali, naturalistici e dei versanti nonché alla tutela e dei suoli.

4. Mediante Programma di riqualificazione sono ammessi gli interventi comportanti un diverso assetto dell'insediamento anche mediante demolizione e ricostruzione delle preesistenze e, qualora consentito dalle presenti Norme, incrementi volumetrici funzionali al rafforzamento della dotazione dei servizi turistici.

5. I Programmi di riqualificazione possono essere redatti per iniziativa pubblica o privata in conformità con quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale. In quest'ultimo caso l'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula di apposita convenzione.

6. Il Programma di riqualificazione è approvato mediante semplice deliberazione del Consiglio comunale. Qualora il Programma preveda un nuovo assetto dell'insediamento, mediante demolizione e ricostruzione delle preesistenze o incrementi delle volumetrie esistenti, lo stesso è approvato secondo le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, nel rispetto delle norme previste per i piani urbanistici attuativi.

7. Le previsioni del Programma di Riqualificazione si attuano nell'arco temporale di 5 anni dalla sua approvazione consiliare secondo quanto previsto dalla convenzione.

#### **Articolo 19 - Permesso di costruire convenzionato**

1. Il Permesso di costruire convenzionato rappresenta uno strumento di attuazione del PUC di e risponde alla necessità di prevedere che gli interventi in determinate aree avvengano in modo unitario e coordinato.

2. Il Permesso di costruire convenzionato consiste in uno studio particolareggiato dell'area in esame e del suo intorno, redatto e firmato da un tecnico laureato in ingegneria o in architettura.

3. Il Permesso di costruire convenzionato è composto da uno studio planimetrico dettagliato alla scala di rappresentazione non inferiore a 1:500, debitamente quotato con curve di livello equidistanti m 1, contenente lo studio di sistemazione della zona interessata dall'intervento, le previsioni planivolumetriche, l'illustrazione delle soluzioni tecnico progettuali adottate, gli indici di edificabilità e la relativa distribuzione volumetrica e le caratteristiche costruttive per gli interventi di nuova edificazione, le destinazione d'uso previste.

4. Negli elaborati devono essere rappresentate e documentate le eventuali aree di cessione per servizi e verde pubblico, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti Norme per le singole Sottozone o Subzone urbanistiche, la nuova viabilità, se necessaria, i parcheggi e quant'altro il Comune intenda richiedere nell'interesse della qualità paesaggistico ambientale dell'ambito di intervento.

5. Il Permesso di costruire convenzionato, redatto per iniziativa pubblica o privata, è approvato mediante semplice deliberazione del Consiglio comunale.

6. Il Permesso di costruire convenzionato, approvato e sottoscritto, costituisce il riferimento per la richiesta dei titoli abilitativi per gli interventi da realizzare nell'area interessata.

#### **Articolo 20 - Compensazione urbanistica**

1. La Compensazione urbanistica costituisce un istituto giuridico di attuazione del Piano, mediante il quale viene consentito ai proprietari di aree ed immobili destinati a servizi pubblici e/o viabilità di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di Crediti edilizi compensativi, realizzabile su altre aree di proprietà pubblica o privata.
2. Tali diritti edificatori (Crediti edilizi compensativi) si riconoscono a favore dei privati proprietari delle aree destinate dal Piano alla realizzazione di servizi e/o viabilità pubblica, previa cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle suddette aree.
3. La Compensazione urbanistica si realizza secondo le indicazioni contenute nelle presenti Norme. A tal fine il Piano identifica, negli ambiti oggetto di interventi di trasformazione urbanistica (Sottozona C3), una quota parte di volumetria edificabile destinata al trasferimento dei Crediti edilizi compensativi e ad altri interventi di interesse pubblico.

## CAPO III - Usi del territorio

### Articolo 21 - Classificazione degli usi

1. Le destinazioni d'uso consentite negli immobili e nei fabbricati esistenti o di nuova costruzione, sono quelle previste, ovvero quelle non esplicitamente vietate, dalle presenti Norme per le diverse zone urbanistiche omogenee.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Le destinazioni d'uso disciplinate dal Piano sono articolate secondo le seguenti categorie funzionali indicate con la dicitura Du seguita da una lettera:

- Du\_A - Residenziale
- Du\_B - Turistico - ricettiva
- Du\_C - Artigianale e industriale
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
- Du\_E - Agricolo-zootecnica

4. Le 5 categorie funzionali sono così ulteriormente articolate:

#### Du\_A. Residenziale

- Du\_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee
- Du\_A.2 - Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
- Du\_A.3 - Servizi strettamente connessi alla residenza (negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde)
- Du\_A.4 - Parcheggi di pertinenza delle unità abitative

#### Du\_B. Turistico - ricettiva

- Du\_B.1 - Alberghi (compresi villaggi albergo, albergo diffuso e motel)
- Du\_B.2 - Alberghi residenziali
- Du\_B.3 - Esercizi di affittacamere e domo
- Du\_B.4 - Case per ferie
- Du\_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
- Du\_B.6 - Residence
- Du\_B.7 - Ostelli e foresterie
- Du\_B.8 - Villaggi turistici e campeggi
- Du\_B.9 - Agriturismi
- Du\_B.10 - Turismo rurale

#### Du\_C - Artigianale e industriale

- Du\_C.1 - Artigianato di servizio (servizi connessi con la cura della persona, manutenzione beni di consumo e degli edifici, artigianato artistico)
- Du\_C.2 - Artigianato produttivo
- Du\_C.3 - Attività industriali
- Du\_C.4 - Impianti produttivi agro-industriali

**Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria**

- Du\_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- Du\_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- Du\_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
- Du\_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
- Du\_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
- Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
- Du\_D.8 - Attrezzature per il trasporto pubblico
- Du\_D.9 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
- Du\_D.10 - Attrezzature per l'istruzione inferiore e superiore
- Du\_D.11 - Attrezzature culturali e museali
- Du\_D.12 - Locali per lo spettacolo, il tempo libero e di aggregazione sociale
- Du\_D.13 - Luoghi di culto
- Du\_D.14 - Attrezzature per attività sportive
- Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale
- Du\_D.16 - Parchi urbani e territoriali
- Du\_D.17 - Strutture socio sanitarie
- Du\_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico
- Du\_D.19 - Impianti tecnici di scala urbana
- Du\_D.20 - Cimiteri e impianti di servizio

**Du\_E - Agricolo-zootecnica**

- Du\_E.1 - Abitazioni agricole
- Du\_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
- Du\_E.3 - Serre
- Du\_E.4 - Fabbricati ed impianti connessi all'allevamento zootecnico intensivo
- Du\_E.5 - Fabbricati ed impianti connessi alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali
- Du\_E.6 - Fabbricati funzionali alle attività di forestazione produttiva
- Du\_E.7 - Fattorie didattiche e sociali

**Articolo 22 - Carico urbanistico**

1. Ai fini della dotazione di aree destinate a parcheggio, il Piano disciplina il differente carico urbanistico in relazione alle specifiche categorie e sottocategorie funzionali, secondo la seguente articolazione:

- Du\_A. Residenziale
  - Carico urbanistico: basso per tutte le sottocategorie funzionali, fatto salvo la categoria per la funzione Du\_A4 per la quale è nullo;
- Du\_B. Turistico – ricettiva

Carico urbanistico: basso per tutte le sottocategorie; per la categoria Du\_B.8 n. 1 posto auto per piazzuola;

- Du\_C - Artigianale e industriale

Carico urbanistico: basso per tutte le sottocategorie

- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

Carico urbanistico:

- nullo per le sottocategorie: Du\_D.7, Du\_D.8, Du\_D.11, Du\_D.19;
- basso per le sottocategorie: Du\_D.1, Du\_D.2, Du\_D.3, Du\_D.4, Du\_D.6, Du\_D.9, Du\_D.10, Du\_D.13, Du\_D.14, Du\_D.15, Du\_D.16, Du\_D.18, Du\_D.20;
- alto per la sottocategoria: Du\_D.5, Du\_D.12, Du\_D.17;

- Du\_E - Agricolo-zootecnica

Carico urbanistico: nullo per tutte le sottocategorie.

## TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA

### CAPO I - Zone territoriali omogenee

#### Articolo 23 - Classificazione del territorio

1. Il territorio comunale di Urzulei, in applicazione dell'articolo 3 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U (Decreto Floris), è suddiviso nelle seguenti zone e sottozone territoriali omogenee, come rappresentato negli elaborati grafici del PUC:

- Zona A - Centro Storico
  - Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto urbanistico e architettonico conservato
  - Sottozona A2 - Tessuti urbani originari alterati da riqualificare
- Zona B - Completamento residenziale
  - Sottozona B1 - Tessuto urbano originario consolidato
  - Sottozona B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione
- Zona C - Espansione residenziale
  - Sottozona C1 - Espansioni pianificate
  - Sottozona C2 - Edificato spontaneo consolidato
  - Sottozona C3 - Espansioni in programma
- Zona D - Industriali, artigianali e commerciali
  - Sottozona D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali di iniziativa privata
- Zona E - Agricola
  - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva
  - Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola
- Zona F - Turistica
  - Sottozona F2 - Insediamenti turistici esistenti
  - Sottozona F3 - Campeggio
- Zona G - Servizi generali
  - Sottozona G2 - Parchi urbani e territoriali e attrezzature per il tempo libero
  - Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta
- Zona H - Salvaguardia
  - Sottozona H1 Salvaguardia storico culturale
  - Sottozona H2 Salvaguardia paesaggistica ed ambientale
  - Sottozona H3 Salvaguardia e ripristino ambientale
- Zona S - Spazi pubblici
  - Sottozona S1 - Aree per l'istruzione
  - Sottozona S2 - Aree per attrezzature di interesse comune
  - Sottozona S3 - Aree per spazi pubblici
  - Sottozona S4 - Aree per parcheggi pubblici

2. Le diverse sottozone urbanistiche, in relazione alle specificità del territorio e dell'abitato, possono essere ulteriormente suddivise in Subzone territoriali omogenee.

## CAPO II - Disciplina urbanistica

### Articolo 24 - Zona A - Centro storico

1. La Zona A - Centro Storico identifica le parti dell'insediamento interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale o tradizionale.

2. La Zona A interessa parte del Centro di antica e prima formazione, bene paesaggistico d'insieme identificato e disciplinato dal Piano Paesaggistico Regionale. Comprende inoltre la Zona A Centro Storico identificata dal previgente strumento urbanistico.

3. Nella Zona A il Piano identifica le seguenti sottozone urbanistiche:

- Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto urbanistico e architettonico conservato
- Sottozona A2 - Tessuti urbani originari alterati da riqualificare

4. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera Zona A, redatto nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR.

5. Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia interna;
- Variazione della destinazione d'uso.

5.1 Sono sempre consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione o all'adeguamento dei servizi igienici, al rispetto dei requisiti igienico-sanitari ed al miglioramento delle strutture nonché alla eliminazione delle barriere architettoniche.

5.2 La demolizione totale o parziale è ammessa unicamente per gravi motivi di sicurezza e/o incolumità pubblica, subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di intervenire per il recupero del manufatto. La ricostruzione non è ammessa in assenza di Piano Particolareggiato.

6. Il Piano Particolareggiato ha la funzione di disciplinare gli interventi di conservazione, recupero e riuso del patrimonio architettonico storico tradizionale nonché gli interventi di riqualificazione dei manufatti in contrasto con il contesto urbano di riferimento, disciplinando le trasformazioni e le eventuali nuove edificazioni. Il Piano Particolareggiato ha inoltre il compito di:

- riconoscere e valorizzare gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana;
- valorizzare e riqualificare gli spazi pubblici urbani e gli assi viari originari, con specifico riguardo per i percorsi storici;
- salvaguardare il sistema dei murales presenti nel tessuto storico, anche mediante la valorizzazione del contesto urbano e degli spazi pubblici di riferimento.

6.1. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano Particolareggiato, valgono le seguenti prescrizioni:

- l'indice fondiario non può superare quello medio dell'isolato di riferimento, computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;
- l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti, aventi carattere storico-artistico o di interesse ambientale;

- le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

6.2. Il Piano Particolareggiato deve favorire il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali e delle attività compatibili connesse alla funzione abitativa, necessarie a favorire la vitalità economica e sociale del Centro Storico, ed incentiva lo svolgimento di attività artigianali compatibili e di offerta di servizi pubblici e privati, di attività culturali, turistiche e direzionali.

6.3. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico disciplina inoltre l'installazione degli impianti fotovoltaici, il miglioramento dell'efficienza energetica ed il comfort acustico ambientale degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela del contesto paesaggistico.

7. Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali;
- Du\_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_B.1 - Alberghi (compreso albergo diffuso)
  - Du\_B.2 - Alberghi residenziali
  - Du\_B.3 - Esercizi di affittacamere
  - Du\_B.4 - Case per ferie
  - Du\_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
  - Du\_B.6 - Residence
  - Du\_B.7 - Ostelli e foresterie
- Du\_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
  - Du\_C.1 - Artigianato di servizio
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - Du\_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
  - Du\_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
  - Du\_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
  - Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi
  - Du\_D.9 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
  - Du\_D.11 - Attrezzature culturali e museali
  - Du\_D.12 - Locali per lo spettacolo, il tempo libero e di aggregazione sociale
  - Du\_D.13 - Luoghi di culto
  - Du\_D.17 - Strutture socio sanitarie
  - Du\_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

7.1 Sono inoltre ammesse piccole attività artigianali non moleste e non inquinanti, luoghi di aggregazione sociale e attrezzature per attività ginnico sportive compatibili con il patrimonio edilizio esistente e con il contesto storico residenziale.

7.2 Sono fatte salve le attività commerciali esistenti e le relative superfici acquisite, sino alla chiusura e/o cessazione dell'azienda. È consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, esclusivamente di Esercizi di Vicinato con la limitazione di superficie di vendita massima pari a:

- 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e quelli non alimentari;
- 150 mq. per gli esercizi misti (alimentare e non alimentare) e quelli non alimentari.

8. Negli interventi di recupero è obbligatorio utilizzare materiali, tecniche e procedimenti costruttivi adeguati al manufatto e coerenti con la tradizione costruttiva locale. Per gli interventi di recupero, fino all'approvazione del Piano Particolareggiato redatto in adeguamento al PPR, valgono le prescrizioni di cui all'Articolo 69 -

#### **Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto storico urbanistico e architettonico conservato**

1. Identifica il tessuto urbano di Urzulei con impianto storico urbanistico e architettonico conservato e di interesse storico tradizionale.

2. La Sottozona A1 coincide con il perimetro del Centro Storico identificato dal previgente strumento urbanistico generale e disciplinato dal Piano Particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 20 ottobre 2004, da adeguare agli indirizzi e prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

#### **Sottozona A2 - Tessuti urbani originari alterati da riqualificare**

1. Identifica il tessuto urbano originario di Urzulei, contiguo alla Sottozona A1, nel quale l'impianto fondiario ed i caratteri tipologici e costruttivi sono stati alterati in tempi relativamente recenti, pertanto è riconducibile ai dettati del comma 5 dell'art. 52 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

2. La Sottozona A2 interessa una porzione di tessuto urbano precedentemente classificato Zona B dal previgente strumento urbanistico, nel quale sono tuttavia riconoscibili organismi edilizi in buono stato di conservazione, aventi caratteri tipologici e costruttivi originari propri della tradizione locale.

3. L'attuazione è subordinata all'approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, redatto nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

4. Gli interventi disciplinati dal Piano Particolareggiato devono essere orientati alla riqualificazione dei tessuti modificati e alterati ed alla conservazione ed al recupero degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

#### **Articolo 25 - Zona B - Completamento residenziale**

1. La Zona B di completamento residenziale è la parte del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificato a prevalente destinazione residenziale. Costituisce la parte del tessuto urbano consolidato composto sia da edilizia tradizionale sia di recente formazione.

2. Si attua attraverso intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione o prescrizione.

3. Il Piano Urbanistico Comunale identifica le seguenti Sottozoni territoriali omogenee, contraddistinte per omogeneità dei caratteri morfologici e tipologici e delle relative fasi di formazione:

- Sottozona B1 - Tessuto urbano originario consolidato;
- Sottozona B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali;
- Du\_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_B.1 - Alberghi (compreso albergo diffuso)
  - Du\_B.2 - Alberghi residenziali
  - Du\_B.3 - Esercizi di affittacamere
  - Du\_B.4 - Case per ferie
  - Du\_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
  - Du\_B.6 - Residence
  - Du\_B.7 - Ostelli e foresterie
- Du\_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
  - Du\_C.1 - Artigianato di servizio
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - Du\_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
  - Du\_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
  - Du\_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato (*superficie massima di vendita pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di 150 mq. per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentare*)
  - Du\_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
  - Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi
  - Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
  - Du\_D.8 - Attrezzature per il trasporto pubblico
  - Du\_D.9 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
  - Du\_D.11 - Attrezzature culturali e museali
  - Du\_D.12 - Locali per lo spettacolo, il tempo libero e di aggregazione sociale
  - Du\_D.13 - Luoghi di culto
  - Du\_D.14 - Attrezzature per attività sportive
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale
  - Du\_D.17 - Strutture socio sanitarie
  - Du\_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

**Articolo 26 - Sottozona B1 - Tessuto urbano originario consolidato**

1. Identifica le parti del tessuto urbano di completamento residenziale, consolidate a partire da una matrice urbana originaria, all'interno del quale si registra la presenza di edificazione recente ed edificazione appartenente alla tradizione costruttiva locale. La Sottozona B1 ricade in parte all'interno del Centro di antica e prima formazione, bene paesaggistico d'insieme identificato e disciplinato dal Piano Paesaggistico Regionale, ed in parte in area di salvaguardia paesaggistica e rispetto architettonico.

2. Sono tuttora riconoscibili aggregati edilizi ed edifici coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva locale, dove permangono elementi architettonici o costruttivi originari.

3. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera Zona B1, redatto nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR.

4. Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia interna;
- Variazione della destinazione d'uso.

4.1 Sono sempre consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione o all'adeguamento dei servizi igienici, al rispetto dei requisiti igienico-sanitari ed al miglioramento delle strutture nonché alla eliminazione delle barriere architettoniche.

4.2 La demolizione totale o parziale è ammessa unicamente per gravi motivi di sicurezza e/o incolumità pubblica, subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di intervenire per il recupero del manufatto. La ricostruzione non è ammessa in assenza di Piano Particolareggiato.

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

- Parametri urbanistici di base
  - Indice di edificabilità fondiaria: 3 mc/mq
  - Indici di utilizzazione fondiaria: 1 mq/mq
  - Superficie minima del lotto:  $Sm \geq 200 \text{ mq}$
- Parametri edilizi di base
  - Altezza massima  $H = 7,20 \text{ ml}$ , corrispondente a due piani fuori terra
  - Distanze: distanza tra edifici  $\geq 8,0 \text{ ml}$  (con pareti finestrata), è tuttavia consentita una distanza non inferiore a 4,0 metri fra edifici con pareti non finestrata; distanza dal confine  $\geq 4,0 \text{ ml}$ ; è consentita l'edificazione in aderenza e sono fatti salvi gli allineamenti dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito;
  - Rapporto di copertura massimo pari a 0,60
  - Indice permeabilità  $\geq 20\% Sf$

6.1 Non è consentita la realizzazione di piani interrati; sono consentiti seminterrati unicamente per assecondare l'orografia del terreno.

6.2 Sono fatte salve le situazioni preesistenti, legittimamente realizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti Norme.

7. È prescritto il recupero degli edifici originari, coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva locale, e la salvaguardia ed il ripristino degli elementi architettonici tipici. Presentando valori storico - ambientali da salvaguardare, tali manufatti necessitano di interventi organici di riqualificazione e adeguamento statico, igienico e tipologico.

7.1 Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiore a quella sopraindicata, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

8. Gli interventi di nuova costruzione, opportunamente disciplinati dal Piano Particolareggiato, devono armonizzarsi alla struttura urbana e architettonica dell'isolato e

della cortina edilizia a cui il lotto appartiene. Devono essere preferibilmente riproposti i caratteri tipologici appartenenti alla tradizione locale.

8.1 È fatto obbligo conservare l'allineamento su fronte strada dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito e consolidato. L'individuazione di tali tratti spetta al Piano Particolareggiato.

8.2 I prospetti devono essere caratterizzati da facciate sobrie ed omogenee sia dal punto di vista tipologico che per quanto riguarda le corrispondenze delle aperture nei diversi piani.

5.3. Le coperture devono essere prevalentemente realizzate a falde inclinate con una pendenza massima del 35%, protette con tegole laterizie tipo coppo o portoghesi.

#### **Articolo 27 - Sottozona B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione**

1. Identifica le parti del tessuto urbano consolidato di recente formazione, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti, per le quali è prevista la razionalizzazione del tessuto edilizio e l'edificazione ed il completamento dei lotti inedificati.

2. Sono tuttora riconoscibili singoli edifici coerenti alla tradizione tipologica e costruttiva locale, dove permangono parti o elementi architettonici o costruttivi originari.

3. Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base:

- Indice di edificabilità fondiaria: 3 mc/mq
- Indici di utilizzazione fondiaria: 1 mq/mq
- Superficie minima del lotto: Sm ≥ 250 mq

- Parametri edilizi di base:

- Altezza massima H = 7,20 ml, corrispondente a due piani fuori terra
- Distanze: distanza tra edifici ≥ 8,0 ml (con pareti finestrata), è tuttavia consentita una distanza non inferiore a 4,0 metri fra edifici con pareti non finestrata; distanza dal confine ≥ 4,0 ml; è consentita l'edificazione in aderenza e sono fatti salvi gli allineamenti dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito;
- Rapporto di copertura massimo pari a 0,50
- Indice permeabilità ≥ 20% Sf

3.1 Sono fatte salve le situazioni preesistenti, legittimamente realizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti Norme.

4. È prescritto il recupero degli edifici originari, coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva locale, e la salvaguardia ed il ripristino degli elementi architettonici tipici, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di cui all'Articolo 68 - e Articolo 69 - delle presenti Norme. Presentando valori storico - ambientali da salvaguardare, tali manufatti necessitano di interventi organici di riqualificazione e adeguamento statico, igienico e tipologico.

5. Gli interventi di nuova costruzione devono armonizzarsi alla struttura urbana e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene.

6. È consentita la realizzazione di coperture piane o a falde inclinate con una pendenza massima del 35%.

7. È fatto obbligo conservare l'allineamento su fronte strada dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito e consolidato. L'individuazione di tali tratti spetta all'Amministrazione Comunale. Qualora gli edifici adiacenti costituiscano un tessuto privo di

fronti continui sulla strada pubblica è consentito l'arretramento dal filo strada con un minimo di metri 2,50.

8. I prospetti devono essere caratterizzati da facciate sobrie ed omogenee sia dal punto di vista tipologico che per quanto riguarda le corrispondenze delle aperture nei diversi piani.

9. Le facciate degli edifici prospicienti la zona A e la Sottozona B1, dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dell'edilizia tradizionale.

10. Nel caso di aree già urbanizzate, libere da costruzioni ed inserite tra lotti urbanizzati, per il loro sfruttamento è consentita la suddivisione in lotti edificabili, nel rispetto dei parametri stabiliti nelle presenti Norme ed alle seguenti condizioni:

- l'area abbia una superficie inferiore a 2.000 mq;
- venga ceduta la superficie per tutte le strade eventualmente necessarie.

11. Nel caso di aree libere da costruzioni, di superficie superiore ai 2.000 mq, la suddivisione in lotti edificabili è subordinata alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, secondo le modalità ed i contenuti stabiliti all'Odelle presenti Norme, che preveda la cessione per servizi e per eventuali strade.

12. Nel caso di edifici coerenti con i caratteri tipologico costruttivi tradizionali, la recinzione a filo strada deve essere realizzata secondo le modalità costruttive tradizionali. Nel caso di edifici recenti o di nuova costruzione, nei casi non previsti al precedente comma 9, la recinzione a filo strada può essere realizzata in muratura piena per un'altezza di 1,20 ml dal piano strada o del marciapiede ove esistente e la restante altezza a giorno per un'altezza complessiva non superiore a 2,00 ml.

13. La recinzione a confine deve essere realizzata in muratura piena, di altezza inferiore a 2,50 ml, salvo diversi accordi con i confinanti.

### **Articolo 28 - Zona C - Espansione residenziale**

1. Identifica la parte di territorio urbano, totalmente o parzialmente edificato, destinata all'espansione degli insediamenti residenziali. In tali zone il PUC si attua esclusivamente a seguito di approvazione di strumenti urbanistici attuativi e loro convenzionamento.

Per tale zona il PUC prevede, come indicato negli elaborati grafici di piano, la suddivisione in sottozone omogenee contraddistinte come segue:

- Sottozona C1 - Espansioni pianificate
- Sottozona C2 - Edificato spontaneo consolidato
- Sottozona C3 - Espansioni in programma

### **Articolo 29 - Sottozona C1 Espansioni pianificate**

1. Identifica le parti del tessuto urbano interessate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

2. Il Piano identifica le seguenti Subzone:

- Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione;
- Subzona C1.b Insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale.

### **Articolo 30 - Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione**

1. La Subzona C1.a comprende le aree di espansione residenziale interessate da piani di lottizzazione di iniziativa privata, attuati o in corso di attuazione. La Subzona identifica il tessuto edificato consolidato, o in via di consolidamento, e coincide con la superficie fondiaria individuata dai singoli piani di lottizzazione.

2. Le aree di cessione a standard sono identificate nelle tavole di Piano come Area S e distinte nelle Sottozone S1, S2, S3, S4, in riferimento alle differenti destinazioni d'uso. Nel caso in cui il PUC modifichi le destinazioni d'uso delle aree di cessione a standard, nel rispetto della dotazione complessiva di aree per servizi, le prescrizioni del PUC prevalgono sulle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

3. Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale, come da elenco seguente:

- Lottizzazione "Piccoli"

4. In caso di decadenza della convenzione, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione. È consentito l'utilizzo degli indici massimi stabiliti dal piano attuativo solo se sono rispettati integralmente i contenuti della convenzione.

5. Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali
- Du\_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_B.1 - Alberghi (compreso albergo diffuso)
  - Du\_B.2 - Alberghi residenziali
  - Du\_B.3 - Esercizi di affittacamere
  - Du\_B.4 - Case per ferie
  - Du\_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
  - Du\_B.6 - Residence
  - Du\_B.7 - Ostelli e foresterie
- Du\_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
  - Du\_C.1 - Artigianato di servizio
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, le seguenti categorie funzionali
  - Du\_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - Du\_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
  - Du\_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
  - Du\_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
  - Du\_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
  - Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi
  - Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
  - Du\_D.8 - Attrezzature per il trasporto pubblico
  - Du\_D.9 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
  - Du\_D.10 - Attrezzature per l'istruzione inferiore e superiore
  - Du\_D.11 - Attrezzature culturali e museali
  - Du\_D.12 - Locali per lo spettacolo, il tempo libero e di aggregazione sociale
  - Du\_D.13 - Luoghi di culto
  - Du\_D.14 - Attrezzature per attività sportive

- Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale
- Du\_D.16 - Parchi urbani e territoriali
- Du\_D.17 - Strutture socio sanitarie
- Du\_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

### **Articolo 31 - Subzona C1.b Insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale**

1. La Subzona C1.b identifica le aree:

- Piano di Edilizia Economica Popolare – PEEP di via Antonio Gramsci.
- 2. Sono fatte salve le previsioni edilizie e urbanistiche disciplinate dal Piano di Zona, approvato alla data di adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale.
- 3. Sono inoltre consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna.
- 4. Mediante piani o programmi di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica, è possibile realizzare un insieme coordinato di interventi, volti alla riqualificazione edilizia e urbanistica ed al recupero ambientale, funzionale e infrastrutturale del patrimonio edificato esistente e del tessuto urbano, anche attraverso nuova edificazione ed il concorso di altri operatori pubblici o privati.
- 5. Destinazioni d'uso consentite: sono consentite unicamente le funzioni previste dallo strumento urbanistico attuativo.

### **Articolo 32 - Sottozona C2 Edificato spontaneo consolidato**

- 1. Identifica le aree edificate caratterizzate dalla presenza di insediamenti residenziali realizzati in assenza di pianificazione attuativa, prima dell'entrata in vigore della "Legge ponte", oggetto di sanatoria edilizia o realizzati in ambiti agricoli contigui al tessuto urbano ormai consolidato.
- 2. Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto urbano di riferimento.
- 3. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.
- 4. Mediante partecipazione allo strumento urbanistico attuativo del comparto ATU 1, si applicano i parametri e le disposizioni previste dalle presenti Norme per la Sottozona C3.

### **Articolo 33 - Sottozona C3 Espansioni in programma**

- 1. Identifica le aree destinate a nuova espansione residenziale, previste dal presente Piano Urbanistico Comunale.
  - 2. Gli interventi si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica o privata), in conformità alle disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione.
  - 3. L'attuazione della Sottozona avviene per compatti minimi di intervento, definiti Ambiti di Trasformazione Urbanistica - ATU, nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni riportate nel Repertorio dei Progetti norma.
  - 4. Il Piano identifica un solo Ambito di Trasformazione Urbanistica:
- ATU 1 – S'Alineddu

5. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici ed edili:

- Parametri urbanistici di base
  - Indice di edificabilità territoriale privata: 0,80 mc/mq
  - Indici di utilizzazione territoriale privata: 0,26 mq/mq
  - Indice territoriale per utilizzazione pubblica: 0,20 mc/mq
  - Quantità minima superficie oggetto di cessione: 35% ST
- Parametri edili di base
  - Altezza massima H = 7,20 ml, corrispondente a due piani fuori terra
  - Superficie minima del lotto: 250 mq
  - Distanze: distanza tra edifici  $\geq$  10,0 ml; distanza dal confine  $\geq$  5,0 ml.
  - Rapporto di copertura massimo pari a 0,40
  - Indice permeabilità  $\geq$  25% SF

6. Ripartizione volumi:

- 70% edilizia residenziale, suddivisa come segue:
- 20% servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata (esercizi di vicinato, studi professionali, bar, ristoranti);
- 10% servizi pubblici

6.1 La volumetria complessivamente realizzabile (a destinazione residenziale e per servizi connessi con la residenza) si concentra nelle aree specificamente individuate nelle singole schede dei Progetti norma, non destinate a servizi pubblici.

6.2 Caratteri tipologici e costruttivi: edifici unifamiliari o bifamiliari isolati nel lotto, edifici in linea o a schiera. Le tipologie dovranno essere studiate per offrire una soluzione tipologica e architettonica coordinata per l'intero comparto e saranno disciplinate in dettaglio nell'ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione).

7. Le volumetrie derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale per utilizzazione pubblica, devono essere obbligatoriamente destinate alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica o Sociale o per l'attuazione di interventi di compensazione urbanistica.

8. Le superfici da destinare a standard, pari a 12 mq ogni 100 mc edificabili, si intendono comprese nella superficie oggetto di cessione. Le opere di urbanizzazione primaria sono a carico del soggetto proponente l'insediamento. Le opere di urbanizzazione secondaria non possono essere scomputate.

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

9. I singoli proprietari delle aree comprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbana partecipano pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, all'edificabilità complessiva secondo quanto stabilito dai parametri urbanistici ed edili; lo stesso principio perequativo è applicato alle cessioni di aree per uso pubblico.

10. Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali;
- Du\_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_B.1 - Alberghi (compreso albergo diffuso)
  - Du\_B.2 - Alberghi residenziali

- Du\_B.3 - Esercizi di affittacamere
- Du\_B.4 - Case per ferie
- Du\_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
- Du\_B.6 - Residence
- Du\_B.7 - Ostelli e foresterie
- Du\_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
  - Du\_C .1 - Artigianato di servizio
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, le seguenti categorie funzionali
  - Du\_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - Du\_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
  - Du\_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
  - Du\_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
  - Du\_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
  - Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi
  - Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
  - Du\_D.8 - Attrezzature per il trasporto pubblico
  - Du\_D.9 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
  - Du\_D.10 - Attrezzature per l'istruzione inferiore e superiore
  - Du\_D.11 - Attrezzature culturali e museali
  - Du\_D.12 - Locali per lo spettacolo, il tempo libero e di aggregazione sociale
  - Du\_D.13 - Luoghi di culto
  - Du\_D.14 - Attrezzature per attività sportive
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale
  - Du\_D.16 - Parchi urbani e territoriali
  - Du\_D.17 - Strutture socio sanitarie
  - Du\_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

11. Attuazione. Ogni Ambito di trasformazione deve costituire oggetto di un unico strumento urbanistico attuativo che interessa l'intera superficie territoriale, anche mediante il ricorso al Comparto edificatorio di cui all'Articolo 16 - delle presenti norme.

11.1 L'Attuazione per stralci è consentita unicamente a condizione che:

- siano rispettati i parametri urbanistici ed edili delle presenti Norme e le prescrizioni ed indicazioni contenute nel repertorio dei Progetti Norma, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

11.2 L'Attuazione per stralci è subordinata alla presentazione di una proposta riferita all'intero Ambito di Trasformazione Urbana interessato e approvazione da parte del Consiglio comunale.

11.3 La Proposta di Variante dovrà contenere:

- la perimetrazione degli stralci attuativi;

- gli interventi pubblici eventualmente previsti (compresi gli interventi sulla viabilità e sui sottoservizi a rete);
- gli interventi di mitigazione paesaggistica relativi allo stralcio e la loro coerenza con gli obiettivi complessivi;
- l'assetto morfologico e tipologico dello stralcio e la sua coerenza con quello complessivo eventualmente definito nella scheda dell'ambito di trasformazione.

11.4 Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'ambito di intervento stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

12. Gli edifici esistenti all'interno delle Sottozone C3 di espansioni in programma, fino alla approvazione dei piani attuativi, possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna.

#### **Articolo 34 - Zona D - Industriale, artigianale e commerciale**

1. Identifica le aree del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli nonché le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali.
2. Per tale zona il PUC prevede, come indicato negli elaborati grafici di piano, la suddivisione nelle seguenti sottozone omogenee:
  - Sottozona D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali di iniziativa privata

#### **Articolo 35 - Sottozona D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali**

1. Identifica le aree del territorio destinate agli insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali, da realizzare mediante Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera unità cartografica.
2. Gli interventi si attuano mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata (Piano per gli Insediamenti Produttivi o Piano di Lottizzazione Convenzionata), in conformità alle disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione.
3. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
  - Parametri urbanistici di base
    - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq
    - Superficie coperta: 50% superficie fondiaria
    - Quantità di aree oggetto di cessione (%): 20% ST
  - Parametri edilizi di base
    - Altezza massima = 6,00 ml
    - Indice di permeabilità: 20% superficie fondiaria
    - Distanze: distanza tra edifici  $\geq 10,0$  ml; distanza dal confine  $\geq 5,0$  ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti.
4. Destinazioni d'uso consentite:
  - Du\_C - Artigianale e industriale, tutte le categorie funzionali;
  - Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
    - Du\_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
    - Du\_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)

- Du\_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
- Du\_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
- Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
- Du\_D.8 - Attrezzature per il trasporto pubblico
- Du\_E - Agricolo-zootecnica, unicamente la categoria funzionale:
  - Du\_E.5 - Fabbricati ed impianti connessi alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali

### **Articolo 36 - Zone E - Agricole**

1. Identifica le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

2. Le presenti NTA sono redatte in conformità alle indicazioni del DPGR 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole", emanate in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45.

3. Nel recepire le "Direttive per le zone agricole" il PUC individua all'interno del territorio comunale le seguenti Sottozone:

- Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva;
- Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola.

4. Il Piano promuove strategie orientate alla qualificazione ed alla sostenibilità delle attività agricole tradizionali e persegue le seguenti finalità:

- tutelare le parti di territorio a vocazione agricola;
- valorizzare le vocazioni produttive e di sviluppo economico delle zone agricole;
- favorire l'uso di tecniche agronomiche coerenti con le risorse pedologiche del territorio;
- salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica;
- contenere la diffusione dell'insediamento ed i processi di parcellizzazione fondiaria, salvaguardando la funzione agricola dei fondi;
- incentivare forme di conduzione multifunzionale delle aziende agricole;
- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente, sia per l'utilizzo aziendale sia per quello abitativo;
- conservare, tutelare e riqualificare gli elementi del paesaggio agrario;
- orientare gli interventi di nuova costruzione, per quanto attiene alle caratteristiche tipologico costruttive, formali e compositive.

4.1 Il Piano favorisce inoltre gli interventi che, compatibilmente con le tecniche costruttive tradizionali, sono finalizzati al raggiungimento di una massima efficienza energetica negli edifici e nello svolgimento delle attività.

5. L'edificazione in zona agricola è consentita unicamente per esigenze produttive aziendali ad imprenditori agricoli singoli o associati, così come identificati ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali, ai sensi della Legge 2 Agosto 1990, n. 233, che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

5.1 All'atto del rilascio della concessione il responsabile unico del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente o dei familiari di cui all'art. 230 bis del codice civile.

6. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di un Piano Aziendale, esteso all'intero comparto agricolo produttivo interessato. Il Piano Aziendale è uno specifico strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale per il territorio extraurbano, di cui all'Articolo 17 - delle presenti Norme.

6.1 Il Piano Aziendale non è richiesto nel caso di interventi volti alla realizzazione di strutture dedicate al turismo rurale, così come definito dalle presenti norme, nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni per le singole Sottozone agricole.

7. Ai fini edificatori, la superficie minima di intervento è riferita alla specifica Sottozona o Subzona urbanistica omogenea.

8. Nel caso di aziende organizzate su appezzamenti in cui siano presenti diverse Sottozone urbanistiche, la superficie minima di intervento è riferita alla Sottozona prevalente, corrispondente ad almeno il 75% della superficie fondiaria complessiva.

9. Al solo fine del computo della superficie minima di intervento a carattere non residenziale, è ammisible utilizzare più corpi aziendali anche non contigui, ma che siano al servizio del corpo aziendale principale. Il volume realizzabile è, in ogni caso, computato esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo sul quale si edifica.

9.1 All'istanza di permesso di costruire deve essere allegato relativo atto di vincolo dei terreni interessati dall'intervento mediante Atto pubblico registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese dei richiedenti, o Atto giurato del proprietario da registrarsi presso apposito registro istituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

10. Nelle aree in cui la pendenza è superiore al 40% è vietata l'edificazione, così come nelle aree a pericolosità idrogeologica di valore pari o superiore a Hi3 e Hg3 ed entro il limite di 150 m dal bordo delle acque pubbliche. Tali superfici possono tuttavia essere utilizzate ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e della relativa volumetria realizzabile per costruzioni da localizzare al di fuori di tali aree.

11. Non sono consentiti né scavi né movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi. Nella realizzazione di fabbricati residenziali non sono ammessi volumi totalmente o parzialmente interrati e la realizzazione di sbancamenti deve essere limitata a quanto strettamente necessario per la realizzazione del fabbricato.

12. Per gli edifici esistenti in zona agricola, sono consentite le destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, sebbene difformi da quanto disposto dalle presenti norme o che insistono su lotti di dimensione inferiore a quelle minime prescritte. Per tali edifici sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna, senza incremento di volume e di unità abitative.

12.1 Per gli edifici esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, le destinazioni d'uso consentite sono quelle disciplinate dalle presenti Norme per le singole Sottozone o Subzone omogenee.

13. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del PUC costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. È vietato il frazionamento di corpi catastali di superficie inferiore alla superficie minima di intervento di 1,00 Ha.

### Attività complementari all'attività agricola

1. Nelle Zone agricole del territorio comunale, il Piano promuove e disciplina le attività multifunzionali delle imprese agricole, come disciplinate dalla LR 11 maggio 2015, n.11, al fine di:

- favorire il mantenimento delle attività umane nelle aree rurali;
- tutelare, qualificare e valorizzare le risorse del territorio;
- differenziare, integrare e incrementare il reddito dell'imprese agricole;
- recuperare il patrimonio edilizio rurale tutelando le peculiarità paesaggistiche;
- sostenere e incentivare le produzioni tipiche, le produzioni di qualità locali e a filiera corta e le tradizioni enogastronomiche locali;
- diffondere la cultura rurale, i suoi usi e le sue tradizioni;
- sviluppare servizi innovativi rivolti all'inclusione sociale e al reinserimento lavorativo di soggetti svantaggiati, all'assistenza e alla riabilitazione delle persone in condizione di disagio, al supporto alla famiglia e alle istituzioni didattiche.

2. Le attività multifunzionali delle imprese agricole consistono nel turismo agricolo e rurale e nelle fattorie didattiche e sociali, secondo le seguenti definizioni e prescrizioni:

**2.1 Agriturismo.** Consiste nell'attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda. Nelle Zone E2 ed E5 è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica, nel rispetto della normativa regionale e nazionale in materia.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3,00. Sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agritouristica. Per le aziende aventi superficie maggiore il limite massimo è stabilito in 16 camere e 30 posti letto.

Per ogni posto letto può essere computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agritouristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività.

Il concessionario, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di permesso di costruire, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a mantenere la destinazione agritouristica o turistico-agraria dei posti letto ed a non frazionare la superficie aziendale per un periodo non inferiore a 10 anni.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto. La realizzazione e la ristrutturazione ed il riuso dei fabbricati agritouristici deve avvenire in coerenza con il contesto paesaggistico ambientale.

**2.2 Agricampeggi.** Consiste nell'ospitalità in spazi aziendali aperti, svolta in aree appositamente allestite e attrezzate per la sosta e il soggiorno mediante tende, roulotte, caravan, autocaravan o camper. Nel rispetto del rapporto di connessione e complementarietà con l'azienda agricola, il limite massimo per l'ospitalità è di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

**2.3 Turismo rurale.** Consiste nel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8 e 9 della LR 12 agosto 1998, n. 27.

L'offerta ricettiva e di ristorazione può essere esercitata in fabbricati rurali già esistenti e nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole.

Gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente destinato al turismo rurale, devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi della tradizione rurale locale, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

**2.4 Fattoria didattica.** Consiste nell'esercizio, da parte degli imprenditori agricoli e degli imprenditori ittici, di attività educative, culturali e promozionali finalizzate a trasmettere conoscenze e saperi del mondo rurale. Le attività connesse alla Fattoria didattica possono essere esercitate in fabbricati rurali e aziendali già esistenti.

**2.5 Fattoria sociale.** Consiste nell'esercizio, da parte degli imprenditori agricoli di un insieme di pratiche assistenziali, educative e formative di supporto alle famiglie e alle istituzioni, finalizzate all'inclusione sociale e all'inserimento lavorativo a favore di persone che presentano forme di fragilità, disabilità o di svantaggio psicofisico o sociale. Le attività connesse alla Fattoria sociale possono essere esercitate in fabbricati rurali e aziendali già esistenti o nelle strutture di recupero terapeutico disciplinate dalle Direttive per le zone agricole.

### **Articolo 37 - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva**

1. La Sottozona E2 identifica le aree del territorio comunale di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

#### 3. Parametri edilizi e urbanistici

- Superficie minima del lotto:
  - 0,50 Ha per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici;
  - 1,50 Ha per vigneti e oliveti;
  - 1,50 Ha per colture arboree da frutto (mandorleti, noceti, ...);
  - 2,50 Ha per le colture erbacee e per i seminativi a rotazione.
- Altezza
  - Residenze:  $H \leq 3,75$  m corrispondente a un piano fuori terra
  - Fabbricati connessi alla conduzione agricola del fondo:  $H \leq 7,00$  m
  - Distanze: distanza tra edifici  $\geq 12,0$  ml; distanza dal confine  $\geq 6,0$  ml;
- Annessi rustici, allevamenti zootecnici e relative aree a pascolo di pertinenza - distanza dal limite delle zone territoriali A, B, C, G:
  - Allevamento di suini:  $\geq 500$  m
  - Allevamento avicunicoli:  $\geq 300$  m
  - Allevamento di bovini, ovicaprini ed equini:  $\geq 100$  m
  - Punti di ristoro:  $\geq 1.000$  m
- Rapporto di copertura: per le serre fisse o mobili (prive di strutture fuori terra e facilmente amovibili) e per i fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi, non superiore al 50% del fondo;

3.1. Per la realizzazione di volumi residenziali la superficie minima di intervento non potrà comunque essere inferiore a 3,00 Ha, salvo diversa prescrizione.

#### 3.2. Indice di edificabilità fondiaria (If)

- residenze connesse alla conduzione dei fondi:  $If \leq 0,03$  mc/mq, per una cubatura massima complessiva realizzabile non superiore a 600 mc;

- impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali: If ≤ 0,20 mc/mq;
- fabbricati per agriturismo: come disciplinato nelle Attività complementari all'attività agricola, di cui alla norma generale per le Zone E;
- strutture di recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale: If ≤ 0,10 mc/mq.

4. Per lo svolgimento delle attività agricole, anche a carattere non imprenditoriale, su fondi di dimensioni inferiori al lotto minimo, è consentita l'edificazione di strutture per il deposito delle attrezzature secondo i seguenti parametri:

- SU = 12 mq e altezza non superiore a metri 2,50 per i fondi aventi superficie compresa tra 5.000 mq e 10.000 mq;
- SU = 25 mq e altezza non superiore a metri 2,50 per i fondi aventi superficie maggiore.

4.1 È consentita la realizzazione di loggiati annessi (aperti su 3 lati), per un ulteriore 30% della superficie del locale chiuso, aventi profondità massima di 2,00.

5. Attività compatibili:

- Frutticoltura e viticoltura da tavola
- Viticoltura da vino
- Colture erbacee, arboree ed industriali
- Colture erbacee a ciclo autunno-vernetino
- Colture protette
- Colture ortive da pieno campo
- Colture arboree scarsamente esigenti d'acqua
- Arboricoltura da legno
- Allevamenti intensivi (previa adozione di cautele per evitare inquinamenti della falda)
- Allevamenti semi-estensivi

6. Destinazioni d'uso consentite:

Du\_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:

- Du\_B.8 - Villaggi turistici e campeggi, limitatamente agli Agricampaggi come disciplinati dal LR 11 maggio 2015, n.11 e dalle Attività complementari all'attività agricola, di cui alla norma generale per le Zone E
- Du\_B.9 - Agriturismi, come disciplinato nelle Attività complementari all'attività agricola, di cui alla norma generale per le Zone E
- Du\_B.10 - Turismo rurale, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
  - Du\_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico, comprese le Fattorie sociali
- Du\_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_E.1 - Abitazioni agricole
  - Du\_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo

- Du\_E.3 - Serre
- Du\_E.4 - Fabbricati ed impianti connessi all'allevamento zootecnico intensivo
- Du\_E.5 - Fabbricati ed impianti connessi alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali
- Du\_E.6 - Fabbricati funzionali alle attività di forestazione produttiva

8.1 Sono inoltre consentite le attività multifunzionali delle imprese agricole, quali Fattorie didattiche e sociali, di cui alla LR 11 maggio 2015, n.11

#### **Articolo 38 - Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola**

1. La Sottozona E5 identifica le aree del territorio comunale che, per le caratteristiche geopedologiche ed agronomiche dei suoli, sono ritenute marginali per l'attività agricola.

2. Per tali aree il Piano ravvisa l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e conservazione della vegetazione esistente, in relazione ai caratteri morfologici e pedologici, anche attraverso la regolamentazione del carico di bestiame e l'eliminazione graduale nelle zone più vulnerabili.

3. Attività compatibili:

- colture legnose (vite, olivo, fruttiferi) nelle zone a morfologia più dolce, purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo;
- pascolo e ricostituzione boschiva con specie idonee all'ambiente pedoclimatico, nelle aree a pendenze moderate (<35%), purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo;
- attività finalizzate ad un uso sostenibile della risorsa "ambiente": manutenzione selviculturale, osservatori e percorsi naturalistici, sviluppo del turismo archeologico;
- attività agroforestali finalizzate alla valorizzazione delle risorse naturalistiche e agricole tradizionali: aziende agrituristiche, apicoltura, eventuali allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento nei limiti di compatibilità degli aspetti produttivi e con le esigenze di stabilità ambientale;

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

- Superficie minima del lotto: 5,00 Ha
- Indici di edificabilità fondiaria:
  - impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali: If  $\leq$  0,05 mc/mq;
  - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): If  $\leq$  0,01 mc/mq;
- Parametri edilizi di base:
  - Distanze: distanza tra edifici  $\geq$  12,0 ml; distanza dal confine  $\geq$  6,0 ml;
  - Altezza
    - Residenze: H  $\leq$  3,75 m corrispondente a un piano fuori terra
    - Fabbricati connessi alla conduzione agricola del fondo: H  $\leq$  7,00 m

5. Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_B.9 - Agriturismi, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;

- Du\_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_E.1 - Abitazioni agricole, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
  - Du\_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
  - Du\_E.6 - Fabbricati funzionali alle attività di forestazione produttiva

5.1 Non è consentita la realizzazione di nuovi volumi a destinazione residenziale.

### **Articolo 39 - Zone F Turistiche**

1. Identificano le parti del territorio comunale di interesse turistico, in cui sono presenti o sono previsti insediamenti ricettivi o residenziali a carattere prevalentemente stagionale.
2. Le Zone F Turistiche sono articolate nelle seguenti Sottozone omogenee:
  - Sottozona F2 - Insediamenti turistici esistenti
  - Sottozona F3 - Campeggi;
3. Strumenti e modalità attuative:
  - Mediante interventi edilizi diretti sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna;
  - Mediante Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa - disciplinato dalle presenti Norme all'Articolo 18 - è consentita la nuova costruzione, ristrutturazione e riqualificazione edilizia, nel rispetto delle modalità, parametri e prescrizioni delle singole Sottozone urbanistiche.
4. Il Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa, di iniziativa pubblica o privata, deve riguardare l'intero perimetro del comparto unitario di intervento, così come indicato negli elaborati cartografici relativi alla disciplina urbanistica (Tavv. 6.1 e 6.2), nel rispetto delle modalità, parametri e prescrizioni delle singole Sottozone o Subzone urbanistiche interessate.

### **Articolo 40 - Sottozona F2 - Insediamenti turistici esistenti**

1. Identifica le strutture turistico ricettive, realizzate mediante singoli interventi edilizi in assenza di strumenti di pianificazione attuativa o piani di lottizzazione convenzionata.
2. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.
3. Il Piano promuove interventi di riqualificazione e razionalizzazione degli insediamenti alberghieri, nonché di rafforzamento delle dotazioni dei servizi per l'accoglienza e delle aree ad uso pubblico, previa approvazione di un Piano di Riqualificazione Paesaggistica e Insediativa (PRPI), come disciplinato dalle presenti Norme.
4. Il Programma di Riqualificazione deve prevedere un insieme sistematico e integrato di interventi capace di qualificare gli insediamenti turistico alberghieri esistenti, mediante:
  - riqualificazione architettonica, ambientale e paesaggistica;
  - potenziamento e qualificazione della dotazione dei servizi turistici (centri benessere, ecc.), al fine di favorire la destagionalizzazione delle presenze turistiche;
  - miglioramento dei servizi tecnici, impiantistici e di accoglienza.
5. Mediante Programma di Riqualificazione è consentito realizzare incrementi delle volumetrie esistenti, con o senza aumento del numero di posti letto.

6. Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_B.1 - Alberghi (compresi villaggi albergo, albergo diffuso e motel)
  - Du\_B.2 - Alberghi residenziali
  - Du\_B.3 - Esercizi di affittacamere
  - Du\_B.4 - Case per ferie
  - Du\_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
  - Du\_B.6 - Residence
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
  - Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi
  - Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale
  - Du\_D.16 - Parchi urbani e territoriali

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

- Parametri urbanistici di base
  - Indice di edificabilità fondiaria: incremento della volumetria esistente del 20%
  - Indici di utilizzazione fondiaria: incremento della SU del 20%
- Parametri edilizi di base
  - Altezza massima H = 9,50 metri per gli alberghi; 4,50 metri per tutte le altre destinazioni consentite
  - distanza dal confine  $\geq 5,0$  ml, nel rispetto del Codice della strada;
  - Rapporto di copertura massimo pari a 0,60 Sf
  - Indice permeabilità  $\geq 20\%$  Sf

**Articolo 41 - Sottozona F3 Campeggio**

1. La Sottozona F3 identifica le strutture ricettive all'aria aperta, campeggio mediante tende, caravan, roulotte o camper, e le aree attrezzate di pernottamento e di sosta temporanea.

2. Il Piano prevede la seguente articolazione per Subzone funzionali:

- Subzona F3.a - Campeggio di Genna 'e mesu
- Subzona F3.b - Area attrezzata di Teletotes

**Articolo 42 - Subzona F3.a - Campeggio di Genna 'e mesu**

1. Identifica le aree turistico ricettive in località Genna 'e mesu attrezzate e dotate di servizi per il campeggio mediante tende, caravan, roulotte o camper.

2. Il PUC promuove interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree di pertinenza, dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture, coordinati mediante uno specifico Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa, di cui alle presenti Norme.

3. Il Programma di riqualificazione deve perseguire obiettivi di sostenibilità e deve essere orientato alla tutela e salvaguardia dei caratteri ambientali del contesto paesaggistico ambientale, attraverso un insieme sistematico e integrato di interventi volti alla:

- realizzazione delle necessarie integrazioni funzionali e dei servizi tecnici e impiantistici;
- realizzazione e riqualificazione delle dotazioni dei servizi turistici per l'accoglienza ed alla loro razionalizzazione funzionale (quali spazi per la ristorazione, market, sale gioco e di soggiorno, ecc.), anche mediante incrementi di volumetria non superiori al 25% dei volumi esistenti, al fine di qualificare l'offerta dei servizi;
- riqualificazione architettonica, ri-configuration paesaggistica nonché interventi atti a favorire un corretto inserimento ambientale delle strutture edilizie, delle attrezzature e infrastrutture di servizio;
- riqualificazione del contesto paesaggistico ambientale, con particolare riferimento alla discarica di inerti.

4. Gli obblighi del soggetto proponente nei confronti dell'Amministrazione saranno disciplinati da apposita convenzione, che conterrà il programma di gestione e cura del patrimonio ambientale e paesaggistico nonché specifiche garanzie fidejussorie.

5. Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_B. Turistico - ricettiva
  - Du\_B.8 - Villaggi turistici e campeggi, limitatamente al campeggio
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
  - Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale
  - Du\_D.16 - Parchi urbani e territoriali

#### **Articolo 43 - -Subzona F3.b - Area attrezzata di Teletotes**

1. Identifica l'area di sosta per la fruizione ambientale e naturalistica in località Teletotes.
  2. Il PUC promuove interventi un insieme sistematico e integrato di interventi volti alla organizzazione dei servizi e riqualificazione come area di sosta temporanea a fini turistici, destinata unicamente a camper e tende, e per la fruizione delle risorse naturalistico ambientali del territorio.
  3. Gli interventi devono essere coordinati mediante uno specifico Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa, di cui alle presenti Norme, che deve perseguire obiettivi di sostenibilità e deve garantire la salvaguardia e la tutela delle valenze di interesse comunitario e ambientale del sito.
  4. Sono consentiti interventi volti alla realizzazione di piazzole di sosta, servizi igienici, pozetto di scarico autopulente, erogatore di acqua potabile. Devono inoltre essere installati contenitori per le raccolte differenziate dei rifiuti e cartellonistica a supporto delle attività escursionistiche del territorio.
  5. Destinazioni d'uso consentite:
- Du\_B. Turistico - ricettiva
    - Du\_B.8 - Villaggi turistici e campeggi, limitatamente all'area di sosta e pernottamento temporaneo per Camper e tende

#### **Articolo 44 - Zone G - Servizi generali**

1. Identifica le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblici e privati, a servizio della popolazione residente nel territorio comunale e d'area vasta.

2. La Zona G identifica un complesso di funzioni e destinazioni d'uso molto articolate, che comprende le principali attrezzature pubbliche e infrastrutture urbane e territoriali.

3. Il PUC prevede la suddivisione della Zona G per Servizi generali, in funzione delle diverse destinazioni d'uso ammesse nelle seguenti:

- Sottozona G2 - Parchi urbani e territoriali e attrezzature per il tempo libero;
- Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta.

#### **Articolo 45 - Sottozona G2 Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero**

1. La Sottozona G2 identifica le aree attrezzate destinate al tempo libero e al miglioramento della fruizione ambientale del territorio.

2. Costituiscono parte del patrimonio di aree e servizi del territorio di Urzulei, realizzati a seguito di singoli interventi edilizi.

3. Il Piano Urbanistico Comunale prevede la seguente articolazione per Subzone funzionali:

- Subzona G2.a - Servizi per la fruizione turistico-ricreativa
- Subzona G2.b - Strutture per il tempo libero e la valorizzazione delle produzioni locali
- Subzona G2.c - Parchi di interesse storico culturale

4. Mediante intervento edilizio diretto sono sempre consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna.

5. Oltre alle destinazioni d'uso definite per ciascuna subzona, è consentita la realizzazione delle opere strettamente connesse alla fruizione delle aree, quali viabilità di accesso e parcheggi di pertinenza, sentieri pedonali e percorsi.

6. La progettazione delle attrezzature non dovrà interferire con l'ecologia del sistema di riferimento, sia per quanto concerne gli aspetti idrici che ecologici; le piantumazioni utilizzate dovranno provenire da ecotipi locali evitando varietà tipicamente ornamentali, in quanto non coerenti con il contesto vegetazionale locale.

7. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico). Qualora si rendesse indispensabile l'asportazione di specie di pregio, le stesse dovranno essere reimpiantate in idonee aree possibilmente limitrofe.

8. La realizzazione di nuove volumetrie, qualora consentito dalle presenti Norme, è subordinata al recupero architettonico e funzionale delle strutture esistenti.

#### **Articolo 46 - Subzona G2.a Servizi per la fruizione turistico ricreativa**

1. Identifica il sistema di spazi e attrezzature destinate alla fruizione sportiva e turistico-ricreativa del sistema naturalistico ambientale, dislocate lungo il tracciato della SS 125 - Orientale Sarda.

2. Il Piano identifica le seguenti aree:

- Casermetta Su Cungiadeddu
- Case Cantoniere di Bidiculai, Genna Silana e Giustizieri
- Ex Centrale del latte
- Galoppatoio
- Ex Caserma di Genna Silana

### 3. Casermetta Su Cungiadeddu e Case Cantoniere

3.1 Identifica gli edifici e le relative aree di pertinenza della Casermetta Su Cungiadeddu e delle Case Cantoniere, ubicati lungo la SS 125 - Orientale Sarda, destinati alla realizzazione di un sistema diffuso di servizi turistici, ricettività e valorizzazione per le attività escursionistiche.

3.2. Il piano si attua mediante Permesso di costruire convenzionato, di cui alle presenti Norme, o progetto di opera pubblica comunque esteso all'intera unità cartografica di riferimento (Subzona urbanistica omogenea), così come indicata negli elaborati cartografici relativi alla disciplina urbanistica (Tavv. 6.1 e 6.2).

3.3 Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché il cambio di destinazione d'uso con funzioni compatibili con i caratteri tipologici, dimensionali, funzionali e storici dell'organismo architettonico. È consentita inoltre la demolizione delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario o prevalente.

3.4 Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_B.7 - Ostelli e foresterie
- Du\_C - Artigianale e industriale, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_C .1 - Artigianato di servizio (servizi connessi con la cura della persona, manutenzione beni di consumo e degli edifici, artigianato artistico)
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - Du\_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
  - Du\_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
  - Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi
  - Du\_D.11 - Attrezzature culturali e museali
  - Du\_D.12 - Locali per lo spettacolo, il tempo libero e di aggregazione sociale
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale

### 4. Ex Centrale del latte

4.1 Individua l'area dell'ex Centrale del latte, destinata dal Piano alla realizzazione di servizi integrati connessi allo svolgimento di attività sportive e ricreative e alla valorizzazione del territorio e delle risorse produttive.

4.2 Strumenti e modalità attuative:

- Mediante interventi edilizi diretti sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna;
- Mediante Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa - disciplinato dalle presenti Norme all'Articolo 18 - è consentita la nuova costruzione, ristrutturazione e riqualificazione edilizia, nel rispetto delle modalità, parametri e prescrizioni delle singole Sottozone urbanistiche.

4.3 Il Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa, di iniziativa pubblica o privata, deve essere esteso all'intero perimetro del comparto unitario di intervento, attuabile anche per stralci funzionali, così come indicato negli elaborati cartografici relativi alla disciplina urbanistica (Tavv. 6.1 e 6.2), nel rispetto delle modalità, parametri e prescrizioni delle singole Sottozone o Subzone urbanistiche interessate.

4.4 Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base
  - Indice di edificabilità fondiaria: incremento della volumetria esistente del 20%
  - Indici di utilizzazione fondiaria: incremento della SU del 20%
- Parametri edilizi di base
  - Altezza: 7,00 ml

4.5 Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_A. Residenziale, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee (custode)
- Du\_B. Turistico - ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_B.7 - Ostelli e foresterie
  - Du\_B.10 - Turismo rurale
- Du\_C - Artigianale e industriale, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_C.1 - Artigianato di servizio (servizi connessi con la cura della persona, manutenzione beni di consumo e degli edifici,artigianato artistico)
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - Du\_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
  - Du\_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
  - Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi
  - Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
  - Du\_D.11 - Attrezzature culturali e museali
  - Du\_D.12 - Locali per lo spettacolo, il tempo libero e di aggregazione sociale
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale
  - Du\_D.16 - Parchi urbani e territoriali
- Du\_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_E.7 - Fattorie didattiche e sociali

## 5. Galoppatoio

5.1 Individua l'area destinata allo svolgimento di attività sportive e ricreative e alla realizzazione delle attrezzature leggere di supporto alla fruizione del Galoppatoio esistente.

5.2 Strumenti e modalità attuative:

- Mediante interventi edilizi diretti sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna;
- Mediante Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa - disciplinato dalle presenti Norme all'Articolo 18 - è consentita la nuova costruzione, ristrutturazione e riqualificazione edilizia, nel rispetto delle modalità, parametri e prescrizioni delle singole Sottozone urbanistiche.

5.3 Il Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa, di iniziativa pubblica o privata, deve essere esteso all'intero perimetro del comparto unitario di intervento, attuabile anche per stralci funzionali, così come indicato negli elaborati cartografici relativi alla

disciplina urbanistica (Tavv. 6.1 e 6.2), nel rispetto delle modalità, parametri e prescrizioni delle singole Sottozone o Subzone urbanistiche interessate.

5.4 Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
  - Indice di edificabilità territoriale: 0,005 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
  - Altezza: 4 ml

5.5 Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi (unicamente bar e punto di ristoro)
  - Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
  - Du\_D.12 - Locali per lo spettacolo, il tempo libero e di aggregazione sociale
  - Du\_D.14 - Attrezzature per attività sportive (unicamente locali spogliatoio e di ricovero attrezzi)
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale
  - Du\_D.16 - Parchi urbani e territoriali
  - Du\_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico
- Du\_E - Agricolo-zootecnica
  - Du\_E.7 - Fattorie didattiche e sociali

#### 6. Ex Caserma di Genna Silana

6.1 Individua le strutture e le relative pertinenze dell'ex presidio di pubblica sicurezza di Genna Silana destinate alla realizzazione di servizi turistici integrati per la fruizione delle risorse naturalistico ambientali e storico culturali del territorio.

6.2 Strumenti e modalità attuative:

- Mediante interventi edilizi diretti sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna, cambio di destinazione d'uso;
- Mediante Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa - disciplinato dalle presenti Norme all'Articolo 18 - è consentita la nuova costruzione, ristrutturazione e riqualificazione edilizia.

6.3 Il Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa, di iniziativa pubblica o privata, deve essere esteso all'intero perimetro del comparto unitario di intervento, attuabile anche per stralci funzionali, così come indicato negli elaborati cartografici relativi alla disciplina urbanistica (Tavv. 6.1 e 6.2), nel rispetto delle modalità, parametri e prescrizioni delle singole Sottozone o Subzone urbanistiche interessate.

6.4 Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
  - Indice di edificabilità fondiaria: incremento della volumetria esistente del 20%
  - Indici di utilizzazione fondiaria: incremento della Superficie utile (SU) del 20% di quella esistente
- Parametri edilizi di base:
  - Altezza: 4 ml per le volumetrie di nuova realizzazione

6.5 Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_A. Residenziale, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee (custode)
- Du\_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_B.7 - Ostelli e foresterie
- Du\_C - Artigianale e industriale, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_C .1 - Artigianato di servizio (servizi connessi con la cura della persona, manutenzione beni di consumo e degli edifici, artigianato artistico)
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - Du\_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
  - Du\_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
  - Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi
  - Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
  - Du\_D.11 - Attrezzature culturali e museali
  - Du\_D.12 - Locali per lo spettacolo, il tempo libero e di aggregazione sociale
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale
  - Du\_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico
- Du\_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_E.7 - Fattorie didattiche e sociali

**Articolo 47 - Subzona G2.b Strutture per la valorizzazione delle eccellenze locali**

1. Individua l'area ed i fabbricati dell'edificio dell'ex ISOLA, destinata alla valorizzazione delle eccellenze produttive locali, attraverso attività di ricerca, promozione e vendita di servizi e prodotti.

2. Modalità di attuazione: Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa - disciplinato dalle presenti Norme all'Articolo 18 - o progetto di opera pubblica esteso all'intera unità cartografica di riferimento (Subzona urbanistica omogenea).

3. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio, alla dotazione di servizi igienici ed ogni altro intervento di adeguamento alla disciplina igienico-sanitaria vigente, anche mediante ampliamento della superficie utile nella percentuale massima del 10% di quella esistente.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_C - Artigianale e industriale, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_C .1 - Artigianato di servizio (servizi connessi con la cura della persona, manutenzione beni di consumo e degli edifici, artigianato artistico)
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - Du\_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
  - Du\_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
  - Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi

- Du\_D.11 - Attrezzature culturali e museali
- Du\_D.12 - Locali per lo spettacolo, il tempo libero e di aggregazione sociale
- Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale

#### **Articolo 48 - Subzona G2.c – Parchi di interesse storico culturale**

1. Individua l'area in località Mannurri destinata ad attività ricreative e socio-culturali e alla valorizzazione della chiesa campestre di San Basilio di Mannurri.

2. Modalità di attuazione: Programma di riqualificazione paesaggistica e insediativa - disciplinato dalle presenti Norme all'Articolo 18 - o progetto di opera pubblica esteso all'intera unità cartografica di riferimento (Subzona urbanistica omogenea).

3. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché il cambio di destinazione d'uso con funzioni compatibili con i caratteri tipologici, dimensionali, funzionali e storici dell'organismo architettonico. È consentita inoltre la demolizione delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario o prevalente.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_B. Turistico - ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_B.7 - Ostelli e foresterie
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi (unicamente bar e punto di ristoro)
  - Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
  - Du\_D.11 - Attrezzature culturali e museali
  - Du\_D.12 - Locali per lo spettacolo, il tempo libero e di aggregazione sociale
  - Du\_D.13 - Luoghi di culto
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale
  - Du\_D.16 - Parchi urbani e territoriali

#### **Articolo 49 - Sottozona G4 Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta**

1. Identifica le attrezzature e gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani, quali le infrastrutture ed i servizi di valenza territoriale e d'area vasta, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione.

2. Il Piano identifica i servizi e le infrastrutture realizzati a seguito di strumenti urbanistici attuativi, singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta o facenti parte del patrimonio consolidato di servizi e infrastrutture di Urzulei.

3. Il Piano prevede la seguente articolazione per Subzone funzionali:

- Subzona G4.a - Cimitero
- Subzona G4.b - Impianti tecnologici
- Subzona G4.c - Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

**Articolo 50 - Subzona G4.a - Cimitero**

1. Identifica le aree cimiteriali e quelle destinate al suo ampliamento.
2. Il Piano si attua mediante intervento di opera pubblica.
3. Nelle aree limitrofe agli impianti cimiteriali sono individuate fasce di rispetto, soggette a vincolo di inedificabilità, di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265.
4. Destinazioni d'uso consentite:
  - Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
    - Du\_D.13 - Luoghi di culto
    - Du\_D.20 - Cimiteri e impianti di servizio

**Articolo 51 - Subzona G4.b - Impianti tecnologici**

1. Identifica le aree e gli impianti destinati ad attrezzature tecnologiche relative al ciclo integrato dell'acqua e dei rifiuti, in parte già esistenti e funzionanti, realizzati a seguito di strumenti urbanistici attuativi, singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta o facenti parte del patrimonio di servizi e infrastrutture di Urzulei.
2. Il Piano identifica le seguenti categorie funzionali:
  - Impianti di approvvigionamento e distribuzione idrica
  - Impianti di depurazione acque reflue
  - Impianti di trattamento rifiuti
- 3 Destinazioni d'uso consentite:
  - Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
    - Du\_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
    - Du\_D.19 - Impianti tecnici di scala urbana
4. Il Piano si attua mediante intervento diretto di iniziativa pubblica o privata. Le caratteristiche degli interventi saranno valutate di volta in volta dal Comune, secondo le esigenze e necessità degli specifici impianti tecnologici esistenti o di nuova installazione.
5. In relazione alla natura degli impianti tecnologici potranno essere stabilite fasce di rispetto inedificabili.

**Articolo 52 - Subzona G4.c - Stazioni di servizio e distribuzione carburanti;**

1. Identifica le stazioni ed i distributori di carburanti, con le relative aree di pertinenza e accessorie, a servizio e assistenza degli automobilisti.
2. L'Amministrazione aggiorna il Piano di razionalizzazione ed ammodernamento della rete comunale degli impianti di distribuzione carburanti ai sensi del Decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32.
3. Destinazioni d'uso consentite:
  - Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
    - Du\_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato, strettamente attinenti l'attività di servizio e distribuzione carburanti ( $slp \leq 150 \text{ mq}$ )
    - Du\_D.19 - Impianti tecnici di scala urbana
4. Il Piano si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,20 mc/mq
- Altezza: 4,00 ml
- Distanze: Codice della Strada;

### **Articolo 53 - Zone H - Salvaguardia**

1. Identifica le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, storico culturale, paesaggistico o di specifico interesse per la collettività.

2. La Zona H di Salvaguardia è articolata nelle seguenti Zone omogenee:

- Sottozona H1 Salvaguardia storico culturale
- Sottozona H2 Salvaguardia paesaggistica ed ambientale
- Sottozona H3 Salvaguardia e ripristino ambientale

3. Salvo quanto prescritto nei punti successivi, in queste aree gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

4. Sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- aperture di cave;
- discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti anche se temporanei, reflui, sostanze chimiche pericolose;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;

5. Parametri urbanistici e modalità di attuazione

5.1 Nelle Zone H l'edificazione di opere di interesse pubblico è consentita unicamente per casi di motivata necessità, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
  - Indice di edificabilità territoriale: 0,001 mc/mq
  - Indice di edificabilità territoriale in regime di deroga per attrezzature pubbliche 0,10 mc/mq;
- Parametri edilizi di base:
  - Altezza: 4,5 ml
  - Distanza dai confini: ml. 15

### **Articolo 54 - Sottozona H1 Salvaguardia storico culturale**

1. Identifica le aree interessate dalla presenza di manufatti di interesse storico-culturale e paesaggistico, archeologico e architettonico, e comprende i beni del Repertorio del Mosaico dei Beni culturali, paesaggistici e identitari della Regione Sardegna.

2. Tali aree sono destinate alla fruizione culturale e sono sottoposte a tutela anche mediante l'eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione e fruizione del bene o del complesso di beni.

3. Gli interventi in tali zone devono garantire la sostanziale integrità dei beni di interesse storico-culturale. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di interventi di riqualificazione o di sostituzione edilizia da attuarsi attraverso procedure atte a garantire la massima compatibilità e coerenza degli interventi rispetto all'interesse superiore di conservazione e tutela del bene.

4. La zona H1 di salvaguardia storico culturale è articolata nelle seguenti sottozone:

- Sottozona H1.a - Aree di interesse archeologico
- Sottozona H1.b - Emergenze architettoniche
- Sottozona H1.c - Elementi dell'isodimento rurale sparso (cuiles)

#### **Articolo 55 - Subzona H1.a Aree di interesse archeologico**

1. La Subzona H1.a identifica le aree interessate dalla presenza di complessi archeologici o monumentali, in parte individuate dal PPR come Beni paesaggistici ed oggetto di copianificazione.

2. La perimetrazione della singola zona individua l'areale del sito, comprendente sia il sedime del bene monumentale sia l'immediato contesto rilevante per la presenza di reperti, vestigia e manufatti ad esso correlato, e talvolta, può interessare più beni monumentali.

3. Sono consentite le attività di studio, ricerca, scavo e restauro, conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti. È altresì ammesso ogni intervento di ricerca stratigrafica rivolto all'individuazione dei beni archeologici sottosuolo e a tal fine è concessa la facoltà di operare modifiche superficiali del terreno e la costruzione strutture mobili accessorie alle attività di ricerca. A tal fine sono ammessi i seguenti interventi:

- a. riqualificazione della zona con sistemazioni finalizzate al ripristino dei caratteri paesaggistici originari, compromessi a seguito di interventi giudicati incongrui dalla competente Soprintendenza;
- b. realizzazione di infrastrutture leggere quali punti sosta, sentieri e percorsi pedonali da realizzarsi in terre stabilizzate o in materiali tradizionali e realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, funzionali alla fruizione, alla didattica, alla fornitura di servizi per la visita e la conoscenza dei luoghi; in ogni caso, le caratteristiche architettoniche delle eventuali edificazioni e la loro distribuzione plani volumetrica dovranno essere comunque ispirate al principio di essenzialità, minimo intervento e reversibilità. Per quanto possibile dovranno realizzarsi con materiali e tecniche costruttive e caratteri formali che si richiamino a specifica relazione con i luoghi e siano compatibili con i valori paesaggistici oggetto di protezione;
- c. realizzazione di infrastrutture a rete interrate necessarie alla tutela e valorizzazione delle zone di interesse archeologico o al servizio degli insediamenti esistenti, previa acquisizione del parere della competente Soprintendenza da acquisirsi ai sensi dell'articolo 28 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i..
- d. gli interventi di pulizia superficiale e di potatura della vegetazione presente sui beni archeologici esistenti previa autorizzazione ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. della competente Soprintendenza.

4. Al fine di agevolare la fruizione pubblica dei delle risorse è consentita la posa in opera di pannelli esplicativi che mettano in luce le peculiarità (storiche, architettoniche) del bene, purché di forme sobrie, dimensioni e localizzazione tale da non interferire con la percezione integrale del bene e del suo contesto.

5. Nelle Subzone H1.a è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione o di trasformazione dei luoghi, ad eccezione di quanto previsto dal precedente comma 3, nonché:

- la ricerca mineraria, l'apertura di cave o l'estrazione di materiale;
- la discarica o il deposito di materiali di qualsiasi tipo.

6. Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscono con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica specialistica, esclusa la

cartellonistica pubblicitaria ai sensi dell'articolo 153 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., da realizzarsi con tipologia e materiali da concordare con la competente Soprintendenza per i beni archeologici attraverso acquisizione del parere ai sensi dell'articolo 28 del D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii. .

7. Le attività di coltura e uso del bosco, di pascolo e di allevamento e di coltivazione agraria dei fondi ricompresi nelle zone di interesse archeologico, sono condotte con tecniche e metodi non suscettibili di recare pregiudizio ai valori storico paesaggistici oggetto di protezione. Gli interventi che comportano modifiche del suolo, mediante arature o movimenti di terreno, sono comunque subordinati alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica. Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica.

8. Sono ammessi interventi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo o per l'incolumità pubblica, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo sia realizzato previa acquisizione del parere della competente Soprintendenza per i beni archeologici, da acquisirsi ai sensi dell'articolo 28 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i..

9. Nelle zone di interesse archeologico prevalgono, in caso di conflitto, le misure di tutela contenute nei relativi provvedimenti ministeriali, qualora presenti.

#### **Articolo 56 - 5. Subzona H1.b Emergenze architettoniche**

1. La Subzona H1.b identifica manufatti e complessi edilizi di interesse artistico, storico, architettonico, culturale.

2. Sono perimetrati per tale zona le aree di sedime dell'emergenza architettonica, considerata nel complesso dei manufatti o edifici, e le aree di immediato contesto tali da consentire l'integrità e la tutela del bene.

3. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché il forme d'uso compatibili con i caratteri tipologici, dimensionali, funzionali e storici dell'organismo architettonico. È consentita inoltre la demolizione, delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario o prevalente.

4. Gli interventi nelle Sottozone H1.b dovranno prevedere l'analisi della documentazione storica relativa al sito, all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intero ambito compreso nel perimetro della zona, costruito e non.

- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - Du\_D.11 - Attrezzature culturali e museali

#### **Articolo 57 - Sottozona H1.c - Elementi dell'isedimento rurale sparso (cuiles)**

1. La Subzona H1.c identifica i manufatti e gli elementi dell'isedimento rurale sparso dei cuiles, in quanto elementi di notevole valore paesaggistico e identitario che caratterizzano il territorio del Supramontes di Urzulei.

2. Sono perimetrati per tale zona le aree di sedime degli elementi insediativi rurali, considerate nel complesso dei manufatti o edifici, e le aree di immediato contesto tali da consentire l'integrità e la tutela del bene.

3. Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al ripristino delle caratteristiche di ruralità tipiche della tradizione pastorale, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione

straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001. Dovranno essere eliminati gli elementi incongrui con riferimento a materiali e finiture non compatibili.

4. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni o l'inserimento di elementi che comportino trasformazioni diverse da quelle previste dalle categorie precedenti. Non sono ammessi interventi di totale demolizione e ricostruzione dei fabbricati tradizionali.

5. La sistemazione delle aree di pertinenza dovrà privilegiare ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

#### **Articolo 58 - Sottozona H2 Salvaguardia paesaggistica ed ambientale**

1. Identifica le parti del territorio che rivestono un particolare interesse paesaggistico, naturalistico, geomorfologico e ambientale, in parte individuate dal PPR come Beni paesaggistici.

2. La Zona H2 di Salvaguardia paesaggistica ed ambientale è destinata alla funzione prioritaria di tutela nella quale deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri ambientali, naturalistici, paesaggistici, morfologici e dei rispettivi insiemi.

3. Gli interventi di conservazione e tutela devono essere finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

4. Non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii. qualora riguardanti beni paesaggistici, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa ambientale e naturalistica.

5. Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, senza ampliamenti volumetrici e nel rispetto delle tipologie originarie, solo se sussistono le strutture essenziali che definiscono l'ingombro volumetrico del fabbricato. Sono consentiti inoltre la demolizione senza ricostruzione e gli interventi strettamente necessari volti all'eliminazione di barriere architettoniche.

Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni.

6. La zona H2 di salvaguardia paesaggistica ed ambientale è articolata nelle seguenti sottozoni:

- Sottozona H2.a - Aree di interesse naturalistico
- Sottozona H2.b - Aree di interesse geomorfologico

7. Per la gestione delle attività agricole, di quelle selviculturali e zootecniche all'interno di tali zone si assumono le disposizioni per il corretto uso del territorio di cui agli artt. 10, 11 e 12 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

#### **Articolo 59 - H2.a - Aree di interesse naturalistico**

1. Identifica le porzioni del territorio comunale connotate da specifici caratteri di interesse naturalistico ed ambientale per la presenza di aree boscate e foreste, in parte riconducibili a Beni paesaggistici.

2. Gli interventi devono essere finalizzati alla tutela del patrimonio boschivo ed al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di

conservazione delle risorse biotiche e abiotiche e delle condizioni in atto ed alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

3. Sono vietati interventi edilizi o di modifica del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica.

4. Nelle aree interessate da coperture boschive naturali sono consentite esclusivamente le attività di gestione forestale finalizzate al controllo ed alla prevenzione dei rischi di degrado dei soprassuoli boschivi naturali; nelle aree di forestazione realizzate con specie non autoctone è consentito il taglio selettivo finalizzato al recupero ed all'evoluzione della vegetazione spontanea.

5. È consentito il pascolo estensivo regolamentato e attuato in un'ottica di sostenibilità ecologica ed ambientale ad esclusione delle aree di pericolosità da frana molto elevata ed elevata; tale attività, dove consentita, dovrà essere oggetto di controllo e monitoraggio ad opera del corpo forestale di vigilanza ambientale al fine di garantire il rinnovamento naturale delle specie forestali e prevenire situazioni di degrado quali-quantitativo della copertura vegetale.

6. Strumenti e modalità attuative:

- Piano di valorizzazione della risorsa ambientale e forestale (Pianificazione Forestale Particolareggiata);
- Mediante interventi edilizi diretti sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna, cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente.

7. Destinazioni d'uso ammesse unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente:

- Du\_B. Turistico - ricettiva, unicamente la categoria funzionale:
  - Du\_B.10 - Turismo rurale
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale
- Du\_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_E.7 - Fattorie didattiche e sociali.

## **Articolo 60 - H2.b - Aree di interesse geomorfologico**

1. Identifica le porzioni del territorio comunale riconducibili a categorie fisico-ambientali caratterizzate da specifici caratteri geomorfologici e pedologici, principalmente riconducibili alla presenza di geositi e di formazioni carbonati di interesse paesaggistico.

2. Gli interventi devono essere finalizzati alla tutela dei sistemi fisico-ambientali ed al miglioramento della struttura e del funzionamento delle componenti costitutive, dello status di conservazione delle risorse biotiche e abiotiche ed alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

3. Sono vietati interventi edilizi o di modifica del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ambientale ed ecosistemica o la fruibilità paesaggistica.

4. Eventuali interventi di messa in sicurezza da condizioni di pericolosità idrogeologica da frana, sono consentiti se compatibili con l'esigenza primaria di salvaguardare l'integrità paesaggistica ambientale del Bene tutelato.

5. Destinazioni d'uso ammesse unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente:

- Du\_B. Turistico - ricettiva, unicamente la categoria funzionale:
  - Du\_B.10 - Turismo rurale
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale

#### **Articolo 61 - Sottozona H3 Salvaguardia e ripristino ambientale**

1. Identifica le aree di salvaguardia non direttamente riconducibili alla Sottozona H2 che tuttavia rivestono uno specifico interesse per la funzionalità ecologica del sistema territoriale e per la presenza di una utilizzazione agricola residua.

2. All'interno della Zona di Salvaguardia e ripristino ambientale si registra la presenza delle seguenti aree:

- Aree di connettività ecologica e di interesse paesaggistico
- Aree di connettività ecologico ambientale ad utilizzazione agricola residuale

3. È consentito il recupero di strutture e manufatti esistenti nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi originari, anche attraverso interventi volti al loro riuso per la fruizione e valorizzazione delle risorse agro forestali e ambientali.

4. Destinazioni d'uso ammesse unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente:

- Du\_B. Turistico - ricettiva
  - Du\_B.10 - Turismo rurale
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale
  - Du\_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico
- Du\_E - Agricolo-zootecnica
  - Du\_E.1 - Abitazioni agricole
  - Du\_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
  - Du\_E.6 - Fabbricati funzionali alle attività di forestazione produttiva
  - Du\_E.7 - Fattorie didattiche e sociali.

#### **5. Aree di connettività ecologica e di interesse paesaggistico**

5.1. Identifica le aree di salvaguardia e ripristino ambientale di interesse per la loro connettività ecologica e paesaggistica, di cerniera tra il sistema naturalistico e quello agricolo; per tali aree, che rivestono un particolare interesse ecologico, ambientale, geomorfologico o paesaggistico, devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela, valorizzazione paesaggistica e stabilità ambientale funzionali a integrarle al loro immediato contesto paesaggistico ambientale.

5.2. Gli interventi devono essere finalizzati alla tutela del patrimonio forestale residuale esistente ed al suo incremento, al recupero di impianti agricoli di pregio, al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi, dello status di conservazione delle risorse biotiche e abiotiche ed alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado che possono determinare un incremento delle condizioni di pericolosità idraulica e geomorfologica nelle aree di intervento e nei territori a queste relazionati.

5.3. Sono vietati interventi edilizi o di modifica del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica.

5.4. Nelle aree marginali, sede di attività di forestazione produttiva realizzate con specie non autoctone, deve essere previsto il taglio selettivo finalizzato al recupero ed all'evoluzione della vegetazione spontanea e loro graduale sostituzione con specie vegetali autoctone.

5.5. E' consentito il pascolo estensivo, regolamentato e attuato in un ottica di sostenibilità ecologica ed ambientale ad esclusione delle aree di pericolosità da frana molto elevata ed elevata; tale attività dovrà essere oggetto di controllo e monitoraggio ad opera del corpo forestale di vigilanza ambientale al fine di garantire il rinnovamento naturale delle specie forestali e prevenire situazioni di degrado quali-quantitativo della copertura vegetale forestale, della cotica erbosa e del suolo.

5.6. Per la gestione delle attività agricole, di quelle selviculturali e zootecniche all'interno di tali zone si assumono le disposizioni per il corretto uso del territorio di cui agli artt. 10, 11 e 12 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

## **6. Aree di connettività ecologico ambientale ad utilizzazione agricola residuale**

6.1. Identifica le aree di interesse ambientale e paesaggistico in cui si registra una utilizzazione agricola o a pascolo estensivo generalmente compatibile con la salvaguardia dei caratteri riconosciuti.

6.2. È consentita la prosecuzione della attività agricole e zootecniche in essere senza l'estensione degli ambiti produttivi e nel rispetto della sensibilità ambientale delle risorse ambientali. Contestualmente all'attività agricola devono essere realizzati gli interventi finalizzati al mantenimento e recupero delle condizioni di equilibrio naturale dei sistemi ambientali e gli interventi di tutela dei suoli e di riqualificazione paesaggistica e integrazione delle aree di margine.

6.3. È vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri, in modo significativo, i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acque, flora e fauna.

6.4. Le attività agricole e zootecniche potranno avvalersi dell'ausilio di mezzi meccanici per la lavorazione del terreno solo in aree a debole pendenza (classe di pendenza compresa tra 0 e 10%) onde prevenire l'attivazione di processi di erosione accelerata dei suoli e delle coltri detritiche; tali azioni meccaniche dovranno comunque svolgersi esclusivamente secondo la direzione parallela alle curve di livello.

6.5. Nell'ambito di un Piano Agricolo Aziendale la Sottozona H3 ad utilizzazione agricola o zootecnica può concorrere al raggiungimento della superficie minima di intervento.

## **Articolo 62 - Zone S – Servizi pubblici**

1. Le Zone S identificano le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche di quartiere complementari alla residenza e, più in generale, al sistema urbano. Le Zone S comprendono inoltre le cessioni a standard per servizi delle zone C di espansione residenziale o dei Piani di Risanamento Urbanistico, identificate nella cartografia di Piano.

2. Il Piano identifica le aree destinate a spazi pubblici ed a servizi e attrezzature secondo la seguente articolazione:

- S1 - Aree per l'istruzione, comprendenti asili nido, scuole materne e scuole medie inferiori;
- S2 - Aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- S4 - Aree per parcheggi pubblici.

3. I Progetti norma identificano ulteriori aree per servizi e aree verdi, la cui attuazione e precisa localizzazione sarà contestuale alla realizzazione delle previsioni di Piano.

4. Previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Sindaco può autorizzare una differente utilizzazione dei diversi servizi pubblici previsti dal presente articolo (S1, S2, S3, S4), purché sia comunque garantita complessivamente la dotazione minima inderogabile prevista dal Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983 e quella minima prescritta per le singole Sottozone.

#### **Articolo 63 - Sottozona S1 Aree per l'istruzione**

1. La Sottozona S1 comprende il complesso delle attrezzature scolastiche per l'infanzia (asili nido, baby parking, giardini per l'infanzia e scuole materne) e quelle relative alla scuola primaria e secondaria di primo grado dell'istruzione (scuola elementare, scuola media inferiore), nonché le attrezzature complementari e le relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport.

2. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_A. Residenziale, unicamente la categoria funzionale:
  - Du\_A.2 - Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
  - Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi(unicamente mense scolastiche e bar)
  - Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
  - Du\_D.9 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
  - Du\_D.10 - Attrezzature per l'istruzione inferiore e superiore
  - Du\_D.11 - Attrezzature culturali e museali
  - Du\_D.12 - Locali per lo spettacolo, il tempo libero e di aggregazione sociale
  - Du\_D.14 - Attrezzature per attività sportive

5. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
  - Indici di utilizzazione fondiaria: 1,00 mq/mq
  - Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
  - Altezza: 8,50 ml, con la sola eccezione degli impianti edilizi destinati ad attività sportive, per i quali si rimanda alla normativa tecnica specifica emanata dagli organismi competenti;
  - Distanze: distanza tra edifici  $\geq$ 10,0 ml; distanza dal confine  $\geq$  5,0 ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti;
  - Rapporto copertura: 50% della superficie fondiaria
  - Permeabilità: 30% della superficie fondiaria

6. Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e riqualificazione edilizia devono avvenire in coerenza con la struttura urbana e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene, devono essere diretti a riqualificare il contesto di riferimento e improntati alla massima semplicità e sobrietà formale.

7 Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere sistamate a giardino o a parcheggio. L'eventuale recinzione sarà realizzata con muratura piena e/o da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2, secondo modalità costruttive coerenti con il contesto urbanistico in cui l'area ricade.

#### **Articolo 64 - Sottozona S2 Aree per attrezzature di interesse comune**

1. La Sottozona S2 identifica le aree destinate a servizi sociali, attrezzature religiose e servizi civici.

2. La Sottozona S2 risulta così articolata:

- servizi sociali, comprendenti le attrezzature pubbliche o private ad uso collettivo, a carattere socio-sanitario ed assistenziale (unità dei servizi sanitari, dei servizi assistenziali per gli anziani e per i giovani, le attività associative ecc.);
- attrezzature religiose, comprendenti gli edifici per il culto, le opere parrocchiali e gli istituti religiosi;
- servizi civici, comprendenti le attrezzature pubbliche o private destinate alla vita collettiva, alle attività culturali e ricreative, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili.

3. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_A. Residenziale
  - Du\_A.2 - Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
  - Du\_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - Du\_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
  - Du\_D.6 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi(unicamente mense scolastiche e bar)
  - Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
  - Du\_D.11 - Attrezzature culturali e museali
  - Du\_D.12 - Locali per lo spettacolo, il tempo libero e di aggregazione sociale
  - Du\_D.13 - Luoghi di culto
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale
  - Du\_D.17 - Strutture socio sanitarie
  - Du\_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

5. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
  - Indici di utilizzazione fondiaria: 0,70 mq/mq
  - Indice di edificabilità fondiaria: 2,10 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
  - Altezza: 8,50 ml
  - Distanze: distanza tra edifici  $\geq$  10,0 ml; distanza dal confine  $\geq$  5,0 ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti;

- Rapporto copertura: 50% della superficie fondiaria
- Permeabilità: 30% della superficie fondiaria con esclusione delle attrezzature interne al Centro di antica e prima formazione per le quali non è prescritto alcun parametro

6. Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e riqualificazione edilizia devono avvenire in coerenza con la struttura urbana e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene, devono essere diretti a riqualificare il contesto di riferimento e improntati alla massima semplicità e sobrietà formale.

7. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere sistematate a giardino o a parcheggio. L'eventuale recinzione sarà realizzata con muratura piena e/o da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2, secondo modalità costruttive coerenti con il contesto urbanistico in cui l'area ricade.

#### **Articolo 65 - Sottozona S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**

1. La Sottozona S3 identifica le aree destinate a parchi pubblici e attrezzature per il verde urbano, il gioco e lo sport; comprende inoltre le fasce verdi lungo le infrastrutture viarie che tuttavia non possono essere computate come dotazione a Standard.

2. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
  - Du\_D.11 - Attrezzature culturali e museali
  - Du\_D.12 - Locali per lo spettacolo, il tempo libero e di aggregazione sociale
  - Du\_D.14 - Attrezzature per attività sportive
  - Du\_D.15 - Servizi e aree attrezzate per la fruizione ambientale
  - Du\_D.16 - Parchi urbani e territoriali
  - Du\_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

4. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:

- Indici di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
- Indice di edificabilità fondiaria: 0,30 mc/mq

- Parametri edilizi di base:

- Altezza: 4,50 ml, con la sola eccezione degli impianti edilizi destinati ad attività sportive, per i quali si rimanda alla normativa tecnica specifica emanata dagli organismi competenti;
- Distanze: distanza tra edifici  $\geq$  10,0 ml; distanza dal confine  $\geq$  5,0 ml;
- Permeabilità: 60% della superficie fondiaria

5. Devono essere curate le alberature esistenti, garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione e, più in generale, sviluppato l'impianto del verde con i relativi servizi.

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

#### **Articolo 66 - Aree S3 con vincolo conformativo**

1. Le aree per servizi identificate con la sigla S3 posta tra parentesi tonde individuano aree di proprietà privata per le quali il piano appone un vincolo conformativo di destinazione a verde attrezzato o orto urbano, a scopo sociale e ricreativo. Per tali aree trovano applicazione le disposizioni dell'Articolo 20 - in materia di compensazione urbanistica. A tale fine a dette aree viene assegnato un indice di edificabilità pari a 0,10 mc/mq.

2. È facoltà dell'amministrazione comunale procedere all'acquisizione di tali aree, mediante dichiarazione di pubblica utilità di opere da realizzare e avvio del procedimento espropriativo.

3. In alternativa a quanto disposto al precedente comma 2, potrà essere proposta dai proprietari o aventi titolo la realizzazione delle attrezzature ed i servizi stessi secondo la quanto previsto dalla disciplina del Piano.

#### **Articolo 67 - Sottozona S4 Aree per parcheggi pubblici**

1. La Sottozona S4 identifica le aree destinate a parcheggi pubblici attrezzati, realizzati in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.2, comma 2, della L. 122/89 (Legge Tognoli), e fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria; tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli, nel rispetto delle condizioni idrogeologiche del contesto.

2. I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione autoctona.

3. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
  - Du\_D.7 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
  - Du\_D.8 - Attrezzature per il trasporto pubblico

5. Parametri edilizi di base:

- Permeabilità: 50% della superficie complessiva
- Parametro di densità arborea: > 1 albero ogni 100 mq di superficie a parcheggio.

### CAPO III - Indirizzi per la riqualificazione paesaggistica ed il recupero degli elementi identitari

#### Articolo 68 - Norme e indirizzi per il recupero degli edifici tradizionali

1. Il Piano persegue il recupero ed il riuso degli edifici che presentano caratteri tipologici, architettonici e costruttivi originari e coerenti con la tradizione e cultura locale, localizzati nell'intero territorio comunale, comunque classificati dalle presenti Norme.
2. Gli edifici tipici sono caratterizzati da corpi di fabbrica di forma elementare, generalmente a pianta rettangolare, con non più di due piani fuori terra, copertura a tetto poggianti sui muri e sulla trave di colmo.
3. Gli interventi su tali manufatti edilizi devono pertanto essere indirizzati al recupero o sostituzione degli elementi costruttivi tipici degradati, al riutilizzo di materiali e procedimenti costruttivi adeguati all'edificio, alla riorganizzazione distributiva ed al ripristino dell'originaria integrità costruttiva e tipologica, rigorosamente documentata e con la demolizione di parti improprie e superfetazioni.
4. Qualora consentito dalle presenti Norme, gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono essere realizzati in coerenza tipologica dell'edificio sul quale si opera e della tradizione costruttiva locale.
5. Le demolizioni totali di edifici tipici o parziali di elementi architettonici tipici, sono ammesse soltanto per comprovati gravi motivi di sicurezza con dimostrazione dell'impossibilità di recupero e con la documentazione ampia ed esauriente sui dissetti ed il rilievo grafico e fotografico completo dell'edificio di cui è richiesta la demolizione.
  - 5.1 Nel caso di demolizioni totali o parziali la ricostruzione dovrà avvenire, fatta eccezione delle eventuali superfetazioni, solo con l'adozione degli stessi materiali tipici, forme e dimensioni e posizione originaria e con l'eventuale recupero dei materiali in buono stato.
6. Le murature, quando non realizzate in pietrame faccia a vista dovranno essere intonacate e tinteggiate con tonalità armonizzate con quelle tradizionali esistenti al contorno.
  - 6.1 Sono vietati gli intonaci plastici tipo graffiato, buccato e simili. Le tinteggiature debbono avere colori che non deturpano l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano ed il loro paesaggio, e che rispettino i colori tradizionali. È vietato qualsiasi tipo di placcaggio.
7. Per i fabbricati tipici è consentita l'apertura di finestre e porte finestre o l'aggiunta di balconi soltanto per riportare l'edificio ad una situazione preesistente, documentata; le nuove aperture dovranno mantenere forme e dimensioni di quelle originariamente preesistenti.
  - 7.1 Sono consentite nuove aperture anche per comprovati motivi igienici quando queste non contrastino con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici tipici e siano inserite armoniosamente con il resto delle aperture.
  - 7.2 È consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, a distanze dai confini inferiori a quelle prescritte dalle norme di zona per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati purché nel rispetto delle disposizioni dal Codice Civile.
  - 7.3 Gli elementi costruttivi quali serramenti, grate, persiane, quando sostituiti o di nuova realizzazione, dovranno essere realizzati con materiali, disegni e dimensioni analoghi a quelli preesistenti o intonati e coerenti con i caratteri propri della tradizione costruttiva locale.
  - 7.4 I serramenti, quando non realizzati in legno, sono consentiti, con portelloni o scurini o persiane, in alluminio elettrocolorato, in lamierino d'acciaio zincato verniciato, o di materiale plastico rigido, purché le tinte siano intonate all'ambiente con l'esclusione dell'alluminio naturale, bronzato, dorato, o comunque trattato con finiture brillanti e vistose estranee alla tradizione.

**Articolo 69 - Elementi costruttivi dei fabbricati tradizionali**

1. Il Piano persegue il ripristino e la salvaguardia degli elementi architettonici tradizionali presenti nel tessuto edilizio di Urzulei.

2. Sono riconosciuti e tutelati dal Piano gli elementi architettonici di seguito riportati:

- Portali con archi voltati, con stipiti ed arco in blocchi di pietra o mattoni;
- Portali architravati, realizzati con architrave in legno o in pietra a sostegno della copertura;
- Muri di recinzione, realizzati a chiusura dei cortili con murature in pietrame faccia vista;
- Coperture a falda o doppia falda, in tegole sarde;
- Finestrature con architravi in legno o pietra, stipiti in rilievo e serramenti in legno;
- Fregi, cornici e marcapiano;
- Balconi ed inferriate;
- Pozzi e fontane localizzati sulla via pubblica.

## CAPO IV - Indirizzi a favore della sostenibilità ambientale degli interventi

### Articolo 70 - Materiali ecosostenibili

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi è raccomandato l'uso di materiali naturali o biocompatibili che garantiscono la qualità dell'aria, la riduzione dell'uso di materie prime, nonché un basso impatto ambientale nell'intero ciclo di vita (fabbricazione, posa in opera smaltimento finale) che determini complessivamente un ridotto costo ambientale.
2. Per garantire un ridotto impatto ambientale, i prodotti e le tecnologie utilizzate dovranno garantire:
  - basso consumo di energia per la loro produzione o produzione da risorse rinnovabili;
  - provenienza da processi produttivi a ridotto impatto ambientale;
  - vicinanza delle produzioni;
  - assenza di emissioni nocive e radioattività;
  - igroscopicità e traspirabilità;
  - ridotta conducibilità elettrica;
  - biodegradabilità o riciclabilità;
  - elevata inerzia termica.
2. In fase di progettazione dovranno inoltre essere considerate tecniche costruttive che prevedano la demolizione selettiva delle componenti e la possibilità di riutilizzare o riciclare i materiali.

### Articolo 71 - Contenimento dei consumi idrici

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere adottate le migliori soluzioni tecniche atte a ridurre il consumo di risorsa idrica.
2. *Risparmio della risorsa idrica*: in caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli impianti è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la riduzione del flusso idrico e per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico
3. *Recupero delle acque piovane*: in caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione dell'intero organismo edilizio il Piano suggerisce la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui, per la pulizia degli spazi esterni, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc, per usi tecnologici come fluido termovettore.

### Articolo 72 - Contenimento del consumo energetico

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere adottate le migliori soluzioni tecniche atte a contenere il consumo energetico.
2. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione delle facciate è obbligatoria l'installazione di doppi vetri con l'intercapedine contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di manutenzione straordinaria dei serramenti esistenti è suggerita l'installazione dei doppi vetri, qualora compatibile con l'infisso esistente.
3. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il Piano suggerisce l'utilizzo di forme di riscaldamento e raffrescamento passive, opportunamente integrate al corpo di fabbrica, per il mantenimento di condizioni di comfort termo igrometrico ottimali.
4. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il Piano suggerisce la realizzazione di pareti perimetrali e di chiusura superiore degli ambienti abitabili degli edifici con una massa termica in grado di garantire l'inerzia necessaria a mantenere condizioni di

comfort durante il periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare calore e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna.

5. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia e in quelli di manutenzione straordinaria degli impianti, è obbligatoria l'installazione di opportuni sistemi di regolazione dell'apporto termico (valvole termostatiche) nei singoli radiatori di calore, al fine di garantire il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro livelli prestabili, anche in presenza di apporti gratuiti di calore.

6. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'impiego di caldaie a condensazione, nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale, o altri sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, preferibilmente a bassa temperatura del fluido termovettore (temperatura di mandata non ai 55°C.

## TITOLO QUINTO - VINCOLI, TUTELE E AREE DI RISPETTO

### CAPO I - Salvaguardia paesaggistica

#### Articolo 73 - Beni paesaggistici

1. Sono Beni paesaggistici, ai sensi del D.Lgs n.42 del 22.1.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", come previsto nell'art. 134:

- a. gli immobili e le aree indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Questa categoria di beni paesaggistici, non è stata identificata nel territorio comunale di Urzulei;
- b. le aree indicate all'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio; nel territorio comunale di Urzulei sono presenti le seguenti categorie di beni:
  - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 1775-33 (elenchi acque pubbliche), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - Le montagne per la parte eccedente 1.200 metri sul livello del mare;
  - Boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.lgs 227/01), la cui puntuale perimetrazione deve essere comunque verificata in loco con il corpo forestale;
  - Aree gravate da usi civici.
- c. gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico Regionale, previsti dall'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio; nel territorio comunale di Urzulei sono presenti le seguenti categorie di beni:
  - Fascia costiera
  - Fiumi, torrenti e altri corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - Aree a quota superiore a 900 metri sul livello del mare;
  - Grotte e Caverne;
  - Alberi monumentali;
  - Aree di gestione speciale dell'Ente Foreste.

2. Per i Beni paesaggistici presenti nel territorio comunale di Urzulei, riportati nella tavola 2.9 Beni paesaggistico ambientali, valgono le disposizioni contenute nel D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss. mm. e ii. e le misure di tutela e valorizzazione previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna.

3. Al fine della corretta applicazione della disciplina di salvaguardia dei Beni paesaggistici, può essere richiesta la certificazione di sussistenza del vincolo paesistico alla Regione Autonoma della Sardegna, Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, Servizio tutela paesaggistica.

#### Articolo 74 - Componenti di paesaggio con valenza ambientale

1. Sono componenti di paesaggio con valenza ambientale, identificate nella Tavola 5.1 del PUC, le aree previste all'art. 21 delle NTA del PPR:

- Aree naturali e sub naturali;
- Aree seminaturali;
- Aree a utilizzazione agroforestale.

## 2. Aree naturali e sub naturali

2.1 Le aree naturali e sub naturali, identificate ai sensi dell'art. 22 delle NTA del PPR, comprendono, nel territorio di Urzulei, aree rocciose e di cresta, grotte e caverne, emergenze geologiche di pregio, zone umide temporanee, sistemi fluviali e relative formazioni ripariali, ginepreti delle montagne calcaree, leccete e formazioni forestali in struttura climacica o sub-climacica, macchia foresta, garighe endemiche su substrati di diversa natura.

2.2 Nelle aree naturali e sub naturali è vietato, a prescindere dalla classificazione urbanistica determinata dal Piano, qualunque nuovo intervento edilizio o di modifica del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica. Valgono allo stesso modo le prescrizioni e gli indirizzi riportati negli artt. 22 e 23 delle NTA del PPR.

## 3. Aree seminaturali

3.1 Le aree seminaturali, identificate ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PPR, comprendono, nel territorio di Urzulei, boschi naturali, ginepreti, pascoli arborati, macchie, garighe, praterie di pianura e montane secondarie, fiumi e torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate, grotte soggette a fruizione turistica, laghi e invasi di origine artificiale e tutti gli habitat dell'All.to I della Direttiva 92/43/CEE e Ss.mm. e ii..

3.2 Nelle aree seminaturali sono vietati, a prescindere dalla classificazione urbanistica determinata dal Piano, gli interventi edilizi o di modifica del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modifica atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado. Valgono allo stesso modo le prescrizioni e gli indirizzi riportati negli artt. 26 e 27 delle NTA del PPR.

## 4. Aree a utilizzazione agroforestale

4.1 Le aree a utilizzazione agroforestale, identificate ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PPR, comprendono, nel territorio di Urzulei, da colture specializzate e arboree, impianti boschivi artificiali, colture erbacee seminative, aree agroforestali, aree incolte.

4.2 Nelle aree a utilizzazione agroforestale sono vietate, a prescindere dalla classificazione urbanistica determinata dal Piano, le trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio. Valgono allo stesso modo le prescrizioni e gli indirizzi riportati negli artt. 29 e 30 delle NTA del PPR.

## Articolo 75 - Area di rispetto dei beni di interesse storico culturale

1. Identifica le aree di rispetto paesaggistico, limitrofe alla Zona H1 di Salvaguardia storico culturale. In tali aree non viene modificata la destinazione di Zona e, qualora consentito dalle presenti Norme, è assentibile l'edificazione nel rispetto della presente disciplina.

2. Il Piano identifica due distinte aree di rispetto:

- Area di rispetto archeologico
- Area di rispetto architettonico

### **3. Area di rispetto archeologico**

3.1 Nelle aree di rispetto archeologico sono vietate:

- la ricerca mineraria, l'apertura di cave o l'estrazione di materiale;
- il prelievo di oggetti o materiali rinvenibili sull'area;
- la discarica o il deposito di materiali di qualsiasi tipo.

3.2 Sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni archeologici competente:

- qualunque intervento di trasformazione in superficie o nel sottosuolo;
- la demolizione o ristrutturazione dei manufatti esistenti;
- l'aratura di profondità superiore a 30 cm, evitando le direzioni di massima pendenza al fine di contenere i dilavamenti superficiali;
- la costruzione di manufatti di qualsiasi tipo.

3.3 Ogni intervento incidente sul sottosuolo ad una profondità superiore ai 50 cm deve essere comunicato preventivamente alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.

3.4 Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati. Può essere consentito l'uso del suolo per pascolo o per attività agricole compatibilmente con la disciplina ambientale.

3.5. Gli interventi consentiti dalla specifica Zona urbanistica sono subordinati alla autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica, per la verifica di compatibilità delle opere con gli obiettivi di tutela.

### **4. Area di rispetto architettonico**

4.1 Nelle aree di rispetto dei beni di interesse architettonico è riconosciuta l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesaggistici ambientali del contesto. Tali interventi devono essere orientati alla riqualificazione degli elementi di degrado, all'eliminazione di superfetazioni, al miglioramento dell'accessibilità pedonale al bene e della fruizione dello stesso con elementi a basso impatto percettivo e strutturale.

4.2 L'eventuale segnalazione del bene deve avvenire con elementi di dimensioni contenute localizzati in modo da rendere percepibile il bene ed il suo contesto paesaggistico senza l'intrusione ottica di cartelli e pannelli esplicativi.

4.3 Ogni intervento incidente sul sottosuolo ad una profondità superiore ai 100 cm deve essere comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni architettonici.

4.4 Sono consentiti, in assenza di strumento urbanistico attuativo, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna.

4.5 Sono fatti salvi gli interventi edilizi di nuova costruzione, previsti dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti, qualora non precludano la percezione del Bene e delle relative quinte sceniche.

### **Articolo 76 - Aree di rischio archeologico**

1. Nelle aree a rischio archeologico sono vietate:

- la ricerca mineraria, l'apertura di cave o l'estrazione di materiale;
- il prelievo di oggetti o materiali rinvenibili sull'area;
- la discarica o il deposito di materiali di qualsiasi tipo.

2. Sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni archeologici competente:

- qualunque intervento di trasformazione in superficie o nel sottosuolo;
- la demolizione o ristrutturazione dei manufatti esistenti;
- l'aratura di profondità superiore a 30 cm, evitando le direzioni di massima pendenza al fine di contenere i dilavamenti superficiali;
- la costruzione di manufatti di qualsiasi tipo.

3. Ogni intervento incidente sul sottosuolo ad una profondità superiore ai 50 cm deve essere comunicato preventivamente alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.

4. Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati. Può essere consentito l'uso del suolo per pascolo o per attività agricole compatibilmente con la disciplina ambientale.

5. Gli interventi consentiti dalla specifica Zona urbanistica sono subordinati alla autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica, per la verifica di compatibilità delle opere con gli obiettivi di tutela.

#### **Articolo 77 - Salvaguardia archeologica diffusa**

1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione o modifica del suolo, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi sia riguardante le sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica. In tali casi, è fatto obbligo, ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004, di sospendere i lavori e segnalare tempestivamente il rinvenimento alla Soprintendenza competente.

#### **Articolo 78 - Aree gravate da usi civici**

1. Le aree gravate da usi civici rientrano fra le categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss. mm. e integrazioni.

2. Il Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche costituisce il principale strumento di programmazione per il corretto utilizzo di tutti i terreni soggetti ad uso civico. Il Piano di valorizzazione, finalizzato allo sviluppo economico e sociale della comunità, si conforma alla disciplina del Piano Urbanistico Comunale adeguato al PPR.

3. Qualora in contrasto con le presenti Norme in adeguamento al PPR, i diritti d'uso dei terreni gravati da usi civici, costituiti sia in forma tradizionale che ai sensi degli artt. 16 e 17 della LR 14 marzo 1994, n. 12, decadono con l'approvazione definitiva del PUC.

## CAPO II - Salvaguardia tecnico amministrativa

### Articolo 79 - Area di rispetto cimiteriale

1. Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero nelle quali è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
2. Le aree di rispetto cimiteriale sono individuate cartograficamente nelle Tavole 6.1 e 6.2 relative alla classificazione urbanistica del territorio e sono soggette a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265. In esse è consentita la realizzazione (in assenza di specifiche attrezzature fisse) di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, l'attività culturale agricola senza la costruzione di impianti, la sistemazione di spazi a verde privato o pubblico, la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.
3. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Sono consentiti inoltre i cambi di destinazione d'uso.
4. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio, alla dotazione di servizi igienici ed ogni altro intervento di adeguamento alla disciplina igienico-sanitaria vigente, anche mediante ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente.
5. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono tuttavia concorrere allo sviluppo dell'edificabilità complessiva della zona urbanistica di appartenenza; la localizzazione delle volumetrie dovrà avvenire in aree contigue, esterne alle aree di rispetto.

### Articolo 80 - Area di rispetto stradale

1. Sono le aree limitrofe al confine stradale nelle quali è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
2. Le aree di rispetto stradale sono considerate di interesse pubblico e, come tali, espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere all'ampliamento delle infrastrutture viarie esistenti.
3. All'interno di tali fasce sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Non è consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso.
4. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio, alla dotazione di servizi igienici ed ogni altro intervento di adeguamento alla disciplina igienico-sanitaria vigente, anche mediante ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o ferroviario.
5. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono tuttavia concorrere allo sviluppo dell'edificabilità complessiva della zona urbanistica di appartenenza; la localizzazione delle volumetrie dovrà avvenire in aree contigue, esterne alle fasce di rispetto.
6. All'interno delle aree delimitate dalle fasce di rispetto potranno rilasciarsi unicamente, previo nulla osta dell'Ente gestore, autorizzazioni per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante, attrezzature e reti tecnologiche compresi volumi tecnici, attrezzature di servizio stradale e per il trasporto pubblico.
7. Sono consentiti inoltre:
  - ampliamento di spazi pedonali;

- sistemazioni a giardino o a verde;
- parcheggi scoperti con esclusione di qualsiasi edificio;
- realizzazione di piazzole per i cassonetti ecologici
- reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- canalizzazioni irrigue e pozzi.

## 8. Fasce di rispetto stradale

8.1 Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate dal "Nuovo Codice della Strada", dal suo "Regolamento di esecuzione e di attuazione" e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

8.2 L'ampiezza della fascia di rispetto stradale si individua, a seconda della tipologia di sezione trasversale esistente, dal:

- confine stradale, per tutte le strade o tratti di strada che si sviluppano alla stessa quota del terreno adiacente;
- piede della scarpata, per strade in rilevato, se esterno al confine stradale;
- ciglio superiore della scarpata per strade in trincea, se esterno al confine stradale.

8.3 Le fasce di rispetto inedificabili sono computate come segue:

Classe		Fuori dai centri abitati <sup>1</sup>		
		Edifici	Edifici in zone trasformabili <sup>2</sup>	Muri di cinta
B	Strade extraurbane principali	40 m	20 m	5 m
C	Strade extraurbane secondarie	30 m	10 m	3 m
D	Strade urbane di scorimento	-	-	-
E	Strade urbane di quartiere	-	-	-
F	Strade locali	20 m	0 m	3 m
F	Strade vicinali (poderali)	10 m	0 m	3 m

Classe		All'interno dei centri abitati <sup>1</sup>	
		Edifici	Muri di cinta
D	Strade urbane di scorimento	20 m	2 m
E	Strade urbane di quartiere	0 m	0 m
F	Strade locali	0 m	0 m

8.4 All'interno delle fasce di rispetto le piantagioni, le recinzioni e gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in conformità al Nuovo Codice della Strada, in modo da non ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a garantire la sicurezza della circolazione.

<sup>1</sup> Delimitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada - D.Lgs. 285/1992, art.4.

<sup>2</sup> Così come definite nel Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada - DPR 495/1992, art.26.

8.5 Le fasce di rispetto stradale dovranno essere sempre individuate in fase di progettazione, sulla base di un rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.

#### **Articolo 81 - Aree di rispetto degli impianti tecnologici**

1. Sono le aree limitrofe agli impianti tecnologici, quali depuratori, potabilizzatori, impianti per il trattamento dei rifiuti. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
2. Le aree di rispetto degli impianti tecnologici sono individuate cartograficamente nelle Tavole 6.1 e 6.2 di Piano, si sviluppano per una fascia di 100 metri e sono soggette a vincolo di inedificabilità.
3. Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Non è consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso.
4. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio, alla dotazione di servizi igienici ed ogni altro intervento di adeguamento alla disciplina igienico-sanitaria vigente, anche mediante ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'impianto oggetto della salvaguardia.
5. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di impianti tecnologici o nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione di eguale volume con il mantenimento delle destinazioni d'uso, in area agricola adiacente, anche su fondi aventi superficie inferiore ai minimi previsti per le Zone agricole.
6. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono tuttavia concorrere allo sviluppo dell'edificabilità complessiva della zona urbanistica di appartenenza; la localizzazione delle volumetrie dovrà avvenire in aree contigue, esterne alle fasce di rispetto.

### CAPO III - Salvaguardia idrogeologica

#### Articolo 82 - Aree a pericolosità idraulica

1. Sono le aree caratterizzate da pericolosità idraulica identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico e sue modifiche e integrazioni e dallo Studio di compatibilità Idraulica, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme di Attuazione del PAI.
2. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI) nelle aree di pericolosità idraulica sono consentiti esclusivamente:
  - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), gli interventi previsti dall'art 27 delle Norme di Attuazione del PAI;
  - nelle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3), gli interventi previsti dall'art 28 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
  - nelle aree di pericolosità idraulica media (Hi2), gli interventi previsti dall'art 29 delle Norme di Attuazione del PAI.
3. Nelle aree a pericolosità idraulica comunque classificate, non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

#### Articolo 83 - Fasce di tutela dei corpi idrici

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 8 delle Norme di Attuazione del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica di qualunque classe sono istituite fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:
  - a. lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di 50 ml dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golendale;
  - b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di 25 ml dagli argini;
  - c. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di 10 ml dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di 25 ml in mancanza di argini.
2. Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali hanno la finalità di:
  - a. conservare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua interessati;
  - b. mantenere la vegetazione spontanea con particolare riferimento a quella capace di rinsaldare gli argini e stabilizzare i terreni limitrofi, fatte salve le esigenze della manutenzione idraulica;
  - c. favorire la creazione di fasce tampone;
  - d. mantenere libero l'accesso ai corsi d'acqua per il migliore svolgimento dei servizi di polizia idraulica, di piena e di protezione civile.
3. Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del comma 8 dell'art. 8 delle NTA del PAI sono vietati:
  - a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
  - b. tutte le nuove edificazioni;
  - c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
  - d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;

- e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

#### **Articolo 84 - Area a pericolosità da frana**

1. Sono le aree caratterizzate da pericolosità da frana identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico e sue modifiche e integrazioni e dallo Studio di compatibilità Geologica Geotecnica, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme di Attuazione del PAI.

2. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI) nelle aree di pericolosità da frana sono consentiti esclusivamente:

- nelle aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), gli interventi previsti dall'art 30 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana elevata (Hg3), gli interventi previsti dall'art 31 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana media (Hg2), gli interventi previsti dall'art 32 delle Norme di Attuazione del PAI.

#### **Articolo 85 - Invarianza idraulica**

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

## TITOLO SESTO - NORME TRANSITORIE E FINALI

### Articolo 86 - Norme di salvaguardia

1. Dall'adozione del Piano Urbanistico Comunale si applicano le norme di salvaguardia, ai sensi della Legge 1902/52 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Dalla data di adozione del PUC è sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve quelle relative a progetti conformi a strumenti attuativi vigenti.

### Articolo 87 - Condizioni di ammissibilità per gli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono assentibili, se non in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione:
  - per gli edifici costruiti antecedentemente alla entrata in vigore della Legge 765/1967 (Legge ponte), ovvero prima del 6 agosto 1967;
  - per gli edifici costruiti successivamente alla data di entrata in vigore della Legge 765/1967 a condizione che venga presentata dichiarazione del provvedimento edilizio sulla base del quale l'edificio stesso è stato costruito o, in alternativa, copia dell'istanza di sanatoria.

### Articolo 88 - Piani attuativi e titoli abilitativi

1. Nelle aree soggette a strumenti urbanistici attuativi già adottati dal Consiglio comunale alla data di adozione del PUC, tuttora validi e non in contrasto con la normativa paesaggistica, si applicano le disposizioni previste dallo specifico strumento urbanistico attuativo sino alla data di scadenza.
2. Le opere e gli interventi edilizi diretti assentiti mediante titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano, tuttora validi e non in contrasto con la normativa paesaggistica, si realizzano nelle quantità e con le modalità d'intervento da essi previsti.
3. Dopo la scadenza del termine di validità dei piani attuativi gli interventi previsti dai piani attutivi medesimi ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo.

### Articolo 89 - Situazioni preesistenti

1. Quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, l'utilizzazione di aree in contrasto con le destinazioni d'uso disposte dal PUC, ma legittimamente in atto alla data di adozione del Piano, può mantenersi sino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, o titolo abilitativo, in attuazione del PUC; sino a tale momento sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria funzionali a detta utilizzazione e quelli di messa in sicurezza.
2. Quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, le costruzioni in contrasto con le disposizioni del PUC, fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza, possono costituire oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria.

### Articolo 90 - Normativa sovraordinata

1. In caso di contrasto delle presenti Norme con prevalenti disposizioni di legge statale o regionale o comunque di fonte normativa sovraordinata trovano sola applicazione queste ultime.

2. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, sia nazionali sia regionale, in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale.

#### **Articolo 91 - Deroghe**

1. Le prescrizioni di Piano non ammettono deroghe ad eccezione di quelle specificatamente previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, previa conforme deliberazione consiliare.

2. Sono sempre ammesse le deroghe derivanti dalla legislazione regionale e nazionale.