

COMUNE DI ORISTANO
Provincia di Oristano



SINDACO
Dott.ssa Angela Nonnis

ASSESSORE URBANISTICA, PUC,
BENI ARTISTICI E MONUMENTALI,
EDILIZIA PRIVATA
Dott. Salvatore Ledda

CONSULENZA GENERALE

Prof. Bernardo Secchi
Prof. Paola Viganò

COORDINATORE GENERALE

Ing. Giuseppe Pinna

UFFICIO TECNICO

Ing. Michele Scanu
Ing. Davide Castagna
Ing. Anna Luigia Foddi

UFFICIO DI PIANO

Pianificazione

Ing. Yuri Iannuzzi

Assetto Insediativo

Ing. David Loy

Assetto Ambientale

Dott. Forestale Carlo Poddi
Dott. Geol. Alessandra Cauli

Assetto Storico Culturale

Dott.ssa Archeologa Stefania Atzori
Arch. Daniela Finocchio

G.I.S e Cartografia

Ing. Giampaolo Enna

Studio di Incidenza Ambientale

Dott. Forestale Carlo Poddi

Valutazione Ambientale Strategica

Arch. Simona Dall'Argine

Linee Guida Edilizia Sostenibile

Kimejoe – Salardi Dall'Argine
Architetti Associati

PUL

Arch. Aron Murgia

Elementi di Analisi Ambientale

della Fascia Costiera

Dott. Bruno Paliaga

Studio di Compatibilità

Paesistico-Ambientale

Dott. Forestale Carlo Poddi

PIANO URBANISTICO COMUNALE
E.7 NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

Maggio 2010

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - EFFICACIA - MODALITÀ OPERATIVE DEL P.U.C.

ART. 1 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C.

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

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

ART. 2 - L'AMBITO DI COMPETENZA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

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

Con queste finalità il Piano Urbanistico Comunale disciplina le trasformazioni degli immobili compresi nel territorio comunale che, intervenendo sulla consistenza fisica e/o sull'uso, siano soggette dalla legislazione vigente a concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio della attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, secondo le disposizioni introdotte nella L.R. 11 ottobre 1985 n° 23 dall'art. 2 della L.R. 16 maggio 2003 n° 5, alla relazione asseverata per opere interne, ai sensi dell'art. 15 della legge L.R. 11 ottobre 1985 n° 23;

Il Piano Urbanistico Comunale integra inoltre al proprio interno la disciplina di ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, o in dipendenza da specifiche normative, siano subordinate ad autorizzazioni particolari, nel rispetto della L.R. 25 novembre 2004, n. 8 e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.P.R.S. n. 82 del 07/09/2006 e pubblicato nel BURAS n. 30 del 08/09/2006.

ART. 3 - LA STRUTTURA NORMATIVA DEL P.U.C.

La struttura Normativa è così articolata:

- TITOLO I - Disposizioni Generali;
- TITOLO II - Norme di Zona
- TITOLO III - Tutela dell'Ambiente e delle risorse naturali

- TITOLO IV - Prescrizioni particolari
- REGOLAMENTO EDILIZIO e LINEE GUIDA PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE
 - ELABORATI GRAFICI DI PIANO

ART. 4 - NORME DI RIFERIMENTO

Il P.U.C. si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla R.A.S. in particolare del Piano Paesaggistico Regionale delle "Direttive per le Zone Agricole" emanate con D.P.G.R. 3.8.94 n. 45, e secondo il contenuto delle norme vigenti ed in particolare:

- L. 1.6.1939 n. 1089
- L. 29.6.1939 n. 1497
- L. 18.4.1962 n. 167
- L. 22.10.1971 n. 865
- L. 28.1.1977 n. 10
- L. 5.8.1978 n. 457
- L. 28.2.85 n. 47
- L. 8.8.85 n. 431
- L.R. 11.10.1985 n. 23
- D.P.R: 380 06/06/2001
- D.Lgs 22/01/2004 n. 42
- L.R. 25 novembre 2004 n. 8
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), approvato con D.P.R.S. n. 82 del 07/09/2006 e pubblicato nel BURAS n. 30 del 08/09/2006.

ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

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

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

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

- Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata;
- Programmi Integrati di cui alla L.R.16/94 e L.R.14/96;
- Accordi di programma ex L. 241/1990 e ss.mm.ii.

Le norme e le prescrizioni di Piano immediatamente eseguibili, nonché quelle espresse dagli strumenti attuativi, sono attuate mediante:

- concessione edilizia;

- autorizzazione edilizia
- denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, secondo le disposizioni introdotte nella L.R. 11 ottobre 1985 n° 23 dall'art. 2 della L.R. 16 maggio 2003 n° 5;
- relazione asseverata per opere interne, ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 e successive modificazioni ed integrazioni;
- relativamente agli immobili che interessano delle attività produttive, con le modalità previste dalla L.R. n. 3/2008 art. 1 commi 16-32.

ART. 6 - DESTINAZIONI D'USO

ART. 6.1 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "A", "B" e "C"

Le destinazioni d'uso degli immobili nelle zone territoriali omogenee "A", "B", "C", è consentita, salvo quanto diversamente disposto per ciascuna singola sottozona, per le seguenti categorie:

- 1. Abitazioni** - Gli edifici per l'abitazione con gli spazi privati e condominiali;
- 2. Studi professionali** - Comprendono attività terziarie a carattere prevalentemente privato che non comportano un rilevante afflusso di pubblico (studi professionali, attività terziarie varie...);
- 3. Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi** - Comprendono autorimesse entro e fuori terra, con annessi spazi tecnici e di servizio, piccole officine e lavaggi auto;
- 4. Attività commerciali al dettaglio** - Comprendono gli esercizi commerciali alimentari e non, con annessi spazi tecnici, di servizio e magazzino;
- 5. Attività commerciali all'ingrosso** - Comprendono magazzini e depositi per alimentari e non, con annessi spazi tecnici, di servizio, con esclusione di attività commerciali di dettaglio;
- 6. Pubblici esercizi** - Comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo, etc;
- 7. Uffici** - Comprendono gli uffici e le attività terziarie che comportano un rilevante afflusso ed una presenza continuativa di pubblico (attività amministrative, direzionali, assicurazioni ...), con annessi spazi tecnici e di servizio;
- 8. Strutture ricettive** - Comprendono le strutture alberghiere e para-alberghiere, con annessi parti di servizio, di soggiorno e ritrovo;
- 9. Locali di riunione e spettacolo** - Comprendono cinema, teatri, centri congressi, locali da ballo, sale di ritrovo, con annessi spazi tecnici e di servizio;
- 10. Attrezzature culturali e sportive** - Comprendono sale mostre, esposizioni, centri culturali, con annessi spazi tecnici e di supporto, nonché impianti e attrezzature per lo sport ed il tempo libero (palestre, campi da gioco, ecc);
- 11. Attrezzature socio-sanitarie** - Comprendono, ambulatori, servizi per disabili, laboratori analisi, etc., compresi gli spazi di servizio e supporto necessari;
- 12. Attività artigianali non moleste** - Comprendono le attività artigianali anche esercitate in forma societaria e quindi giuridicamente inquadrate come industria, che non risultino moleste né dannose per la pubblica incolumità, non rechino pregiudizio all'igiene ed al decoro dei fabbricati, non necessitino di specifiche esigenze specie depurative incompatibili con le reti tecnologiche

degli ambiti residenziali;

13. Verde pubblico;

14. Verde privato;

15. Usi assimilabili - In caso di presenza di usi non specificatamente previsti nel presente sub-articolo, si procederà per analogia coi suddetti usi purché producano analoghi effetti sui servizi e sul sistema urbano, con particolare riguardo ai parcheggi.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona A, B, C, è specificatamente esclusa per:

- Attività industriali di qualsiasi genere, attività artigianali moleste.
- Ricoveri di animali e macelli.
- Strutture sanitarie di ospedalizzazione.
- Depositi all'aperto.

ART. 6.2 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "D"

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:

1. attività artigianali
2. attività industriali
3. attività abitative strettamente necessarie per la custodia
4. pubblici esercizi strettamente necessari per il supporto delle attività di zona
5. depositi e attrezzature di servizio in generale
6. autorimesse e parcheggi ad uso pubblico
7. mostre, fiere, esposizioni
8. attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso anche organizzate come centri commerciali
9. locali di riunione e spettacolo - comprendono cinema, teatri, centri congressi, locali da ballo, sale di ritrovo, con annessi spazi tecnici e di servizio
10. attrezzature culturali e sportive - comprendono sale mostre, esposizioni, centri culturali, con annessi spazi tecnici e di supporto, nonché impianti e attrezzature per lo sport ed il tempo libero (palestre, campi da gioco, ecc).
11. sedi istituzionali delle associazioni sindacali rappresentative degli artigiani e dei commercianti in quanto fornitrici di servizi statuari agli associati
12. servizi tecnici urbani
13. verde pubblico
14. verde privato
15. usi assimilabili ai precedenti

ART. 6.3 - DESTINAZIONI D'USO - ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE "E"

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili sono le seguenti:

1. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
2. abitazione al servizio dell'azienda agricola e/o zootecnica
3. fabbricati per agriturismo

4. fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale
5. canili sanitari, canili rifugio, gattili e strutture analoghe

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, nonché le disposizioni di legge vigenti in materia, le attività consentite sono le seguenti:

1. attività colturali erbacee ed arboree
2. attività forestali
3. acquacoltura
4. allevamento tradizionale ovi-caprino, bovino, suino ed equino
5. allevamento intensivo ovi-caprino, bovino, suino ed equino
6. altri allevamenti convenzionali (apicoltura, elicicoltura, cunicolicoltura, specie selvatiche autoctone etc)
7. altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone)
8. usi assimilabili ai precedenti

ART. 6.4 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "F"

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:

1. residenze turistiche
2. aziende ricettive alberghiere: alberghi e villaggi-albergo, residenze turistiche-alberghiere
3. aziende ricettive all'aria aperta: villaggi turistici e campeggi
4. servizi turistici comprendenti:
 - 4-a) attività commerciali anche nella forma di piccoli centri commerciali
 - 4-b) attività artigianali non moleste
 - 4-c) uffici e servizi pubblici e del terziario
 - 4-d) pubblici esercizi e ristoranti
 - 4-e) parcheggi ad uso pubblico
 - 4-f) servizi tecnici urbani
5. verde attrezzato
6. verde di rispetto
7. servizi e impianti per il tempo libero, la cultura e lo sport
8. usi assimilabili ai precedenti

ART. 6.5 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "G"

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:

1. attrezzature amministrative di qualsiasi genere
2. attrezzature socio-sanitarie maggiori
3. uffici e servizi per il terziario
4. attività ricettive di tipo alberghiero
5. istruzione superiore

6. attività commerciali al dettaglio anche organizzate nella forma di centri commerciali
7. pubblici esercizi e ristoranti
8. studi professionali e piccoli uffici
9. attrezzature culturali
10. autorimesse e parcheggi ad uso pubblico
11. servizi tecnici urbani
12. verde pubblico
13. verde privato
14. aree militari
15. impianti tecnologici necessari per il funzionamento dell'agglomerato urbano
16. infrastrutture dei trasporti
17. strutture sportive
18. strutture per il tempo libero
19. usi assimilabili ai precedenti

ART. 6.6 - DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE "H"

Per le sottozone non edificabili per motivi di carattere paesaggistico - ambientale o di particolare interesse per la collettività, le destinazioni d'uso sono quelle compatibili con la primaria esigenza di tutela del territorio connesse allo svolgimento in particolare delle seguenti attività:

1. attività scientifiche
2. attività di fruizione naturalistica e culturale
3. attività agricole e zootecniche di tipo tradizionale, acquacoltura compatibili
4. opere di difesa e di ripristino ambientale
5. opere pubbliche o di preminente interesse pubblico

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:

1. infrastrutture leggere finalizzate alla fruizione (sentieri, segnali, punti belvedere, capanni di osservazione e di somministrazione alimenti)
2. recupero delle strutture esistenti con riferimenti tipologici tradizionali
3. usi ricreativi e di accesso al mare
4. attrezzature pubbliche

ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE

La destinazione d'uso edilizia è definita come l'insieme delle funzioni a cui ogni unità immobiliare o una porzione di fabbricato a questa assimilabile, è legittimamente adibita. Il Piano Urbanistico Comunale adotta una classificazione delle destinazioni d'uso come segue:

- 1) Residenziale;
- 2) Commerciale;
- 3) Servizi;
- 4) Artigianale - industriale;

5) Agricolo-zootecnico;

6) Servizi tecnologici;

La destinazione d'uso edilizia in atto nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, o dalla autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti, in particolare dalla classificazione catastale risalente [28/04/75 o epoca di costruzione dell'immobile].

ART. 8 - DISCIPLINA GENERALE DELL'USO DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI

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

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

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

ART. 9 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

La dotazione minima di aree per servizi di quartiere o di complesso insediativo è determinata, in rapporto alla destinazione urbanistica degli insediamenti, secondo il disposto degli artt. 6, 7 ed 8 del Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983, le indicazioni contenute negli specifici allegati del P.U.C. e le eventuali direttive dell'amministrazione comunale.

Il numero degli abitanti insediabili da utilizzare per il calcolo della dotazione di standard è stabilito, per le diverse zone omogenee, in rapporto alla volumetria realizzabile, secondo le indicazioni delle tabelle seguenti:

Zone B

LUOGO	ZONA	DESCRIZIONE	Mc/Ab
Oristano	B ^{*(1)}	Aree di Completamento Residenziale	140
Oristano	B ^{*(2)}	Aree di Completamento Residenziale	120
Oristano	BI ⁽²⁾	Aree di Integrazione Residenziale	120
Oristano	B*erp	60% Completamento Residenziale	140
Oristano	B*erp	40% Edilizia Residenziale Pubblica	100

(1) "Espansioni fino anni '50"

(2) "Espansioni recenti"

Zone C

LUOGO	ZONA	DESCRIZIONE	Mc/Ab
Oristano	C2c	Aree di Completamento Urbano	150
Frazioni	C2c.f	Aree di Completamento Urbano	200

Oristano	C2ru	Aree di Riqualificazione Urbanistica	150
Frazioni	C2ru.f	Aree di Riqualificazione Urbanistica	200
Oristano	C3	Aree di Nuova Espansione	150
Frazioni	C3.f	Aree di Nuova Espansione	200
Oristano	C3g	Aree di Espansione Polifunzionale	150
Oristano	C3pdz	Piani di Zona	100

ART. 10 - RAPPORTI TRA SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' NON RESIDENZIALI E SPAZI DI USO PUBBLICO

Per i nuovi insediamenti direzionali, commerciali e alberghieri, le dotazioni minime sono fissate in 80 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui mq 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (come modificato dalla legge 24 marzo 1982, n. 122) e mq 40 a verde pubblico attrezzato e alberato. Ai fini del reperimento degli standard, è equiparata ai nuovi insediamenti direzionali e commerciali la realizzazione di servizi privati, quali, a titolo esemplificativo, gli impianti sportivi e per tempo libero e le scuole private.

Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, la superficie da destinare ai servizi pubblici, oltre alle aree riservate alla viabilità, non può essere inferiore al 10% di quella territoriale, con il 5% per i parcheggi ed il restante 5% per il verde pubblico e le attività collettive.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

Tali opere sono classificate:

- **urbanizzazioni primarie**, comprendenti:
 - le strade e gli spazi di sosta e parcheggio; gli spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
 - i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati;
 - le fognature e gli impianti di depurazione;
 - il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono, telecomunicazioni e reti per trasmissione dati;
 - la pubblica illuminazione;
 - gli spazi di verde attrezzato;
 - il verde di arredo e di protezione dalle strade e dagli altri spazi pubblici;
 - sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;

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

- **urbanizzazioni generali**, comprendenti:
 - gli allacciamenti, a carattere generale, ai pubblici servizi;
 - le infrastrutture indotte a carattere generale;

L'urbanizzazione è ammessa sulle parti di territorio che il Piano Urbanistico Comunale destina a nuovi insediamenti, ed esclusivamente in attuazione di Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o di Piani di lottizzazione convenzionata, di Piani di recupero, di Piani per l'edilizia economica e popolare, di Piani per gli insediamenti produttivi.

Ove l'urbanizzazione sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni disposte dal Piano di lottizzazione sono stabilite dalla convenzione.

ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria corrispondono alle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione di servizi di quartiere di cui agli artt. 6, 7 ed 8 del Decreto dell'Assessore all'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983, e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 7 del Decreto Assessoriale n.2266/U del 20.12.1983 sopraccitato, e successive modificazioni e integrazioni, nelle zone omogenee A e B qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi possono essere reperiti anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree previste dal Piano

Le aree da cedersi gratuitamente per opere di urbanizzazione secondaria sono specificamente individuate dagli strumenti urbanistici attuativi.

La formazione dei Piani di Lottizzazione Convenzionata e dei piani di intervento coordinato di iniziativa privata devono prevedere la cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, nonché la loro estensione.

Qualora la dotazione di aree per opere di urbanizzazione secondaria coincida con lo standard

calcolato secondo le norme, la convenzione dovrà prevederne l'integrale cessione a titolo gratuito.

La cessione delle aree a titolo gratuito, la previsione a fronte dei predetti obblighi e la corresponsione delle eventuali compensazioni finanziarie, sono regolamentate dalle convenzioni urbanistiche.

TITOLO 2 - NORME DI ZONA

CAPO II - DEFINIZIONI

ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Le zone territoriali omogenee costituiscono suddivisioni del territorio comunale i cui limiti non coincidono necessariamente con quelli di proprietà. Esse sono differenziate secondo la rispettiva funzione prevalente, in riferimento alle quali il Piano Urbanistico Comunale detta precise norme sull'utilizzo dei suoli.

Le zone territoriali omogenee - ai sensi dell'Art. 3 del Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n. 2266/U dei 20.12.1983 e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale - sono le seguenti:

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A "CENTRO STORICO DI PRIMA FORMAZIONE": Comprende parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico - edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi;
- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B "COMPLETAMENTO RESIDENZIALE": Comprende le porzioni di edificato urbano in addizione al centro di antica formazione, che ha conservato i caratteri di città compatta; le porzioni di edificato urbano costituite dalle espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950, derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica e identificate come periferie;
- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C "ESPANSIONE RESIDENZIALE": Comprende quell'insieme di isolati interessati da espansione pianificata attuata o in fase di completamento; quelle aree antropizzate ai limiti dell'edificato urbano che necessitano di piani attuativi di iniziativa privata e/o pubblica per essere regolamentate e inglobate nel tessuto urbano; le aree di nuova espansione e di espansione polifunzionale.
- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D "INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI": Comprende le grandi aree industriali, insediamenti produttivi, centri commerciali e varie attività commerciali, industriali e artigianali;
- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E "AGRICOLE": Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F "ZONE TURISTICHE": Comprende le parti del territorio destinate agli insediamenti turistici, come campeggi o le attività ricreative stagionali o permanenti;
- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G "ZONE PER SERVIZI GENERALI": Comprende le aree di servizi generali destinate ad un bacino più vasto di quello di quartiere e localizzano attrezzature di servizio, parchi, strutture per lo sport e il tempo libero, aree militari e tutte quelle infrastrutture di area vasta;

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA H "SALVAGUARDIA": Comprende le aree più sensibili del territorio, comprendono i beni paesaggistici, ambientali, archeologici, aree di particolare pregio paesaggistico, aree di bonifica, PAI, aree sensibili, aree di inedificabilità per legge, aree di salvaguardia e fasce di rispetto;
- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA S "SERVIZI PUBBLICI": Comprende le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di servizi e di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, nonché la specificazione urbanistica del Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva;

Le zone territoriali omogenee sono a loro volta suddivise in Sottozone corrispondenti alla zona elementare, cui è riferito un disposto normativo specifico per l'utilizzazione dei suoli.

CAPO III - ZONE URBANISTICHE OMOGENEE

ART. 14 - NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE OMOGENEE

Nelle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento o di riqualificazione urbana, laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario commisurato al valore commerciale medio delle aree che non vengono cedute. Tale valore è determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, entro trenta giorni dalla richiesta, secondo i criteri individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente deve essere conformata al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;

Al fine di assicurare il decoro urbano all'atto della richiesta di concessione edilizia il richiedente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili. In caso di inadempimento l'amministrazione non può rilasciare il certificato di abitabilità/agibilità, né può rilasciare sullo stesso immobile, per un periodo di vent'anni rinnovi o nuove concessioni edilizie, e può eventualmente provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al concessionario.

ART. 15 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" – CENTRO STORICO

La zona territoriale omogenea A relativa alla città è disciplinata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 44 del 22.3.1999 ed in vigore dal 27.4.1999 e conforme agli art. 51, 52 e 53 delle N.T.A. del P.P.R. con Determinazione n. 3053/DG del 17/12/2008 dell'Ass. Reg. EE.LL. - Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale, mediante l'individuazione delle destinazioni d'uso edilizie e delle trasformazioni edilizie e/o urbanistiche ammesse per ciascuna unità minima di intervento.

SOTTOZONA Af: Elementi di Antica e Prima Formazione

Nella sottozona A.f, Elementi di Antica e Prima Formazione, relativa alla frazione di Donigala Fenugheddu, sono consentite, sino all'approvazione di apposito Piano di Recupero e Riqualificazione, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- restauro conservativo;

ART. 16 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “B” – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Comprende le espansioni compiute, da completare o da riqualificare, classificate come espansioni fino agli anni 50 ed espansioni recenti nel PPR.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a mq 2.000 senza soluzione di continuità devono essere regolati da piani di utilizzo che prevedono gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto Ass. n° 2266/U del 20.12.1983 e successive modifiche ed integrazioni ovvero secondo le effettive necessità urbanistiche dell'area da concordare con l'Amministrazione, anche secondo quanto disposto all'art. 14.

Tutte le zone B, essendo collocate all'interno delle “Espansioni Fino Anni ‘50” ed “Espansioni Recenti”, per la realizzazione delle opere, oltre al rispetto dei parametri edilizi stabiliti dalle seguenti norme, dovranno essere coerenti con gli Indirizzi e le Prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona B è specificatamente esclusa per:

- Attività industriali di qualsiasi genere, attività artigianali moleste;
- Ricoveri di animali e macelli;
- Strutture sanitarie di ospedalizzazione;
- Depositi all'aperto.

ART. 17 - SOTTOZONA “B1” – PRIMA CINTURA

Tale sottozona comprende ambiti della "prima cintura" al contorno del centro urbano di più antica formazione e comprende la parte dell'aggregato urbano a particolare vocazione commerciale, nella quale sono comunque presenti numerose abitazioni, uffici e laboratori e ad essa pertanto si conserva il carattere di zona mista, con esclusione di laboratori nocivi o molesti da ubicare nella zona D.

Per ogni intervento di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, sia pubblico che privato, anche se interessante un solo lotto deve essere presentata una precisa documentazione (grafica, fotografica e storica) del contesto in cui è inserito esteso all'unità urbanistica (isolato) atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte.

Destinazioni d'uso consentite:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;
- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e studi professionali;
- Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi;
- Locali di riunione e spettacolo;

Nella edificazione dei lotti devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario massimo: 7,00 mc/mq con lottizzazione o piano particolareggiato; 3,00 mc/mq con concessione diretta;
- rapporto copertura: 3/5;
- altezza massima: m 13,00 con concessione diretta, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, nel qual caso può essere realizzata l'altezza massima di m 20,00;
- distanze:
 - a) la distanza dal confine deve essere non inferiore a m 5,00, salva la possibilità di costruire in aderenza e/o sul confine;
 - b) la distanza tra le pareti di edifici antistanti, di cui almeno una finestrata, deve essere non inferiore a m 10,00;
 - c) le nuove costruzioni dovranno sorgere a filo strada ovvero in allineamento con l'edificazione esistente, secondo quanto previsto nell'apposito elaborato "Carta degli allineamenti", assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante;
 - d) nelle zone edificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito, o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile;
 - e) Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a m 10,00 purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile, senza che ciò comporti, per i lotti liberi confinanti, distanze maggiori di quelle derivanti dalla situazione preesistente.

Sono consentite costruzioni accessorie, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità aventi altezza massima in gronda di m 2,80.

ART. 18 - SOTTOZONA "B1.f" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE AMBITO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE (Frazioni)

E' costituita dall'ambito urbano delle Frazioni di originaria e più antica formazione e costituzione, edificata con continuità.

Gli interventi consentiti dovranno essere orientati al recupero ed alla valorizzazione degli aspetti architettonici tradizionali, anche per le nuove costruzioni.

Particolare cura dovrà osservarsi nel prevedere i materiali da costruzione tipici dell'architettura tradizionale, gli schemi compositivi e la cura dei fronti al fine di armonizzare in un quadro di coerenza formale i prospetti dei fabbricati, i materiali di finitura e la gamma di colori da utilizzarsi.

Destinazioni d'uso consentite:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;
- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e studi professionali;
- Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi;
- Locali di riunione e spettacolo;

Parametri urbanistico-edilizi

In questa zona, dovranno essere rispettati i parametri sotto riportati.

- indice di fabbricabilità fondiario max = 7,00 mc/mq con lottizzazione o piano particolareggiato; max 3,00 mc/mq con concessione diretta;
- Rapporto di copertura = 1/2;
- altezza massima = m 9,00 con concessione diretta; m 12,00 per edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate;
- Distanze:
 - a) m 5,00 dal confine, salva la possibilità di costruire in aderenza e/o sul confine;
 - b) m 10,00 tra le pareti di edifici antistanti, di cui almeno una delle due finestrate;
 - c) le nuove costruzioni dovranno sorgere a filo strada ovvero in allineamento con l'edificazione esistente, in ambiti urbani già definiti e consolidati, assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante;
 - d) nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni

del codice civile;

- e) al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a m 10,00 purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile, senza che ciò comporti, per i lotti liberi confinanti, distanze maggiori di quelle derivanti dalla situazione preesistente.

Sono consentite costruzioni accessorie, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità aventi altezza massima in gronda di m 2,80.

Sono vietati laboratori artigianali comunque nocivi o molesti come falegnamerie, carrozzerie, etc. o altre attività che creino problemi di traffico pesante, come grossi depositi commerciali, etc. che dovranno localizzarsi nella zona artigianale.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a mq 2.000 senza soluzione di continuità devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedono gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto Ass. n° 2266/U del 20.12.1983 e ss. mm. ii.

ART. 19 - SOTTOZONA "BC" – BORGHI IDENTITARI LIMITROFI AL CENTRO STORICO

Tale sottozona comprende edifici di forte rilevanza per la conservazione dell'identità dell'insediamento storico limitrofo e per i quali si rendono necessarie misure conservative rivolte alla salvaguardia delle caratteristiche architettoniche del costruito e dell'impianto urbano.

Sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione, compresi quelli di demolizione e fedele ricostruzione, dovranno far riferimento al rilievo dello stato di fatto localmente riscontrabile e/o da documentazioni storiche d'archivio al fine di assoggettare gli interventi stessi a vincoli morfologici relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, alla conservazione e ripristino degli elementi formali, all'uso dei materiali, alle masse volumetriche preesistenti.

Nell'intervento deve essere privilegiato il ripristino delle architetture originarie con particolare attenzione rivolta alle cromature da adottarsi ed ai materiali di impiego.

Gli interventi di ristrutturazione dovranno attuarsi, a seguito di adozione di Piano Particolareggiato nel rispetto dell'indice fondiario massimo, pari a 5,00 mc/mq, previsto per la sottozona B1.

Nel caso in cui l'intervento non sia rigorosamente ottenibile con l'applicazione dell'indice fondiario previsto potrà essere consentito, in sede di esame della documentazione di rilievo e di archivio, incrementare tale indice del 20%.

Tale nuovo indice non potrà in ogni caso superare 6,00 mc/mq.

Il ripristino delle costruzioni eventualmente da doversi demolire parzialmente o totalmente dovrà avvenire secondo parametri di omogeneità materiale e formale con le costruzioni storiche.

ART. 20 - SOTTOZONA "BR" – BORGHI DI ANTICA FORMAZIONE

Tale sottozona comprende ambiti di antica formazione (Su Brugu), così come venutisi a creare nel tempo all'intorno della chiesa di Sant'Efisio, e compresi tra le vie Palmas, Aristana, Arborea e Vittorio Veneto.

Destinazioni d'uso consentite:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;
- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e studi professionali;
- Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi;
- Locali di riunione e spettacolo;

Parametri urbanistici e modalità d'attuazione:

In queste zone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ampliamento, demolizione, così come definiti nel Regolamento Edilizio.

La realizzazione degli interventi consentiti avverrà in regime di concessione diretta con densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq; è fatta salva la possibilità di procedere mediante Piani di Recupero, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o Lottizzazioni convenzionate.

a) Con concessione diretta

- Indice di fabbricabilità fondiario: $I_f = 3,00$ mc/mq
- Rapporto di copertura: $R_c = 1/2$
- Altezza massima degli edifici: 10,00 m;
- Le costruzioni dovranno sorgere a filo strada ovvero in allineamento con l'edificazione esistente, secondo quanto previsto nell'apposito elaborato "Carta degli allineamenti", assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante;

Nel caso in cui con l'edificazione a filo strada non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentita un'ulteriore edificazione nella parte retrostante del lotto.

In tale caso la distanza tra le costruzioni non potrà essere inferiore a 10,00 m.

b) Con piano attuativo

- Indice di fabbricabilità fondiario: 5,00 mc/mq
- Rapporto di copertura: $R_c = 1/2$

- Altezza massima edifici: 13,00 m
- Il piano attuativo potrà comunque prevedere un'edificazione a filo stradale avente i caratteri di cui alla precedente lettera a);

ART. 21 - SOTTOZONA "B*" / "B*erp" – NUOVE AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Tale sottozona comprende aree di limitata estensione già destinate dalla precedente disciplina urbanistica (P.R.G.) ad aree per servizi standards mai acquisite al patrimonio pubblico. Constatata la non più strategica dislocazione di tali aree nello scenario dei servizi urbani e la loro interclusione in ambiti di edilizia consolidata, tali aree vengono riclassificate e destinate ad aree di intervento coordinato pubblico-privato.

L'intervento è regolato dalle seguenti prescrizioni:

- al privato compete una cubatura determinata dall'applicazione di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 5,00 mc/mq computata sull'intera superficie dell'area;
- realizzazione e cessione gratuita di una superficie destinata a parcheggi (S4) pari al 40% della superficie complessiva, regolata da apposita convenzione;
- nel caso di lotti aventi superficie superiore a 5.000 mq l'intervento dovrà essere assoggettato all'approvazione di apposito piano attuativo;
- Per quanto attiene agli ulteriori parametri edilizi, l'intervento sulla parte privata, sarà regolato dalla specifica normativa prevista per le zona B1.
- Nell'area individuata nella cartografie di piano come "B*erp" è prevista la cessione gratuita di una superficie da destinarsi per interventi di edilizia residenziale pubblica nella misura del 40% della superficie complessiva; In tale area al privato compete una cubatura determinata dall'applicazione di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 5,00 mc/mq computato sulla superficie rimanente, pari al 60/% dell'intera superficie.

ART. 22 - SOTTOZONA "B2" – VECCHIA PERIFERIA

Tale sottozona comprende ambiti della "vecchia periferia" dell'aggregato urbano ed è costituita da aree caratterizzate da una uniforme edificazione perimetrale agli isolati d'appartenenza a prevalente destinazione residenziale, commerciale e dalla compresenza di ampie aree interne agli isolati stessi destinate a giardini privati.

Gli interventi devono essere orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano a partire dalle matrici ambientali e storiche per una corretta definizione paesaggistico-ambientale dell'insieme.

Gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze devono essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto.

Destinazioni d'uso consentite:

- Abitazioni;

- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;
- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e studi professionali;
- Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi;
- Locali di riunione e spettacolo;

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a mq 2.000 senza soluzione di continuità devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedono gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto Ass. n° 2266/U del 20.12.1983 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'edificazione dei lotti devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario massimo: 6,00 mc/mq con lottizzazione o Piani Particolareggiati; 3 mc/mq con concessione diretta;
- rapporto di copertura: 1/2 (al piano terreno, per destinazione d'uso differenti da abitazione, si può raggiungere il rapporto di 3/5);
- altezza massima: m 13,00 con concessione diretta, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, nel qual caso può essere realizzata l'altezza massima di m 20,00;
- distanze: valgono le norme di cui ai punti a, b, c, d, e, della zona B1;
- Sono consentite costruzioni accessorie come nelle zone B1.

ART. 23 - SOTTOZONA "B2.f" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (Frazioni)

E' costituita da ambiti urbani consolidati caratterizzati da significativi episodi di edificazione.

Gli interventi consentiti dovranno essere orientati alla complessiva riorganizzazione urbanistica dei comparti e degli isolati nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'insediamento urbano.

Particolare cura dovrà osservarsi nel prevedere i materiali da costruzione tipici dell'architettura tradizionale, gli schemi compositivi, la cura dei fronti al fine di armonizzare in un quadro di coerenza formale i prospetti dei fabbricati, i materiali di finitura e la gamma di colori da utilizzarsi.

Destinazioni d'uso consentite:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;

- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e studi professionali;
- Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi;
- Locali di riunione e spettacolo;

Parametri urbanistico-edilizi

La realizzazione degli interventi consentiti avverrà in regime di concessione diretta o mediante Piani Particolareggiati.

In regime di concessione diretta devono essere rispettati nell'edificazione del lotto i seguenti limiti:

- Rapporto di copertura: $R_c = 1/2$;
- Indice di fabbricabilità fondiario: $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $m 10,00$;
- Distanze:
 - a) $m 5,00$ dal confine, salva la possibilità di costruire in aderenza e/o sul confine;
 - b) $m 10,00$ tra le pareti di edifici antistanti, di cui almeno una delle due finestrate;
 - c) le nuove costruzioni dovranno sorgere a filo strada ovvero in allineamento con l'edificazione esistente, in ambiti urbani già definiti e consolidati, assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante;
 - d) nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a $m 24,00$, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o di una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile;
 - e) al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a $m 10,00$ purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile, senza che ciò comporti, per i lotti liberi confinanti, distanze maggiori di quelle derivanti dalla situazione preesistente.

Nel caso di interventi mediante Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionata si prescrivono i seguenti parametri:

- Ambito d'intervento esteso ad almeno un isolato o superficie minima di 2.000 mq ;
- Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a $4,00 \text{ mc/mq}$, di cui non più di $3,00 \text{ mc/mq}$ destinato alla residenza, $1,00 \text{ mc/mq}$ per gli altri usi consentiti;
- Indice di fabbricabilità fondiario su singolo lotto fondiario, non superiore a 5 mc/mq ;
- Standards per servizi pubblici 18 mq/abitante , assumendo il parametro di 100 mc/abitante ;
- Lotto minimo pari a $\text{mq } 500$ per fabbricati isolati, $\text{mq } 300$ per fabbricati in linea o a schiera;

- Obbligo di stabilire negli elaborati progettuali di Piano le tipologie formali, i fronti lungo strade pubbliche, piazze o aree di verde pubblico e parcheggi, i materiali da costruzione prescritti ed i livelli di finitura compresi i cromatismi da osservarsi.

L'edificazione potrà avvenire in aderenza con i lotti confinanti; in tal caso dovrà dimostrarsi, mediante adeguati elaborati grafici e fotografici il rispetto delle sequenze architettoniche tradizionali e la compatibilità compositivo-formale rispetto al contesto.

ART. 24 - SOTTOZONA "B3" – NUOVA PERIFERIA

Tale sottozona comprende ambiti della "nuova periferia" dell'aggregato urbano ed è composta da isolati caratterizzati da un tessuto edilizio di tipo estensivo a prevalente destinazione residenziale.

Destinazioni d'uso consentite:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;
- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e studi professionali.
- Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi;
- Locali di riunione e spettacolo;

Negli interventi di ristrutturazione degli isolati o di utilizzazione di aree libere, nel caso in cui si intenda utilizzare un indice territoriale superiore a 3 mc/mq è necessaria l'applicazione delle norme contenute nel Decreto Assessoriale n° 2266/U del 20.12.1983; nel qual caso le cessioni previste devono essere calcolate per la parte eccedente i 3 mc/mq. In tali casi l'indice di fabbricabilità territoriale I_t non può essere superiore a 4,00 mc/mq.

Nell'edificazione dei lotti devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 3 \text{ mc/mq}$;
- rapporto di copertura $R_c = 2/5$;
- altezza massima = m 9,00 in concessione diretta, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, nel qual caso può essere realizzata l'altezza massima di m 20,00;
- distanze:
 - a) la distanza dal confine deve essere non inferiore a m 5,00, salva la possibilità di costruire in aderenza e/o sul confine;
 - b) la distanza tra le pareti di edifici antistanti, di cui almeno una finestrata, deve essere non

inferiore a m 10,00;

- c) nel caso di lotti che si affacciano su strade nelle quali esiste un allineamento di edifici arretrati rispetto al filo stradale, la nuova costruzione dovrà rispettare l'arretramento degli edifici adiacenti;
- d) si applicano inoltre le norme di cui ai punti c), d), e) della zona B1.

Sono consentite costruzioni accessorie, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità aventi altezza massima in gronda di m 2,80.

ART. 25 - SOTTOZONA "B3.b" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (Borgata)

E' costituita da ambiti urbani consolidati caratterizzati da significativi episodi di edificazione nella Borgata di Torregrande.

Gli interventi consentiti dovranno essere orientati alla complessiva riorganizzazione urbanistica dei comparti e degli isolati nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'insediamento urbano.

Particolare cura dovrà osservarsi nel prevedere i materiali da costruzione tipici dell'architettura tradizionale, gli schemi compositivi, la cura dei fronti al fine di armonizzare in un quadro di coerenza formale i prospetti dei fabbricati, i materiali di finitura e la gamma di colori da utilizzarsi.

Destinazioni d'uso consentite:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;
- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e studi professionali;
- Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi;
- Locali di riunione e spettacolo;

Parametri urbanistico-edilizi

La realizzazione degli interventi consentiti avverrà in regime di concessione diretta o mediante Piani Particolareggiati.

In regime di concessione diretta l'indice fondiario massimo è stabilito in 3,00 mc/mq.

E' ammesso un indice fondiario superiore a 3,00 mc/mq nel solo caso di trasformazione mediante demolizione e ricostruzione, all'interno di un lotto urbanistico, quando l'indice fondiario preesistente risulta superiore al valore di 3,00 mc/mq; in questa fattispecie l'indice fondiario massimo non potrà superare il 70% dell'indice fondiario preesistente con valore minimo pari a 3,00 mc/mq.

Nel caso di interventi mediante Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionata si prescrivono i seguenti parametri:

- Ambito d'intervento esteso ad almeno un isolato o superficie minima di 2.000 mq;

- Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 4,00 mc/mq, di cui non più di 3,00 mc/mq destinato alla residenza, 1,00 mc/mq per gli altri usi consentiti;
- Indice di fabbricabilità fondiario su singolo lotto fondiario, non superiore a 5,00 mc/mq;
- Standards per servizi pubblici 20 mq/abitante, assumendo il parametro di 100 mc/abitante;
- Lotto minimo pari a mq 500 per fabbricati isolati, mq 300 per fabbricati in linea o a schiera;
- Obbligo di stabilire negli elaborati progettuali di Piano le tipologie formali, i fronti lungo strade pubbliche, piazze o aree di verde pubblico e parcheggi, i materiali da costruzione prescritti ed i livelli di finitura compresi i cromatismi da osservarsi.

Per tutte le modalità di intervento, le nuove costruzioni dovranno sorgere a filo strada ovvero in allineamento con l'edificazione esistente, in ambiti urbani già definiti e consolidati, assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante.

L'edificazione potrà avvenire in aderenza con i lotti confinanti; in tal caso dovrà dimostrarsi, mediante adeguati elaborati grafici e fotografici il rispetto delle sequenze architettoniche tradizionali e la compatibilità compositivo-formale rispetto al contesto.

Per gli edifici in arretramento dal filo stradale, si prescrive la distanza minima di 3,00 m.

Per i distacchi dal confine o tra i fabbricati trovano applicazione le norme di cui alle norma della sottozona B1.f

Il rapporto di copertura non potrà superare il 50% del lotto urbanistico;

Nel rispetto dell'indice di fabbricabilità prescritto e dal rapporto massimo di copertura, sono consentite costruzioni accessorie a condizione che risultino parte integrante del fabbricato principale in quanto a caratteristiche architettoniche e dei materiali di finitura.

L'altezza massima dei corpi di fabbrica, sia che sorgano a filo strada, sia in arretramento da questo, è stabilita in m 9,00 misurata dal piano di sistemazione finita secondo le prescrizioni di cui al D.A. nr. 2266/U del 20.12.83.

E' consentito derogare al suddetto limite di altezza, qualora si tratti di strutture di particolare valore architettonico ai fini dell'inserimento armonico nel contesto urbanistico.

ART. 26 - SOTTOZONA "BV" – AREE DI PREGIO AMBIENTALE E/O NATURALISTICO

Ricadono in questa sottozona le parti di territorio non classificabili secondo i criteri generali in precedenza definiti e che rivestono per il contesto urbano un particolare pregio ambientale e/o naturalistico di notevole interesse:

- la densità fondiaria non potrà superare l'indice di 0,30 mc/mq;
- la superficie coperta, comprensiva delle eventuali costruzioni preesistenti, deve essere contenuta nella misura di 1/25 dell'area di lotto;
- l'altezza massima degli edifici non potrà superare 7,50 m;
- i distacchi minimi dai confini del lotto dovranno risultare pari a 10,00 m, salvo che per i corpi di fabbrica preesistenti regolarmente assentiti;
- gli spazi non edificati e non destinati a parcheggio dovranno essere mantenuti a giardino; dovrà essere mantenuta l'alberatura di alto fusto esistente.

ART. 27 - SOTTOZONA "BI" – AREE D'INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

In tale sottozona ricadono aree d'integrazione residenziale, a bassa densità edilizia, nelle quali prevale la superficie a verde privato.

Tali aree edificate in zona agricola secondo la normativa dettata dalla precedente disciplina urbanistica (P.R.G.) risultano di marginale dislocazione al contorno dell'ambito urbano consolidato.

L'intervento è regolato dalle seguenti prescrizioni:

- al privato compete un indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,50 mc/mq;
- Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata è prevista una superficie minima di intervento pari a 4.000 mq, nel qual caso si applica un indice territoriale pari a 3,00 mc/mq;
- Le cessioni di superfici da destinare a standard urbanistici sono definite nell'art. 9 delle presenti norme.

L'edificazione nei singoli lotti deve rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima m 7,00;
- distanza dei fabbricati dai confini del lotto su strada: 5,00 m;
- distanza dei fabbricati dai confini laterali del lotto: 5,00 m (salvo la possibilità di costruire in aderenza);
- distanza tra pareti finestrate di fabbricati antistanti: 10,00 m;
- rapporto di copertura: 1/2 della superficie fondiaria.

E' ammessa la monetizzazione delle cessioni nel caso non sia materialmente possibile cedere realmente le aree per servizi pubblici, ovvero tale cessione non soddisfi alcun interesse pubblico, secondo quanto stabilito dal precedente art. 14.

ART. 28 - RICOSTRUZIONI NELLE ZONE URBANISTICHE B

Nel caso di lotti, sui quali insistono più corpi di fabbrica regolarmente assentiti, anche realizzati in difformità e sanati con condono edilizio, è possibile nel caso di demolizioni e nelle prospettive del riordino dei fabbricati, il recupero della stessa volumetria e superficie coperta, anche in altra posizione del lotto, fatto salvo il rispetto delle altre norme urbanistiche per le singole zone d'intervento (altezza massima, distanza dai confini, area parcheggio, ecc.) fino ad una volumetria massima di 5,00 mc/mq.

ART. 29 - LA ZONA OMOGENEA "C" – ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sono classificate zone omogenee C le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B.

Le zone omogenee C individuate dallo strumento urbanistico devono essere convenzionate

entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del presente strumento urbanistico.

Trascorso tale termine l'Amministrazione Comunale procederà ad una revisione generale dei comparti edificabili, al fine di attuare politiche di perequazione urbanistica.

E' prevista la possibilità di incrementare l'indice di fabbricabilità territoriale appresso specificato per le diverse sottozone fino ad un massimo del 30% qualora i lottizzanti si impegnino all'atto della convenzione ad attuare politiche di "housing sociale", da definirsi in accordo con l'Amministrazione comunale, e convenientemente ordinate da apposite linee guida approvate dal Consiglio Comunale.

In tale evenienza il plusvalore di mercato generato dall'incremento volumetrico dovrà essere egualmente ripartito tra i proponenti e le attività di housing sociale da attuarsi.

I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue estese ad un'area di almeno 1 ha.

Destinazioni d'uso consentite:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;
- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e studi professionali;

Salvo diversa indicazione da definirsi nel necessario Piano attuativo, in relazione alle diverse sottozone.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona C è specificatamente esclusa per:

- Attività industriali di qualsiasi genere, attività artigianali moleste;
- Ricoveri di animali e macelli;
- Strutture sanitarie di ospedalizzazione;
- Depositi all'aperto.

Interventi consentiti

Nelle zone omogenee C sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- nuova costruzione;
- ampliamento e demolizione;
- mutamento di destinazione d'uso.

ART. 30 - SOTTOZONA "C1" – ESPANSIONE PIANIFICATA

Sono classificate zone omogenee C1 le parti del territorio interessate da piani di lottizzazione o da piani di zona, che sono stati perimetrati come "Espansioni Recenti" nel PPR, e sono interessati da espansione pianificata attuata o in fase di completamento. Sono soggetti alla normativa urbanistica previgente ed ai Piani Attuativi approvati.

ART. 31 - SOTTOZONA "C2c" / "C2c.f" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DI AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Sono quelle aree antropizzate, ai limiti dell'edificato urbano, che necessitano di piani attuativi di iniziativa privata e/o pubblica per essere regolamentate inglobate nel tessuto urbano.

Nel caso di piano attuativo di iniziativa privata è prevista una superficie minima di intervento pari a 1 ha, o inferiore nel caso di comparto urbanistico definito, nella quale si applicano gli indici riportati nella sottostante tabella:

ZONA	SOTTOCLASSE	DESCRIZIONE	LUOGO	It
C2c	C2c_1	Aree di Completamento Urbano	Oristano	0,50
C2c	C2c_2	Aree di Completamento Urbano	Oristano	0,80
C2c	C2c_3	Aree di Completamento Urbano	Oristano	1,00
C2c	C2c.f_1	Aree di Completamento Urbano	Sili	0,50

E' ammessa la monetizzazione delle cessioni nel caso non sia materialmente possibile cedere realmente le aree per servizi pubblici, ovvero tale cessione non soddisfi alcun interesse pubblico, secondo quanto stabilito dal precedente art. 14.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 3 \text{ mc/mq}$;
- rapporto di copertura $R_c = 1/2$;
- altezza massima 7,00 m
- distanze:
 - a) m 5,00 dal confine (salva la possibilità di costruire in aderenza);
 - b) m 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti;
 - c) m 3,00 dal filo stradale.

ART. 32 - SOTTOZONA "C2ru" / "C2ru.f" – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Sono quelle aree antropizzate, ai limiti dell'edificato urbano e necessitano di Piani di Riqualificazione Urbanistica di iniziativa privata e/o pubblica per essere regolamentati e inglobati nel tessuto urbano, secondo le Linee Guida di intervento che saranno approvate dal Consiglio Comunale.

Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata è prevista una superficie minima di intervento pari a 1 ha, o inferiore nel caso di comparto urbanistico definito, nella quale si applicano gli indici e le cessioni riportati nella sottostante tabella:

ZONA	SOTTOCLASSE	DESCRIZIONE	LUOGO	It
C2ru	C2ru	Aree di Riqualificazione Urbana Edificato Diffuso	Oristano	0,50
C2ru	C2ru	Aree di Riqualificazione Urbana Edificato Sparso	Oristano	0,50
C2ru	C2ru.f	Aree di Riqualificazione Urbana	Donigala	0,50
C2ru	C2ru.f	Aree di Riqualificazione Urbana Edificato Sparso	Sili	0,50

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- rapporto di copertura $R_c = 1/3$;
- Altezza massima 7,00 m;
- Distanze minime dai confini pari a m 5,00 salvo per quelle relative a preesistenze edilizie già assentite;
- Nel computo delle volumetrie dovranno essere ricomprese quelle preesistenti.

È ammessa la monetizzazione delle cessioni nel caso non sia materialmente possibile cedere realmente le aree per servizi pubblici ovvero tale cessione non soddisfi alcun interesse pubblico, secondo quanto stabilito dal precedente art. 14.

ART. 33 - SOTTOZONA “C3” – NUOVA ESPANSIONE

Sono quelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B. I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue estese ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà essere superiore a 1 mc/mq. La volumetria dovrà essere così ripartita:

- 70% per residenze;
- 10% per servizi pubblici;
- 20% per servizi connessi con la residenza.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo che dovrà prevedere cessioni gratuite di aree al Comune nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq;
- altezza massima m 7,00;
- distanza dei fabbricati dai confini del lotto su strada pari a 5,00 m;
- distanza dei fabbricati dai confini laterali di lotto pari a 5,00 m (salvo la possibilità di costruire in aderenza);
- distanza tra pareti finestrate di fabbricati antistanti pari a 10,00 m;
- rapporto di copertura massimo 1/2 della superficie fondiaria.

ART. 34 - SOTTOZONA “C3.f” – NUOVA ESPANSIONE (Frazioni)

Sono quelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino identificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B. I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue estese ad un'area di almeno 1 ha.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

La densità territoriale non dovrà essere superiore a 1 mc/mq. La volumetria dovrà essere così ripartita:

- 70% per residenze;
- 10% per servizi pubblici;
- 20% per servizi connessi con la residenza.

L'edificazione nelle zone omogenee C è subordinata all'approvazione di un piano attuativo che dovrà prevedere cessioni gratuite di aree al Comune nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario 2,00 mc/mq;
- altezza massima m 7,00;
- distanza dei fabbricati dai confini del lotto su strada pari a m 5,00;
- distanza dei fabbricati dai confini laterali di lotto pari a m 5,00;
- distanza tra fabbricati pari a m 10,00;
- rapporto di copertura massimo 1/2 della superficie fondiaria.

ART. 35 - SOTTOZONA “C3g” – ESPANSIONE POLIFUNZIONALE

Sono le aree soggette ad una espansione funzionale C/G. Le aree e i volumi hanno una suddivisione percentuale variabile in funzione della localizzazione della zona stessa, della presenza di elementi ambientali o urbani, ecc.

Gli indici e la ripartizione di zona sono quelli riportati nella tabella seguente:

SOTTOZONA	LUOGO	If (C)	It	RIPARTIZIONE
C3g_3	Oristano	3	1,25	C=60% G=40%
C3g_1	Oristano	3	1,00	C=60% G=40%
C3g_2	Oristano	3	1,00	C=70% G=30%

Le cessioni di spazi pubblici e le destinazioni d'uso sono regolamentate da quanto disposto rispettivamente per le zone C3 e G.

Sono consentite le destinazioni d'uso seguenti:

FUNZIONE SERVIZI GENERALI (G)

- Uffici pubblici e privati di interesse collettivo;

- Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;
- Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;
- Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;
- Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;
- Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;
- Infrastrutture e servizi per il sistema dei trasporti e delle reti tecnologiche;
- Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;
- Attrezzatura e servizi operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni produttori in genere;
- Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;
- Verde attrezzato e parchi comunali con relativi servizi connessi;
- Usi assimilabili ai precedenti
- Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione della sottozona di riferimento

ART. 36 - "C3PdZ" – PIANI DI ZONA

Sono le aree destinate ad ospitare specifici interventi di edilizia residenziale pubblica e di housing sociale, soggette a Piani attuativi da redigersi nel rispetto delle vigenti normative in materia.

ART. 37 - ZONA OMOGENA "D" – INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Sono le grandi aree industriali, insediamenti produttivi, centri commerciali e varie attività commerciali, industriali e artigianali.

Destinazioni d'uso consentite:

- Attività artigianali;
- Attività industriali;
- Attività abitative strettamente necessarie per la custodia;
- Pubblici esercizi strettamente necessari per il supporto delle attività di zona;
- Depositi e attrezzature di servizio in generale;
- Autorimesse e parcheggi ad uso pubblico;
- Mostre, fiere, esposizioni;
- Attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso anche organizzate come centri commerciali;
- Sedi istituzionali delle associazioni sindacali rappresentative degli artigiani e dei commercianti in quanto fornitrici di servizi statutari agli associati;
- Servizi tecnici urbani;

Le zone D vengono distinte nel seguente modo:

- D1 - Grandi Aree Industriali
- D2 - Insediamenti Produttivi Commerciali Artigianali, Industriali
- D3 - Grandi Centri Commerciali
- D5 - Aree Estrattive di seconda categoria (cave)

ART. 38 - SOTTOZONA “D1” – GRANDI AREE INDUSTRIALI

Sono classificate zona omogenea D1 le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali. In questo ambito sono consentiti gli interventi, le destinazioni d'uso le modalità di esecuzione prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale Oristanese.

Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi previsti all'interno dell'aggregato del Consorzio Industriale, da rilasciarsi da parte dell'amministrazione comunale, è subordinato alla preliminare approvazione dei relativi progetti da parte del Consorzio Industriale Provinciale Oristanese.

Gli impianti industriali dovranno essere insediati solo nell'agglomerato del Consorzio Industriale, fatta eccezione per le industrie nocive per le quali non è possibile l'inclusione all'interno dello stesso agglomerato (per le quali dovrà comunque esprimersi il Consorzio Industriale Provinciale Oristanese) e per le industrie di trasformazione dei prodotti agricoli e di utilizzazione di risorse minerarie per le quali risulti tecnicamente indispensabile l'ubicazione nei siti produttivi.

ART. 39 - SOTTOZONA “D1S” – ZONA VERDE ATTREZZATO

E' classificata zona omogenea D1S, nell'ambito delle aree assoggettate al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale Oristanese, la porzione di territorio ubicata lungo la via Cagliari destinata ad edifici di servizio.

In questo ambito sono consentiti gli interventi, le destinazioni d'uso le modalità di esecuzione prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Oristanese.

ART. 40 - SOTTOZONA “D2” – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI

Sono classificate zona omogenea D2 le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti artigianali, commerciali, di deposito e di attrezzature di servizio in generale, nonché di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca ed edifici sedi istituzionali delle associazioni sindacali rappresentative degli artigiani e dei commercianti, in quanto fornitrici di servizi statuari agli associati.

L'edificazione è consentita soltanto dopo l'approvazione del piano per gli insediamenti produttivi

o di un piano di lottizzazione convenzionata esteso ad una superficie non inferiore a due ettari.

La ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:

- superficie fondiaria e strade = max 90%;
- spazi pubblici = min 10%;

L'edificazione dei singoli lotti deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario = 4,00 mc/mq con lottizzazione convenzionata o piano per insediamenti produttivi;
- rapporto di copertura = 3/5;
- altezza massima = m 10,00, eccettuati i volumi tecnici che possono raggiungere altezze superiori;
- distanze:
 - m 5,00 dal confine e dal filo stradale;
 - m 10,00 tra pareti di edifici antistanti.
- le recinzioni sul lato stradale devono essere a giorno con un muretto di fondazione dell'altezza di m 0,60;
- oltre il fabbricato per l'attività artigianale, è consentito realizzare una residenza per il custode, il cui volume edilizio non può superare 300,00 mc compresi nella volumetria complessiva;

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Sono fatte salve le norme in precedenza definite con convenzione per le zone artigianali e commerciali esistenti.

ART. 41 - SOTTOZONA "D2*" – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

Per le aree D2* valgono i parametri urbanistici ed edilizi delle zone D2.

Le aree D2* sono aree destinate a piccoli insediamenti produttivi commerciali, artigianali e industriali.

La zona nord (aree ex lottizzazioni Barroero, Cualbu e Oristano Nord) è soggetta a norme di riqualificazione e riconversione, con destinazione a fini residenziali e/o uffici del 25% della volumetria complessiva, esistente o comunque prevista dal Piano di Lottizzazione adottato o da adottarsi.

Al fine di poter utilizzare il bonus volumetrico a fini residenziali, i singoli proprietari ovvero i lottizzanti dovranno stipulare apposita convenzione con contestuale cessione di standard secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica per gli interventi di tipo residenziale, ovvero procedere alla monetizzazione degli stessi nella misura e con le modalità previste all'art. 14, utilizzando il parametro di 100 mc per ogni abitante insediabile.

Per i singoli lotti esistenti, non aderenti a piani di lottizzazione convenzionati, ma insistenti in tessuto urbano e infrastrutturale già definito, è fatta salva la possibilità di ottenere la

concessione edilizia per l'edificazione con gli indici previsti per la zona D2, previa stipula di apposita convenzione che disciplini le cessioni di standard secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica per gli interventi di tipo commerciale, artigianale e industriale, ovvero anche residenziale, secondo quanto sopra esposto, salvo procedere alla monetizzazione degli stessi nella misura e con le modalità previste all'art. 14.

Per la zona est, lungo il proseguimento della via Marroccu, oltre agli interventi previsti per le zone D ai fini della integrazione delle funzioni urbane, è consentito destinare ai fini residenziali il 25% della volumetria disponibile, nel limite dell'indice territoriale stabilito per le zone D2, previa approvazione di apposito piano attuativo. Per le modalità di attuazione valgono le prescrizioni e gli indici di cui ai commi precedenti.

ART. 42 - SOTTOZONA "D3" – GRANDI CENTRI COMMERCIALI

E' la zona territoriale omogenea già interessata dalla presenza di un centro commerciale.

L'individuazione di ulteriori aree da destinare alla realizzazione di nuovi centri commerciali, nel rispetto della normativa in materia, è demandata ad apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 43 - SOTTOZONA "D5" – AREE ESTRATTIVE DI SECONDA CATEGORIA (CAVE)

E' la zona territoriale omogenea già interessata dalla presenza di attività estrattiva.

L'individuazione di ulteriori aree da destinare all'attività estrattiva, nel rispetto della normativa in materia, è demandata ad apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 44 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" – AGRICOLA

La zona territoriale omogenea E comprende le parti del territorio extraurbano destinate ad usi agricoli, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Viene individuata l'Area di Sostegno e Sviluppo all'Attività Identitaria Zootecnica Equina (EQUUS), compresa tra la strada d'ingresso alla Città direzione Fenosu a Nord, il confine comunale a Sud, la S.S. 131 a Est, e l'inizio dell'urbano a Ovest.

All'interno di quest'area, nei singoli lotti di superficie minima pari a 1.000 mq, è consentita l'edificazione di una struttura zootecnica (box per cavalli, fienile, deposito), da realizzarsi secondo la tipologia, le dimensioni e i materiali che verranno stabiliti nelle apposite Linee Guida da approvare dal Consiglio Comunale.

Tale area ha la stessa valenza delle HAR per le zone omogenee H, ovvero gli indirizzi di tale area si aggiungono alle norme delle sottozone E esistenti.

La normativa di attuazione è redatta in conformità alle indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228 e con riferimento all'art. 8 della L.R., 22 dicembre 1989 n. 45.

Le norme disciplinano l'uso e la edificazione del territorio agricolo perseguendo le seguenti

finalità:

- Valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendone le tutele del suolo e delle emergenze ambientali;
- Incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- Favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

Destinazioni d'uso consentite:

- Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo;
- Abitazione al servizio dell'azienda agricola e/o zootecnica;
- Fabbricati per agriturismo;
- Fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale;
- Canili sanitari, canili rifugio, gattili e strutture analoghe.

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, nonché le disposizioni di legge vigenti in materia, le attività consentite sono le seguenti:

- Attività colturali erbacee ed arboree;
- Attività forestali;
- Acquacoltura;
- Allevamento tradizionale ovi-caprino, bovino, suino ed equino;
- Allevamento intensivo ovi-caprino, bovino, suino ed equino;
- Altri allevamenti convenzionali (apicoltura, elicicoltura, cunicicoltura, specie selvatiche autoctone etc);
- Altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone);
- Usi assimilabili al precedenti.

ART. 45 - REQUISITI DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE

Ai fini dell'esenzione degli oneri di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 380 del 6/06/2001, la definizione di agricoltore a titolo principale è da intendersi equivalente a quella di imprenditore agricolo professionale, ai sensi della normativa vigente in materia.

ART. 46 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione e previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo da dimostrarsi con apposito Piano Aziendale.

Per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a 1 ettaro sia per gli imprenditori agricoli professionali (IAP) sia per coloro che svolgono attività agricola non professionale.

Il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali è consentito esclusivamente dietro predisposizione di un piano aziendale che dovrà giustificare:

- 1) le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;
- 2) le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente.

All'atto della comunicazione di fine lavori il direttore dei lavori dichiara anche l'esecuzione di tutte le opere di miglioramento fondiario previste nel progetto allegato alla concessione edilizia.

La mancata o incompleta realizzazione di tali opere comporterà il mancato rilascio del certificato di agibilità.

Non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta né edificare in colline o alture del fondo, evitando comunque, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento.

Qualora l'azienda agricola sia costituita da diversi appezzamenti non contigui e purché quello principale sia esteso almeno 1 ettaro, possono essere utilizzati, al fine del computo della volumetria ammissibile, anche gli altri appezzamenti che siano comunque al servizio dell'azienda; il titolo abilitativo può essere rilasciato se contestualmente viene documentata la trascrizione nei pubblici registri del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione delle presenti norme costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle norme stesse.

Sui corpi catastali ubicati nella zona agricola che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore ad 1 ettaro, per un periodo di 10 anni dalla data di frazionamento, gli indici edilizi saranno dimezzati, salvo riaccorpamento con altri mappali il raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale, dimostrabile con una relazione a firma di un tecnico abilitato.

I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere in sintonia con le preesistenze tradizionali, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Alfine di agevolare ed incentivare l'utilizzo diffuso dell'agro è inoltre consentita, per fondi non inferiori a 4.000 mq, l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali, aventi altezza in

gronda non superiore a m 3,00 e superficie lorda non superiore a 45 mq.

Per gli edifici esistenti ad uso residenziale che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione senza aumento di volume, interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti e interventi volti al miglioramento dell'efficienza energetica nonché l'adeguamento degli impianti tecnologici.

È consentito il frazionamento delle residenze esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme nel numero massimo di due unità immobiliari.

E' consentita la demolizione e ricostruzione anche in altra posizione per motivi di staticità, di tutela della pubblica incolumità e/o di migliore utilizzo del fondo.

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

Per i manufatti preesistenti, legittimamente realizzati ma aventi una destinazione d'uso diversa da quella agricola, è consentita: 1) la prosecuzione dell'attività nell'ambito della originaria destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi; 2) la modifica della destinazione d'uso, per gli usi compatibili con la zona agricola, ovvero orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.

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

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- A. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricoltura e zootecnica del fondo, l'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- B. fabbricati per agriturismo e turismo rurale, così come normati dal successivo articolo;
- C. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- D. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- E. attrezzature e impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee (es. attività di servizio per la cura e la custodia degli animali);
- F. ampliamento di cave esistenti.
- G. campi da golf e per l'equitazione, compresi i volumi tecnici e impiantistici. Gli eventuali

volumi da destinare ad attività alberghiera, oltre i limiti di cui all'art. 66, dovranno essere approvati con apposita deliberazione in deroga del Consiglio Comunale.

Gli indici fondiari massimi sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. A del precedente comma;
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. C del precedente comma;
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. D, G ed E del precedente comma.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in 1,00 ha.

Fatte salve le distanze minime prescritte nei successivi articoli, si prescrive per tutti i fabbricati la distanza di m 5,00 dai confini.

ART. 47 - ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INDUSTRIALI ED INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo intensivo debbono distare almeno 50 m. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G, 500 m se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini.

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

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquicoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli Insedimenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli;

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 dei C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia o altri provvedimenti analoghi, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativi di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii.

ART. 48 - INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONA AGRICOLE

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

- SOTTOZONA E1) comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- SOTTOZONA E2) comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- SOTTOZONA E3) comprende le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttori e per la residenza sparsa;
- SOTTOZONA E4) comprende le aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative organizzate con un centro rurale;
- SOTTOZONA E5) comprende le aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

ART. 49 - SOTTOZONA AGRICOLA "E1"

Sono le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, costituita principalmente da risaie, carciofi, orti, vigneti.

Per la normativa di intervento si rimanda alle norme generali della zona E;

Per l'uso turistico sono consentiti i punti di ristoro e gli agriturismo.

ART. 50 - SOTTOZONA AGRICOLA "E2"

Sono le aree ricadenti in zone alluvionali antiche ma di buona fertilità utilizzate per allevamenti zootecnici e per seminativo.

Per la normativa di intervento si rimanda alle norme generali della zona E;

Per l'uso turistico sono consentiti i punti di ristoro e gli agriturismo.

ART. 51 - SOTTOZONA AGRICOLA "E3"

Questa sottozona, posta in prossimità del centro urbano è caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario contemporaneamente utilizzabile per scopi agricoli e residenziali;

Per la normativa di intervento si rimanda alle norme generali della zona E;

Per l'uso turistico sono consentiti i punti di ristoro e gli agriturismo.

ART. 52 - SOTTOZONA "E4"

Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, che sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento statico e conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico.

Per i fondi ricadenti in questa sottozona non è consentita l'utilizzazione ai fini edificatori dei volumi relativi a fondi non contigui.

Per l'uso turistico sono consentiti i punti di ristoro e gli agriturismo.

ART. 53 - SOTTOZONA "E5"

Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di mantenimento e stabilità ambientale;

Per la normativa di intervento si rimanda alle norme generali della zona E;

Per questa zona non è ammessa l'edificazione a scopo residenziale.

ART. 54 - AGRITURISMO

E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione per la costruzione di nuove strutture aziendali comprendenti attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto viene computato un volume massimo di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 ha.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico agrario dei posti letto per un periodo non inferiore a 5 anni e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

ART. 55 - PUNTI DI RISTORO

I punti di ristoro, così come definiti dall'art. 4 del D. Ass. EE.LL. Fin. Urb. n. 2266/83, sono ammessi anche se indipendenti dall'azienda agricola. Sono dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con deliberazione del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq. Il lotto vincolato per la costruzione di un punto di ristoro deve avere estensione di 3,00 ha.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3,00 ha relativa al fondo agricolo.

La costruzione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro delle zone B, C, D, G, non inferiore a m 500, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 56 - IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO

Sono le cabine ENEL, centrali telefoniche e simili, l'indice fondiario è di norma 0,03 mc/mq e può

essere elevato fino a 1.00 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale sono ammesse anche in zona agricola. L'indice di fabbricabilità massimo è stabilito in 0,10 mc/mq.

Per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è stabilito un indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq.

ART. 57 - ATTREZZATURE E IMPIANTI DI CARATTERE PARTICOLARE

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice residenziale di 0,03 mc/mq può essere elevato fino a 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

ART. 58 - NORME COMUNI ALLE SOTTOZONE AGRICOLE

I progetti delle costruzioni in zona agricola avranno allegato un piano di utilizzazione agricola o piano di sviluppo aziendale con la descrizione della situazione attuale dell'azienda e la giustificazione tecnico economica delle ipotesi di sviluppo e miglioramento previste.

Ad evitare che aree agricole già computate per precedenti edificazioni vengano utilizzate per nuove costruzioni, su tutte le aree interessate da progetti edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri della proprietà immobiliare, da esibire prima del rilascio della concessione. Dette aree sono evidenziate sulle mappe catastali tenute presso l'Area Tecnica Comunale.

I volumi edificabili derivanti da fondi con indici di fabbricabilità fondiaria differenti, si calcolano applicando all'estensione dei fondi gli indici della sottozona di appartenenza. I volumi risultano dal prodotto degli indici per l'intera estensione del fondo.

L'altezza massima è di m 7,00, esclusi i sili, essiccatoi e fabbricati strumentali che impongono altezze maggiori.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno avere un rapporto di copertura sull'area di pertinenza non maggiore di 0,50. Per area di pertinenza si intende l'area del recinto nel quale sono sistemati i ricoveri del bestiame.

ART. 59 - COSTRUZIONE DI SERRE INTENSIVE

La realizzazione di tali strutture è subordinata ad un piano di miglioramento fondiario con annesso piano di sviluppo aziendale.

La costruzione di serre intensive deve osservare i seguenti parametri:

- Superficie territoriale minima d'intervento: 2.000 mq;
- Rapporto di copertura: 0,50 mq/mq

Le strutture tipo tunnel od altri impianti analoghi privi di strutture di fondazione, se ed in quanto destinati al semplice riparo o all'intensificazione di colture agrarie praticate direttamente e continuativamente sulla superficie agraria coperta da tali strutture, non sono soggette al rilascio

di atti autorizzatori.

Qualora le strutture serricole siano destinate ad ospitare impianti per la produzione di energia elettrica (pannelli fotovoltaici), per interventi complessivamente superiori a 5 Ha di superficie fotovoltaica, sarà necessario acquisire apposita delibera conforme del Consiglio Comunale.

ART. 60 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "F" – TURISTICA

Sono le aree destinate agli insediamenti turistici, come campeggi o le attività ricettive stagionali o permanenti.

Le zone omogenee "F" turistiche rappresentano ambiti territoriali di particolare rilevanza per lo sviluppo del settore turistico nella borgata di Torregrande.

La riqualificazione e/o trasformazione guidata degli ambiti territoriali così definiti è finalizzata a costituire un sistema organico ed organizzato di un complesso di attrezzature ricettive e servizi in rapporto di coerenza e rispetto delle risorse paesistico-ambientali del territorio.

Salvo quanto più precisamente stabilito nelle prescrizioni per le singole sottozone nei successivi articoli, gli interventi ammissibili possono attuarsi mediante Piano Attuativo o Piano di Lottizzazione convenzionata.

I Piani Attuativi potranno essere di iniziativa pubblica, privata e/o in compartecipazione pubblico-privata.

Le zone omogenee "F" individuate dallo strumento urbanistico devono essere convenzionate entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del presente strumento urbanistico.

Trascorso tale termine l'Amministrazione Comunale procederà ad una revisione generale dei comparti edificabili, al fine di attuare politiche di perequazione urbanistica.

Nelle zone "F" turistiche sono di norma consentite le seguenti destinazioni d'uso:

1. Aziende ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero quali alberghi, villaggi alberghieri, residenze turistico-alberghiere, hotel residence, pensioni e locande, con annesse strutture di servizio, ristoro, soggiorno e ritrovo, attività sportive e del tempo libero;
2. Aziende ricettive dell'aria aperta quali villaggi turistici e campeggi;
3. Residenze turistiche ed agrituristiche;
4. Servizi turistici, quali:
 - Attività commerciali;
 - Attività artigianali non moleste;
 - Servizi pubblici ed uffici del terziario;
 - Pubblici esercizi quali bar, ristoranti, circoli ricreativi, sale da gioco, sale teatrali-cinematografiche, sale musica, dancing, discoteche, centri di animazione e ritrovo per il tempo libero;
 - Parcheggi ad uso pubblico;
 - Servizi balneari e di spiaggia;
 - Campi da golf e per l'equitazione;
 - Servizi tecnici

5. Usi assimilabili a quelli precedentemente descritti.

Parametri Urbanistici

Fatte salve le norme particolari per ogni singolo comparto di cui agli artt. seguenti, sono definiti i seguenti parametri urbanistici da assumere per la pianificazione attuativa:

- Abitanti teorici insediabili: Nel calcolo degli abitanti teoricamente insediabili si dovrà assumere lo standard di mc 60 per abitante.
- Superfici in cessione per standard pubblici: In conformità al D.A. nr. 2266/U del 20.12.83, le superfici da cedere al Comune per servizi, impianti ed attrezzature, verde attrezzato, parchi viabilità e parcheggi dovranno risultare non inferiori al 30% della superficie territoriale interessata dal Piano Attuativo. La superficie minima per parcheggi pubblici non deve risultare inferiore a 3,00 mq per abitante teoricamente insediabile.
- Volumetrie pubbliche: Le volumetrie per servizi pubblici dovranno risultare non inferiori a 10 mc per abitante insediabile. I Piani Attuativi dovranno garantire una adeguata diffusione e presenza delle volumetrie pubbliche nel territorio pianificato secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale. Parimenti, dovranno assicurarsi le più opportune connessioni infrastrutturali delle stesse in relazione al contesto territoriale di riferimento ed alle reti infrastrutturali esistenti.
- Destinazione d'uso della volumetria ammissibile: Le norme specifiche per le singole sottozone definiscono la ripartizione percentuale delle volumetrie sulla base delle diverse destinazioni ammissibili.
- Localizzazione delle volumetrie: Gli interventi di trasformazione comportanti volumi destinati a strutture turistico-ricettive, residenziali e di servizi dovranno localizzarsi, di norma, in relazione alle risultanze dello Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale e secondo gli elementi guida definiti per ciascun comparto dalla cartografia del P.U.C. Eventuali proposte alternative dovranno risultare esaurientemente giustificate e documentate sulla base dello Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale allegato al Piano Attuativo e dovranno essere comunque finalizzate al massimo livello di compatibilità rispetto alle risorse paesistico-ambientali e tali da scongiurare eventuali rischi per lo stato delle risorse ritenute meritevoli di tutela e valorizzazione.
- Tipologie Edilizie: Il riferimento tipologico per tutti gli interventi dovrà ricondurre a soluzioni compatibili con le architetture tipiche presenti nell'area oristanese nei diversi schemi aggregativi del contesto urbano e delle campagne, ma non appiattite sulla mera riproposizione di tipologie, di stili, di materiali che non trovi giustificazione in un percorso di valorizzazione dell'oggetto edilizio nel contesto del paesaggio.

Si dovrà tendere al raggiungimento di elevati livelli di qualità progettuale, attraverso il ricorso a concorsi di progettazione e/o procedure aperte che inneschino processi di miglioramento della qualità urbana ed, in generale, del costruito. A tale fine, l'Amministrazione Comunale potrà consentire un bonus volumetrico del 10%, rispetto a quanto previsto agli artt. 72 e 73, per quelle proposte di piano attuativo che nella convenzione prevedano il ricorso a tali forme di scelta del progetto, sulla base di un apposito regolamento da approvarsi a cura del Consiglio Comunale

entro 3 mesi dalla data di entrata in vigore del presente Piano Urbanistico.

Potranno quindi riproporsi gli elementi architettonici più tipici e qualificanti anche ricomposti in soluzioni innovative di adeguato valore formale che non significano estraneità rispetto al contesto storico-culturale ed ambientale.

Sono consentiti, cortili, patii e porticati ove questi si inseriscano armonicamente nelle tipologie proposte.

– Distanze: La distanza tra pareti finestrate non può essere inferiore a m 10.00, per le pareti non finestrate m 5.00, quando trattasi di edifici distinti. La distanza minima dai confini del lotto non potrà essere inferiore a m 5.00.

Porticati, loggiati, patii, passi carrabili coperti e le coperture in genere, costituiscono elementi architettonici consigliati e si considerano atti a configurare la continuità dei corpi di fabbrica in aggregazione tra essi ed agli effetti dell'aderenza ai confini. Pertanto, per le pareti prospicienti tali elementi architettonici sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel rispetto del Codice Civile.

– Altezze: L'altezza massima dei fabbricati dovrà di norma rispettare i seguenti limiti:
– Per residenze turistiche, attività commerciali e artigianali, servizi ed uffici di uso pubblico, bar, ristoranti, sale da gioco, discoteche e centri di animazione e per il tempo libero m 7,50;
– Per alberghi e strutture ricettive ad essi assimilabili m 12.00.

– Rapporto di Copertura: E' stabilito un rapporto massimo di copertura del 50% rispetto al lotto fondiario per gli alberghi e le strutture ricettive ad essi assimilabili; rapporto massimo del 40% per le residenze turistiche ed i servizi ammissibili.

– Computo dei volumi: Sarà possibile dedurre dalla pianta lorda dei fabbricati, ai fini dei calcoli volumetrici, gli spessori dei rivestimenti lapidei o laterizi aventi esclusiva finalità di inserimento ambientale e non statico, per uno spessore massimo di cm 5 di rivestimento.

ART. 61 - SOTTOZONA "F3" – CAMPEGGI

E' la zona turistica a prevalente destinazione di strutture ricettive e servizi all'aria aperta, come definite dalla L.R. nr. 2 del 14.05.1984, artt. 4 e 5, già interessata dalla presenza di un campeggio, regolamentato da piano attuativo.

ART. 62 - SOTTOZONA "F4" – NUOVE AREE TURISTICHE

Sono le zone destinate alla ricettività turistico-alberghiera limitatamente alle tipologie di:

- Albergo e/o residence turistico;
- Servizi strettamente connessi alla funzionale ed economica gestione delle strutture di cui ai punti precedenti;
- Bar-ristoranti;
- Edifici ed attrezzature per il tempo libero e la pratica sportiva.

La sottozona F4 individuata all'interno della pineta di Torregrande, in prossimità dell'area produttiva denominata "Sarda Perlite", è destinata alla realizzazione di un progetto di riconversione produttiva che consiste nella bonifica e rinaturalizzazione del sito produttivo a

fronte della concessione, con modalità da concordarsi con il privato, dell'area comunale a destinazione turistica.

Parametri Urbanistici:

- Intervento minimo: Il Piano Attuativo dovrà interessare tutto il comparto cartograficamente definito dal P.U.C.
- Indice di fabbricabilità territoriale 0,60 mc/mq

ART. 63 - ZONA OMOGENEA "G" – SERVIZI GENERALI

Sono classificate zone G le aree di Servizi Generali destinate ad attrezzature di servizio, parchi, strutture per lo sport e il tempo libero, aree militari e tutte quelle infrastrutture di area vasta.

Destinazioni d'uso consentite:

- Uffici pubblici e privati di interesse collettivo;
- Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;
- Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;
- Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;
- Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;
- Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;
- Infrastrutture e servizi per il sistema dei trasporti e delle reti tecnologiche;
- Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;
- Attrezzatura e servizi operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni produttori in genere;
- Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;
- Verde attrezzato e parchi comunali con relativi servizi connessi;
- Usi assimilabili al precedenti
- Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione dalla sottozona di riferimento
- Servizi tecnici urbani

ART. 64 - SOTTOZONA "G1_1" – ATTREZZATURE DI SERVIZIO

Comprendono:

- Uffici pubblici e privati di interesse collettivo;
- Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;
- Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;
- Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;

- Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;
- Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;
- Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;
- Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;
- Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;
- Usi assimilabili al precedenti
- Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione dalla sottozona di riferimento

Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo esteso ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano.

In ambiti completamente urbanizzati, nei comparti di zona G già edificati ai fini pubblici è possibile ampliare, modificare, riqualificare ed integrare gli edifici esistenti senza l'obbligo di piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici-edilizi riportati per ciascuna sottozona.

Parametri urbanistici - edilizi

- Indice di edificabilità territoriale massimo 4 mc/mq;
- Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale; le cessioni devono essere totalmente reperite nell'ambito di intervento e saranno destinate a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4, secondo le indicazioni dell'Amministrazione.
- Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria;
- Altezza massima pari a m 20,00;
- Distanza tra le pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00;
- Distanza dal confine con la viabilità pubblica m 5,00;
- Distanza dai confini laterali m 5,00;

Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

ART. 65 - SOTTOZONA "G1_2" – CIMITERI

Sono le zone destinate a cimitero e contornate da zone di rispetto cimiteriale prescritte dall'art. 338 del T.U. della L. nr. 1265 del 27.07.1934 e successive modificazioni, individuate nella cartografia del P.U.C.

Sono consentite esclusivamente le costruzioni ed opere a carattere funerario ed i relativi servizi annessi sulla base della programmazione e progettazione dell'Amministrazione Comunale.

ART. 66 - SOTTOZONA "G1_3" – SERVIZI GENERALI E CENTRO DIREZIONALE

Sono le aree individuate dal Piano Regolatore Territoriale del Consorzio industriale Provinciale Oristanese come zone per servizi generali e centro direzionale, servizi sociali e servizi tecnici. L'edificazione è subordinata all'approvazione di un apposito piano attuativo, da redigersi nel rispetto delle omologhe norme di attuazione del sopraccitato P.R.T.

ART. 67 - SOTTOZONA "G2" – PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

Costituiscono le grandi aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati, quali aree per l'intrattenimento, grandi impianti sportivi, parchi, strutture per lo sport e il tempo libero e servizi connessi.

A titolo di esempio, tra i "servizi connessi" rientrano le seguenti attività:

- strutture turistico-ricettive finalizzate all'attività sportiva e naturalistica;
- pubblici esercizi, bar e ristoranti, piccole strutture commerciali (esercizi di vicinato);
- centri per il benessere e la cura della persona.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo esteso ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano.

Parametri urbanistici - edilizi

Si applicano i parametri della zona G1

ART. 68 - SOTTOZONA "G3" – AREE MILITARI

Sono le aree destinate ad impianti per la difesa militare, caserme, ecc.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera zona omogenea, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti per gli interventi destinati alla difesa del territorio nazionale.

ART. 69 - SOTTOZONA "G4_1 – INFRASTRUTTURE DEI TRASPORTI"

Sono le aree destinate ad accogliere le strutture e gli impianti per la mobilità, quali porti, aeroporti, centro intermodale, stazioni ferroviarie etc.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera zona omogenea, ovvero ad un comparto funzionale.

Parametri urbanistici - edilizi

- Indice di edificabilità territoriale massimo 3,00 mc/mq;
- Cessioni per standard pari al 20% della superficie territoriale; le cessioni devono essere totalmente reperate nell'ambito di intervento e sarà destinato a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4 secondo le indicazioni dell'Amministrazione.

- Indice di fabbricabilità fondiario massimo 5,00 mc/mq;
- Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria;
- Altezza massima pari a m 20,00;
- Distanza tra le pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00;
- Distanza dal filo stradale m 10,00;
- Distanza dai confini laterali m 5,00;
- Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio;

ART. 70 - SOTTOZONA "G4_2" – PORTO TURISTICO (Borgata)

E' la zona destinata a servizi generali per la portualità turistica. In particolare, la zona è destinata a contenere i seguenti servizi, impianti e attrezzature:

- Edifici istituzionali per Capitaneria di Porto, Guardia di Finanza, Vigili del Fuoco, Corpo di Vigilanza Ambientale;
- Torre di controllo, direzione e amministrazione del porto;
- Sedi dei circoli nautici, Yacht club, diving center ecc.;
- Cantieri nautici, centrali tecnologiche ed attrezzature speciali per la gestione portuale;
- Bar, gelateria, pizzeria e ristorante;
- Uffici postali, bancari e posti telefonici pubblici;
- Esercizi commerciali;
- Laboratori velici e di assistenza per le attrezzature nautiche della pesca;
- Servizi destinati alla flotta pescherecci;
- Locande, pensioni, alberghi.

Gli interventi potranno attuarsi esclusivamente mediante Piano Attuativo esteso all'intera zona omogenea; il progetto urbanistico dovrà configurare una borgata marina intorno all'area portuale calibrata su elevati standards qualitativi in quanto a schemi compositivi, architetture e livelli di finitura degli edifici e delle sistemazioni paesaggistico-ambientali del sito.

Il riferimento normativo principale è costituito dallo Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale allegato al P.U.C.

I Piani Attuativi dovranno elaborarsi nel rispetto delle condizioni di compatibilità paesistico-ambientale codificato nello S.C.P.A. ad essi allegati.

Parametri urbanistici - edilizi

- Indice territoriale: 1,00 mc/mq;
- Servizi Pubblici: Il Piano Attuativo dovrà prevedere almeno il 30% della superficie territoriale destinata a servizi pubblici e parcheggi;

- Rapporto massimo di copertura: non potrà superare il 60% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: non potrà superare m 9,00;

ART. 71 - SOTTOZONA “G4_3 – INFRASTRUTTURE E IMPIANTI TECNOLOGICI”

Sono le zone destinate ad accogliere gli impianti tecnici relativi alle reti tecnologiche urbane: impianti di depurazione, centrali di sollevamento, impianti di potabilizzazione, ecc.

ART. 72 - ZONA OMOGENEA “H” - SALVAGUARDIA

Sono le aree più sensibili del territorio, comprendono i beni paesaggistici ambientali, archeologici, aree di particolare pregio paesaggistico, aree di bonifica, aree classificate dal P.A.I., aree sensibili, aree di inedificabilità per legge.

Sono inoltre ricomprese le aree di salvaguardia e le fasce di rispetto individuate nella cartografia del PUC, definite quali sottozone.

ART. 73 - SOTTOZONE “H1” – ZONA ARCHEOLOGICA

Sono le aree di salvaguardia archeologica e vengono individuate con il cosiddetto Primo Perimetro dei Beni Archeologici, comprendente l'area di sedime del monumento e le superfici circostanti, indispensabili per consentire l'integrità e la tutela del bene.

Tali aree sono destinate alla fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene.

In tali aree è vietata qualsiasi edificazione e qualsiasi intervento di trasformazione dei suoli. Qualora le schede allegate al P.U.C. non attestino la presenza di un'area di sedime ben individuata, si applicherà all'intero ambito H1 evidenziato nella cartografia la disciplina di tutela di cui alla sottozona HAR1 di rispetto archeologico.

ART. 74 - SOTTOZONA “H2” – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO

Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

Entro tali zone deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici o morfologici e dei rispettivi insiemi. 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., i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

- attività scientifiche comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola

- somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- opere di difesa e ripristino ambientale In presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;
 - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
 - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene; l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
 - gli interventi volti alla difesa de suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
 - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.

In tali sottozone è consentito utilizzare i suoli a fini agricoli.

E' vietato il disboscamento ed il decespugliamento ad eccezione dei normali interventi di manutenzione forestale.

In ogni caso dovranno prevedersi usi coerenti e compatibili con l'ambiente naturale esistente ed il mantenimento, il ripristino e/o la piantumazione, nelle aree con suscettività forestale, di essenze arboree tradizionalmente insediate.

Per lo svolgimento delle attività stagionali, ove previste e nel rispetto delle procedure in materia edilizia, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

ART. 75 - SOTTOZONA "H3" - SALVAGUARDIA AMBIENTALE, P.A.I.

Sono le aree di salvaguardia ambientale (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, ecc.), destinate alla funzione prioritaria di tutela.

In tale sottozona trovano integrale applicazione le norme relative alla sottozona H2.

ART. 76 - SOTTOZONA "H3/G2" – P.A.I. / PARCO URBANO FLUVIALE DEL TIRSO

Le zone destinate a Parco fluviale sono destinate alla costruzione, ricostruzione e miglioramento di ambienti naturali e per attività del tempo libero, oltre che alla realizzazione delle necessarie opere di regimazione idraulica.

Queste ultime sono consentite sulla base di programmi e progetti disposti dalla competente Autorità idraulica oppure dall'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole della stessa Autorità idraulica.

Le zone a Parco fluviale devono ricevere dettagliata disciplina mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica, estesi a comparti funzionali omogenei da individuarsi con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. I Piani particolareggiati individuano:

- le aree a verde;
- le zone d'acqua;

- le zone da destinare ad attività del tempo libero e relativi servizi le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;
- i percorsi e gli spazi di sosta pedonali e ciclabili;
- le aree destinate all'attività agricola;
- la localizzazione di capanni per osservazioni naturalistiche;
- il tipo di riuso dei fabbricati esistenti da conservare;

Pur se non inclusi negli strumenti urbanistici attuativi, previa verifica di compatibilità con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio, anche rispetto a possibili alternative e sulla base di specifico studio di impatto ambientale, è consentita la realizzazione di:

- regimazione idraulica, opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità idrauliche. Eventuali materiali rimossi potranno essere resi disponibili soltanto qualora l'Autorità preposta lo ammetta espressamente;
- risagomatura delle sponde, delle aree golenali e più in generale delle aree vincolate ai sensi del presente articolo, rivolta alla costruzione di un più valido rapporto fra corso d'acqua e aree circostanti;
- cura e intensificazione della compagine vegetazionale esistente;
- percorsi e spazi di sosta pedonali e ciclabili;
- cabine elettriche, impianti di pompaggio per approvvigionamento idrico irriguo e civile e simili, se non diversamente collocabili, di modesta entità;
- linee di comunicazione viaria, impianti a rete per approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, impianti per telecomunicazioni e per il trasporto di energia, opere temporanee di attività di ricerca nel sottosuolo. I progetti per la realizzazione di queste infrastrutture dovranno verificare la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.

Al fine di favorire la formazione di corridoi ecologici è prescritto nelle aree esondabili naturalmente e comunque per una fascia di ml 10 dal limite di piena ordinaria il divieto di nuova edificazione dei manufatti edilizi, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno. A tal fine nelle eventuali aree demaniali contermini, pure se esterne alla predetta fascia, sono comunque vietati gli usi agricoli.

All'interno delle zone a parco fluviale è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne relative ad attività produttive e servizi ivi esistenti e ad indicazioni di tipo turistico.

Le recinzioni, ammissibili esclusivamente a delimitazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti, potranno essere realizzate soltanto con siepe viva eventualmente associata a rete metallica.

Nelle zone coltivate, anche di proprietà demaniale, facenti parte di aziende agricole organizzate,

è consentita, fino all'approvazione di piani dettagliati di cui al precedente comma 2, la prosecuzione dell'attività agricola. Fino alla stessa data non sono consentite nuove costruzioni ed ampliamenti dei fabbricati esistenti e la ristrutturazione è ammessa con le limitazioni volumetriche e planimetriche dell'edificio esistente.

Sulle aree destinate a parco fluviale possono essere realizzati, in conformità al precedente comma 2 ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici regionali e locali e nell'ambito del piano particolareggiato di iniziativa pubblica, manufatti per il tempo libero, che siano facilmente amovibili, anche ad opera di soggetti privati. In tal caso dovrà essere stipulata apposita convenzione che regoli la disponibilità delle aree, l'uso degli impianti e dei servizi, ivi comprese le modalità di acquisizione, da parte del Comune, delle aree, degli impianti e dei servizi una volta cessata la vigenza della convenzione.

Gli impianti di forestazione urbana di che trattasi avvengono previa approvazione di progetti esecutivi di opera pubblica e su aree che sono perciò riservate all'espropriazione. La loro realizzazione può tuttavia avvenire da parte dei privati proprietari, conformemente alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del progetto esecutivo, mediante apposita convenzione che contenga i patti per la realizzazione, l'uso e la manutenzione del verde.

Nelle parti attuate o da attuare tramite intervento pubblico possono essere ubicate funzioni ricreative e di pubblico interesse, qualora siano compatibili con i progetti esecutivi.

ART. 77 - NORME DEI BENI ARCHEOLOGICI E ARCHITETTONICI

Ai sensi alla L.R. n. 13 del 4 Agosto 2008, secondo le disposizioni delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale relative all'assetto storico culturale, sono stati individuati 134 beni storico-culturali, riportati nelle apposite cartografie e relazioni.

Per ciascuno dei beni sono stati individuati i perimetri di tutela così identificati:

- Primo perimetro del bene, inteso come il suo ingombro fisico e le pertinenze strette;
- Secondo perimetro del bene, inteso come il perimetro più esterno al margine delle quinte sceniche fino a congiungersi con il primo perimetro.

Le diverse norme di tutela, in funzione dei sopra indicati perimetri, sono riportate nell'apposita relazione dell'assetto storico culturale.

I beni architettonici individuati nell'area del primo perimetro sono classificati come zone S, G o altra destinazione diversa da H, in funzione dell'uso reale, generalmente associato a pubblici servizi e servizi generali.

I beni archeologici individuati nell'area del primo perimetro sono classificati come zone H.

I secondi perimetri sono classificati quali sottozona H - fasce di rispetto.

ART. 78 - SOTTOZONA "HAR1" - FASCE DI RISPETTO ARCHEOLOGICO

Sono le aree limitrofe alla zona H1 o interessate da modesti ritrovamenti archeologici. In tali aree non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Si definisce Secondo Perimetro del Bene Archeologico, il perimetro più esterno al margine delle

quinte sceniche e coincide con la Sottozona HAR1 (Fasce di Rispetto Archeologico).

- Se l'HAR1 appartiene ad un Bene Archeologico con elementi in elevato (Tutela 5), la tutela del secondo perimetro prevede il controllo delle trasformazioni delle quinte sceniche del bene, anche nell'eventualità di scavi futuri che mettano in luce un sito visitabile con ampiezza maggiore, valutando la nuova situazione di progetto tramite una simulazione, con studio dei punti di vista privilegiati (si subordina qualsiasi intervento consentito alla richiesta di autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.Lgs. n. 42/04).
- Se l'HAR1 appartiene ad un Bene Archeologico privo di elementi in elevato (Tutela 6), la tutela del secondo perimetro prevede il controllo delle trasformazioni delle quinte sceniche del bene, anche nell'eventualità di scavi futuri che mettano in luce un sito visitabile, valutando la nuova situazione di progetto tramite una simulazione, con studio dei punti di vista privilegiati (si subordina qualsiasi intervento consentito alla richiesta di autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.Lgs. n. 42/04).
- Se l'HAR1 appartiene ad un Bene Archeologico individuato in sede di adeguamento dello strumento urbanistico al PPR, attraverso la documentazione bibliografica e non ha elementi in elevato (Tutela 7), deve essere mantenuto lo stato di attenzione e obbligo di avvisare la Soprintendenza prima di qualsiasi operazione di scavo che possa compromettere il sito. In seguito si attiverà la verifica di interesse culturale e di rilevanza archeologica e si adeguerà o verrà a decadere la tutela preventiva.

ART. 79 - SOTTOZONA "HAR2" - FASCE DI RISPETTO PAESAGGISTICO

Sono le aree individuate nel PUC come le fasce di rispetto dei 300 m dai laghi e stagni, le fasce di rispetto di 150 m dall'alveo dei fiumi individuati come beni paesaggistici (Sottozona H2) e dal Regio Decreto n° 3267 del 1923.

In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Sono inoltre soggette alla stessa disciplina le aree HAR2 relative al Secondo Perimetro dei seguenti Beni:

- Chiesa di S. Giovanni dei Fiori (o Fuori le Mura). Per questo Bene Architettonico di Tutela 1, nella Sottozona HAR2, si ammettono forme di tutela simili a quelle previste per il bene, come riportato all'art. 29 del D.Lgs. 42/04, e cioè di restauro conservativo in quanto il contesto è considerato di qualità e congruità tale da meritare la stessa tutela del bene stesso: eventuali altri interventi sono subordinati al rilascio di autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.Lgs. n. 42/04).
- Cappella di S. Vittoria. Per questo Bene Architettonico di Tutela 5, nella sottozona HAR2 è previsto il controllo delle trasformazioni delle quinte sceniche del bene, anche nell'eventualità di scavi futuri che mettano in luce un sito visitabile con ampiezza maggiore, valutando la nuova situazione di progetto tramite una simulazione, con studio dei punti di vista privilegiati. Ogni intervento è comunque subordinato al rilascio di autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.Lgs. n. 42/04).

ART. 80 - SOTTOZONA "HAR3" - FASCE DI RISPETTO PAESAGGISTICO

Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H3. In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Fanno parte di questa sottozona tutti i Secondi Perimetri di tutti i beni architettonici ad esclusione di quelli inclusi dalla sottozona HAR2:

Nella Sottozona HAR3, di un bene architettonico di Tutela 1, si ammettono forme di tutela simili a quelli previsti per il bene, come riportato all'art. 29 del D.Lgs. 42/04, e cioè di restauro conservativo in quanto il contesto è considerato di qualità e congruità tale da meritare la stessa tutela del bene stesso; eventuali altri interventi sono subordinati alla richiesta di autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.Lgs. n. 42/04).

Nella Sottozona HAR3, di un bene architettonico di Tutela 2, si ammettono forme di tutela indiretta con controlli dell'integrità prospettica nei punti di vista privilegiati (art.45 D.Lgs. n. 42/04); l'intervento sull'intorno è subordinato al rilascio di autorizzazione paesaggistica, per valutare l'impatto di opere esterne sul contesto del bene oggetto di tutela, in particolare se si prevedono cambiamenti di altezze, volumi, profili, tipologie, composizioni e ritmi di facciate, cromatismi, aggiunta di cartellonistica, ecc.(art. 146 D.Lgs. n. 42/04).

Nella Sottozona HAR3, di un bene architettonico di Tutela 3, si ammettono interventi di riqualificazione atti a rendere qualità e/o congruità del contesto nei confronti del bene tutelato (art. 50 comma b NTA del PPR e 143 del D.Lgs. n. 42/04): tali interventi dovranno preferibilmente essere eseguiti previo concorso di idee per aumentarne la qualità (Art. 53, comma 2 NTA del PPR). Ogni intervento è comunque subordinato al rilascio di autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.Lgs. n. 42/04).

Nella Sottozona HAR3, di un bene architettonico di Tutela 3, sono previste forme di tutela miste perché sono presenti elementi privi di particolari qualità o di qualità (vedi "Secondo Perimetro, tipologia di Tutela 1-2") e elementi degradati in cui sono previsti gli interventi (tipologia di Tutela n° 3).

ART. 81 - SOTTOZONA "HAR4" - FASCE DI RISPETTO BENI IDENTITARI

Sono le aree di rispetto limitrofe ai beni identitari. In tali aree è consentita l'edificazione subordinatamente a specifica disciplina ma non viene modificata la destinazione di zona. Vengono inoltre inclusi in questa Sottozona HAR4, il Secondo Perimetro dei seguenti Beni: Edifici sede della Società Operaia Mutuo Soccorso e del Gremio dei Contadini.

Nel secondo perimetro dei beni identitari sono previste forme di tutela indiretta con controlli dell'integrità prospettica nei punti di vista privilegiati (art.45 D.Lgs. n. 42/04). Ogni intervento è comunque subordinato al rilascio di autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.Lgs. n. 42/04), al fine di valutare l'impatto di opere esterne sul contesto del bene oggetto di tutela, in particolare se si prevedono cambiamenti di altezze, volumi, profili, tipologie, composizioni e ritmi di facciate, cromatismi, aggiunta di cartellonistica, ecc.(art. 146 D.Lgs. n. 42/04).

ART. 82 - SOTTOZONA "HAR5" - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono le aree limitrofe al perimetro dei cimiteri. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

ART. 83 - SOTTOZONA "HAR6" - FASCE DI RISPETTO STRADALE

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs.285/1992 e ss. mm. ii). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

La larghezza delle fasce di rispetto è stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, più precisamente ai sensi del Decreto Interministeriale 1404 del 1968 e del D.lgs 285 del 1992 e ss. mm. li.

Possono essere realizzati esclusivamente impianti tecnici (es. stazione di servizio limitatamente agli impianti).

Destinazioni d'uso ammissibili: impianti tecnici di scala urbana, distributori di carburante (esclusivamente per le fasce di rispetto stradale e le zone retrostanti) secondo le norme previste dagli enti preposti alla viabilità.

Le sottozone HAR6 sono considerate di interesse pubblico e, come tali, espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere all'ampliamento delle infrastrutture esistenti.

Le fasce di rispetto sono destinate all'ampliamento delle infrastrutture esistenti e della rete stradale e ferroviaria. Pertanto in tali sottozone sono vietate nuove costruzioni, tranne quelle sopra indicate. Interventi ammissibili: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

ART. 84 - SOTTOZONA "HARf" - FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO

Sono le aree limitrofe alla sede dei binari ferroviari.

La larghezza della fascia di rispetto, attualmente pari a 30 m, è stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, più precisamente ai sensi del DPR 753 del 1980.

Per quanto riguarda gli usi ammessi si fa riferimento agli usi previsti nelle zone del P.U.C. retrostanti interessate dalle fasce di rispetto.

L'edificazione è ammessa previo nulla osta dell'ente gestore della ferrovia.

ART. 85 - ZONA OMOGENEA "S" – SPAZI PUBBLICI

Sono le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare.

In fase di zonizzazione si potranno pertanto riconoscere alcuni tipi di sottozone quali:

- **S1 – AREE PER L'ISTRUZIONE:**, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- **S2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:** asili nido, strutture religiose,

culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.);

- **S3 – AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT**, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- **S4 – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI** in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765/54), tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

Secondo il disposto degli artt. 6, 7 ed 8 del Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983, la dotazione minima di aree per servizi di quartiere o di complesso insediativo è determinata in rapporto alla destinazione urbanistica degli insediamenti così come di seguito indicato:

Per gli insediamenti residenziali, la misura minima inderogabile è di 18 mq per abitante teorico, di norma così suddivisi:

- mq 4,50 di aree per istruzione (S1): asili nido, scuote materne e scuole dell'obbligo;
- mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (S3);
- mq 2,50 di aree per parcheggi pubblici (S4)

Per i nuovi insediamenti direzionali, commerciali e alberghieri, le dotazioni minime sono fissate in 80 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui mq 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n° 1150 (come modificato dalla legge 24 marzo 1982, n. 122) e mq 40 a verde pubblico attrezzato e alberato. Ai fini del reperimento degli standard, è equiparata ai nuovi insediamenti direzionali e commerciali la realizzazione di servizi privati, quali, a titolo esemplificativo, gli impianti sportivi e per tempo libero e le scuole private.

Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, la superficie da destinare a servizi pubblici, oltre alle aree riservate alla viabilità, non può essere inferiore al 10% di quella territoriale, con il 5% per i parcheggi ed il restante 5% per il verde pubblico e le attività collettive.

ART. 86 - SOTTOZONA S1

Individua le aree destinate ad istruzione primaria e relative attrezzature annesse.

Gli interventi, di iniziativa pubblica, dovranno in futuro soddisfare la normativa in materia di edilizia scolastica.

L'edificazione, salvo particolari e specifiche disposizioni di legge, dovrà rispettare le seguenti

disposizioni:

- L'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà superare 5,00 mc/mq;
- Gli edifici potranno sorgere con arretramento dal filo strada di almeno m 5,00;
- Gli edifici dovranno distare dai confini del lotto di almeno m 5,00 e/o essere posti ad una distanza pari ad 1/2 dell'altezza del corpo di fabbrica;
- L'altezza massima degli edifici, di norma, non dovrà superare 10,00 m.
- Dovranno essere destinate a parcheggio superfici in misura non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento.
- Le aree non coperte e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate a giardino.

Per gli edifici esistenti è consentito il mantenimento dell'attuale densità edilizia e sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

ART. 87 - SOTTOZONA S2

Individua le aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare le seguenti norme:

- L'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà superare 3,00 mc/mq;
- Gli edifici potranno sorgere a filo strada o in arretramento da questo di almeno m 5,00;
- Gli edifici dovranno distare dai confini del lotto di almeno m 5,00 e/o essere posti ad una distanza pari ad 1/2 dell'altezza del corpo di fabbrica;
- L'altezza massima degli edifici, di norma non dovrà superare m 7,50.

Per gli edifici esistenti è consentito il mantenimento dell'attuale densità edilizia e sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

ART. 88 - SOTTOZONA S3

Individua le aree da destinare a verde pubblico attrezzato, per il gioco e lo sport.

In questa sottozona è consentita la realizzazione di impianti pubblici di carattere sportivo, ricreativo oltre le infrastrutture a parcheggio relative a dette destinazioni.

Gli edifici relativi a detti impianti dovranno rispettare un rapporto di copertura massimo pari a 1/5 della superficie del lotto.

L'indice di Fabbricabilità Fondiario, salvo deroga nell'interesse pubblico, non potrà superare i 0,5 mc/mq.

L'intera superficie di zona, delimitata da viabilità o da altre sottozone omogenee, dovrà essere oggetto di uno studio organico-esecutivo da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

Al Consiglio Comunale è demandata anche l'approvazione degli interventi di iniziativa privata per i quali deve essere garantita la finalità dell'utilizzo pubblico di tali strutture.

ART. 89 - SOTTOZONA S4

Individua le aree pubbliche destinate a parcheggio.

Nelle aree destinate a parcheggio possono essere realizzate strutture "autosilos" destinate alla sosta degli autoveicoli previa valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle modalità di intervento soprattutto in riferimento all'impianto viario al contorno.

ART. 90 - ZONA OMOGENEA "VP" – VERDE PRIVATO

Individua le aree adibite da lungo tempo a giardino privato, caratterizzanti l'ambito territoriale dell'isolato nel quale sono inserite. Per tali aree deve essere integralmente conservata l'attuale destinazione a verde. L'eventuale suscettività edificatoria di tali aree potrà essere utilizzata unicamente nell'adiacente porzione del lotto asservito, nel rispetto delle norme adottate per la relativa zona urbanistica omogenea.

ART. 91 - AREE PER VIE DI COMUNICAZIONE

Le aree per vie di comunicazione comprendono le infrastrutture per la circolazione veicolare, i percorsi riservati per pedoni e cicli, gli impianti per mezzi di trasporto in sede propria esistenti e previsti, nonché le superfici adiacenti comprese nelle distanze di protezione o rispetto. Esse si sovrappongono alla partizione del territorio in zone territoriali omogenee: di conseguenza l'asse di una via di comunicazione coincide identicamente con la demarcazione fra zone da essa separate. Una modifica che comporti variazione del tracciato di tale asse comporta automaticamente una corrispondente traslazione del limite di zona.

Le norme relative alla disciplina delle aree per vie di comunicazione sono immediatamente prescrittive e possono trovare direttamente attuazione mediante concessione edilizia, autorizzazione edilizia o provvedimento sostitutivo. Possono altresì essere poste in attuazione mediante la preventiva formazione di Piano particolareggiato o strumento equivalente.

ART. 92 - PREVISIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLA VIABILITÀ DI PIANO

Le vie di comunicazione sono classificate dal Piano Urbanistico in:

- aree per la viabilità ed il parcheggio;
- aree per trasporti in sede propria;
- aree per la circolazione di pedoni e/o cicli.

Le vie di comunicazione sono individuate esplicitamente dalla cartografia del Piano Urbanistico Comunale mediante appositi simboli, che ne indicano ubicazione dell'asse stradale e le caratteristiche di massima della sede stradale, sulla base della classificazione definita dal D.M. 5/11/2001 e riportata nella cartografia.

I limiti delle fasce di rispetto sono inderogabili, in quanto stabiliti, oltre che in conformità alle norme sovraordinate e vigenti in materia, per ragioni di mitigazione ambientale rispetto alle infrastrutture presenti.

I tracciati delle vie di comunicazione hanno valore indicativo, e possono essere modificati da

strumenti urbanistici attuativi o da progetti di pubblica utilità, a condizione che rimangano compresi nei limiti dell'area per vie di comunicazione.

Il Piano particolareggiato o strumento urbanistico equivalente può apportare integrazioni al sistema delle vie di comunicazione di interesse locale, quando manchino specifiche ed esplicite indicazioni del Piano Urbanistico.

ART. 93 - DISCIPLINA DELLE AREE PER VIABILITÀ

Le aree per viabilità sono destinate alla realizzazione ed al potenziamento dei manufatti ed impianti per la circolazione veicolare su strada, come nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché alla conservazione dello stato di natura.

Le infrastrutture viarie comprese nelle aree per viabilità hanno, nei tratti extraurbani, le caratteristiche geometriche indicate dal Piano dei Trasporti della Provincia di Oristano; le stesse, nei tratti urbani, hanno invece le caratteristiche indicate dalle sezioni tipo riportate nella tabella A delle presenti norme.

TABELLA A - Caratteristiche delle sezioni stradali in ambito urbano

Categoria e Numero corsie	Carreggiata	Spartitraffico	Aiuola	Marciapiede	Pista cicli
	C	S	A	M	B
CAT. 1 2x2 corsie	2x7 m	1x2.40 m	2x3 m	0	2x2 m
CAT. 2 2x2 corsie	2x7 m	0	3x2 m	2x2 m	1x3 m
CAT. 3 2x2 corsie	2x7 m	0	4x2 m	1x3 m	1x3 m
CAT. 4 2x2 corsie	2x7 m	1x2.40 m	4x2 m	1x3 m	1x3 m
CAT. 5 1x1 corsie	1x7 m	0	3x2 m	2x2 m	1x3 m
CAT. 6 1x1 corsie	1x7 m	0	2x1 m	1x2.50 m	1x2.50 m

SVINCOLI ATTREZZATI A RASO: le indicazioni espresse dal Piano Urbanistico Comunale hanno valore orientativo e sono pertanto specificabili sia nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, sia mediante progetti dichiarati di pubblica utilità;

SVINCOLI ATTREZZATI A PIÙ LIVELLI: le indicazioni espresse dal Piano Urbanistico Comunale hanno valore orientativo come nel caso precedente e non interdicono la possibilità di creare, in via transitoria, svincoli attrezzati a raso; in tale caso le opere dovranno essere realizzate secondo criteri funzionali al successivo potenziamento dello svincolo, con soluzione a più livelli.

TITOLO 3 - LA TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLE RISORSE NATURALI

ART. 94 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLE RISORSE NATURALI

Il Piano Urbanistico Comunale concorre ad assicurare in un quadro organico la promozione, la conservazione ed il recupero delle condizioni ambientali conformi agli interessi della collettività ed alla qualità della vita, nonché il mantenimento del patrimonio naturale e la difesa delle risorse naturali dal degrado e dall'inquinamento.

A tal fine il Piano Urbanistico Comunale disciplina l'uso del territorio in relazione alle esigenze di risanamento, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale, regolamentando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e dell'uso.

La disciplina del Piano Urbanistico Comunale si raccorda inoltre al Regolamento comunale di igiene, al Regolamento edilizio ed al Regolamento di Polizia Urbana che, mediante il nulla-osta all'esercizio di attività specifiche, regolano l'insediamento o la modificazione di attività antropiche cui siano connessi impatti oggettivamente quantificabili, o potenziali, in grado di causare apprezzabile depauperamento delle risorse naturali o della vita della collettività anche in un ambito areale circoscritto.

ART. 95 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

Le modalità di intervento per le quali, a cura dei titolari delle istanze finalizzate a trasformazioni edilizie ed urbanistiche, ivi comprese le attività estrattive e la realizzazione di opere infrastrutturali, deve essere documentata la compatibilità con l'ambiente in rapporto alle proposte modificazioni del territorio e/o delle attività e funzioni conseguentemente da insediarsi, sono previste dalle specifiche norme vigenti in materia, con particolare riferimento al D. Lgs. 152/2006 e ss. mm. ii.

ART. 96 - EDILIZIA SOSTENIBILE

Al fine di favorire gli interventi di edilizia sostenibile e di incentivare le buone pratiche di risparmio energetico, anche nell'ottica di migliorare la qualità architettonica degli edifici, le attività di progettazione e successiva esecuzione delle opere dovranno improntarsi alle specifiche linee guida allegate al Regolamento edilizio.

TITOLO 4 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO IV - LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

ART. 97 - GLI OBIETTIVI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Viene assunto come obiettivo del presente Piano Urbanistico Comunale quello della promozione, per quanto possibile, di forme di perequazione tra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari di aree vincolate o che saranno vincolate per la realizzazione di attrezzature pubbliche o per la realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare in attuazione della legge 167/62 e successive modifiche.

A tal fine il presente Piano Urbanistico:

prevede l'applicazione delle disposizioni con finalità perequative a tutte le aree vincolate per attrezzature pubbliche di livello comunale a cui attribuisce, solo ai fini di cui sopra, un indice di edificabilità pari a 1,00 mc/mq;

prevede per i proprietari delle aree di cui al punto precedente la facoltà di chiedere di trasferire in tutto o in parte, alle condizioni di cui al successivo articolo, il volume di pertinenza degli stessi, calcolato in applicazione dell'indice suddetto, nell'ambito dei comparti nei quali le presenti norme ne consentono la concentrazione.

ART. 98 - TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI DI PERTINENZA DELLE AREE VINCOLATE

I proprietari delle aree potranno chiedere all'Amministrazione Comunale di trasferire, al fini e negli ambiti di cui al successivi punti del presente articolo, il volume di pertinenza dell'intera area.

Al fine del suddetto trasferimento, con uno degli atti di cui al successivo articolo, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'area di calcolo del volume stesso.

Il trasferimento del volume è consentito solo ai fini della realizzazione di interventi di nuova costruzione.

Gli ambiti, nei quali potrà esser trasferito il volume ai fini della realizzazione degli interventi di cui al punto precedente, sono i seguenti:

- Ambiti delle zone B*;
- Ambiti delle zone C2, C2ru, C3 ;
- Ambiti delle zone Cg;

La facoltà del trasferimento dei diritti edificatori potrà essere esercitata fino a quando non interverrà l'esproprio delle suddette aree vincolate.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di disciplinare con ulteriori norme di dettaglio le modalità attuative della funzione di perequazione urbanistica di cui al presente articolo.

Data la finalità garantistica della disposizione di cui all'art. 2 della legge 1187/1968 relativa all'efficacia quinquennale delle previsioni urbanistiche comportanti vincoli espropriativi, la facoltà di cui al presente articolo potrà essere esercitata anche dopo la scadenza dei suddetti vincoli.

ART. 99 - ATTI CONVENZIONALI CUI RICORRERE PER I TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI

Ai fini del trasferimento del volume consentito dai precedenti articoli occorre che le aree vincolate oggetto di calcolo vengano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Tale cessione potrà intervenire con la stessa convenzione relativa all'attuazione del piano urbanistico attuativo del comparto nel quale verrà concentrato il volume oggetto di trasferimento. Dovrà essere, in modo puntuale, indicato il volume che colui il quale cede l'area all'Amministrazione Comunale potrà realizzare, oppure far realizzare, mediante cessione a terzi, sulle aree nelle quali nel risulta ammessa la concentrazione.

Tutti gli atti di cui al presente articolo dovranno, cura e spese degli operatori interessati, essere registrati e trascritti nei registri immobiliari.

ART. 100 - CARATTERISTICHE DELLE AREE

Le aree oggetto di cessione devono presentare requisiti di accessibilità carrabile, di compattezza ed comunque un evidente suscettività a soddisfare un interesse pubblico, che deve essere palese o in quanto già evidente nel P.U.C. ovvero esplicitato in altri atti di pianificazione e/o programmazione comunale.

CAPO V - EFFETTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE SUGLI STRUMENTI VIGENTI E SUA ENTRATA IN VIGORE

ART. 101 - NORME DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, o di una variante ad esso, e fino alla sua approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni. Conseguentemente è sospesa ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le disposizioni di detti strumenti o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.

Si dovrà comunque provvedere al rilascio di quelle concessioni edilizie conformi al P.R.G. vigente la cui istanza sia pervenuta entro la data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale.

ART. 102 - EFFICACIA DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE VIGENTI

Gli strumenti urbanistici di attuazione approvati anteriormente all'adozione del Piano Urbanistico perdono efficacia, per le parti non realizzate, qualora risultino in contrasto con le nuove previsioni urbanistiche.

ART. 103 - SOPRASSUOLI PERCORSI DAL FUOCO

Nelle zone boscate e nei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, individuate nelle apposite deliberazioni della Giunta Comunale con le quali è stato istituito ed aggiornato il "catasto" dei soprassuoli già percorsi dal fuoco nell'ultimo quinquennio, le eventuali modifiche della zonizzazione urbanistica apportate dal presente Piano Urbanistico Comunale divengono efficaci col decorrere del termine previsto dall'art.10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353.

ART. 104 - ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Ai sensi dell'art. 20 comma 6 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 il Piano Urbanistico Comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I - EFFICACIA - MODALITÀ OPERATIVE DEL P.U.C.	1
ART. 1 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C.	1
ART. 2 - L'AMBITO DI COMPETENZA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	1
ART. 3 - LA STRUTTURA NORMATIVA DEL P.U.C.	1
ART. 4 - NORME DI RIFERIMENTO	2
ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.	2
ART. 6 - DESTINAZIONI D'USO	3
ART. 6.1 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "A", "B" E "C"	3
ART. 6.2 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "D"	4
ART. 6.3 - DESTINAZIONI D'USO - ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE "E"	4
ART. 6.4 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "F"	5
ART. 6.5 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "G"	5
ART. 6.6 - DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE "H"	6
ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE	6
ART. 8 - DISCIPLINA GENERALE DELL'USO DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI	7
ART. 9 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI	7
ART. 10 - RAPPORTI TRA SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' NON RESIDENZIALI E SPAZI DI USO PUBBLICO	8
ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	8
ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	9
TITOLO 2 - NORME DI ZONA	11
CAPO II - DEFINIZIONI	11
ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	11
CAPO III - ZONE URBANISTICHE OMOGENEE	12
ART. 14 - NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE OMOGENEE	12
ART. 15 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" – CENTRO STORICO	12
ART. 16 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	13
ART. 17 - SOTTOZONA "B1" – PRIMA CINTURA	13
ART. 18 - SOTTOZONA "B1.F" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE AMBITO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE (FRAZIONI)	15
ART. 19 - SOTTOZONA "BC" – BORGHI IDENTITARI LIMITROFI AL CENTRO STORICO	16
ART. 20 - SOTTOZONA "BR" – BORGHI DI ANTICA FORMAZIONE	17
ART. 21 - SOTTOZONA "B*" / "B*ERP" – NUOVE AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	18

ART. 22 - SOTTOZONA “B2” – VECCHIA PERIFERIA	18
ART. 23 - SOTTOZONA “B2.F” – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (FRAZIONI)	19
ART. 24 - SOTTOZONA “B3” – NUOVA PERIFERIA	21
ART. 25 - SOTTOZONA “B3.B” – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (BORGATA)	22
ART. 26 - SOTTOZONA “BV” – AREE DI PREGIO AMBIENTALE E/O NATURALISTICO	23
ART. 27 - SOTTOZONA “BI” – AREE D’INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	24
ART. 28 - RICOSTRUZIONI NELLE ZONE URBANISTICHE B	24
ART. 29 - LA ZONA OMOGENEA “C” – ESPANSIONE RESIDENZIALE	24
ART. 30 - SOTTOZONA “C1” – ESPANSIONE PIANIFICATA	25
ART. 31 - SOTTOZONA “C2C” / ”C2C.F” – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DI AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	26
ART. 32 - SOTTOZONA “C2RU” / “C2RU.F” – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	26
ART. 33 - SOTTOZONA “C3” – NUOVA ESPANSIONE	27
ART. 34 - SOTTOZONA “C3.F” – NUOVA ESPANSIONE (FRAZIONI)	28
ART. 35 - SOTTOZONA “C3G” – ESPANSIONE POLIFUNZIONALE	28
ART. 36 - “C3PdZ” – PIANI DI ZONA	29
ART. 37 - ZONA OMOGENA “D” – INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI	29
ART. 38 - SOTTOZONA “D1” – GRANDI AREE INDUSTRIALI	30
ART. 39 - SOTTOZONA “D1S” – ZONA VERDE ATTREZZATO	30
ART. 40 - SOTTOZONA “D2” – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI	30
ART. 41 - SOTTOZONA “D2*” – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE	31
ART. 42 - SOTTOZONA “D3” – GRANDI CENTRI COMMERCIALI	32
ART. 43 - SOTTOZONA “D5” – AREE ESTRATTIVE DI SECONDA CATEGORIA (CAVE)	32
ART. 44 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “E” – AGRICOLA	32
ART. 45 - REQUISITI DELL’IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE	33
ART. 46 - CRITERI PER L’EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE	33
ART. 47 - ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INDUSTRIALI ED INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI	36
ART. 48 - INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE	37
ART. 49 - SOTTOZONA AGRICOLA “E1”	37
ART. 50 - SOTTOZONA AGRICOLA “E2”	37
ART. 51 - SOTTOZONA AGRICOLA “E3”	37
ART. 52 - SOTTOZONA “E4”	37
ART. 53 - SOTTOZONA “E5”	38
ART. 54 - AGRITURISMO	38
ART. 55 - PUNTI DI RISTORO	38
ART. 56 - IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO	38
ART. 57 - ATTREZZATURE E IMPIANTI DI CARATTERE PARTICOLARE	39
ART. 58 - NORME COMUNI ALLE SOTTOZONE AGRICOLE	39
ART. 59 - COSTRUZIONE DI SERRE INTENSIVE	39
ART. 60 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “F” – TURISTICA	40
ART. 61 - SOTTOZONA “F3” – CAMPEGGI	42
ART. 62 - SOTTOZONA “F4” – NUOVE AREE TURISTICHE	42
ART. 63 - ZONA OMOGENEA “G” – SERVIZI GENERALI	43
ART. 64 - SOTTOZONA “G1_1” – ATTREZZATURE DI SERVIZIO	43
ART. 65 - SOTTOZONA “G1_2” – CIMITERI	44

ART. 66 - SOTTOZONA "G1_3" – SERVIZI GENERALI E CENTRO DIREZIONALE	45
ART. 67 - SOTTOZONA "G2" – PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO	45
ART. 68 - SOTTOZONA "G3" – AREE MILITARI	45
ART. 69 - SOTTOZONA "G4_1 – INFRASTRUTTURE DEI TRASPORTI"	45
ART. 70 - SOTTOZONA "G4_2" – PORTO TURISTICO (BORGATA)	46
ART. 71 - SOTTOZONA "G4_3 – INFRASTRUTTURE E IMPIANTI TECNOLOGICI"	47
ART. 72 - ZONA OMOGENEA "H" - SALVAGUARDIA	47
ART. 73 - SOTTOZONA "H1" – ZONA ARCHEOLOGICA	47
ART. 74 - SOTTOZONA "H2" – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO	47
ART. 75 - SOTTOZONA "H3" - SALVAGUARDIA AMBIENTALE, P.A.I.	48
ART. 76 - SOTTOZONA "H3/G2" – P.A.I. / PARCO URBANO FLUVIALE DEL TIRSO	48
ART. 77 - NORME DEI BENI ARCHEOLOGICI E ARCHITETTONICI	50
ART. 78 - SOTTOZONA "HAR1" - FASCE DI RISPETTO ARCHEOLOGICO	50
ART. 79 - SOTTOZONA "HAR2" - FASCE DI RISPETTO PAESAGGISTICO	51
ART. 80 - SOTTOZONA "HAR3" - FASCE DI RISPETTO PAESAGGISTICO	52
ART. 81 - SOTTOZONA "HAR4" - FASCE DI RISPETTO BENI IDENTITARI	52
ART. 82 - SOTTOZONA "HAR5" - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	53
ART. 83 - SOTTOZONA "HAR6" - FASCE DI RISPETTO STRADALE	53
ART. 84 - SOTTOZONA "HARF" - FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO	53
ART. 85 - ZONA OMOGENEA "S" – SPAZI PUBBLICI	53
ART. 86 - SOTTOZONA S1	54
ART. 87 - SOTTOZONA S2	55
ART. 88 - SOTTOZONA S3	55
ART. 89 - SOTTOZONA S4	56
ART. 90 - ZONA OMOGENEA "VP" – VERDE PRIVATO	56
ART. 91 - AREE PER VIE DI COMUNICAZIONE	56
ART. 92 - PREVISIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLA VIABILITÀ DI PIANO	56
ART. 93 - DISCIPLINA DELLE AREE PER VIABILITÀ	57
ART. 94 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLE RISORSE NATURALI	58
ART. 95 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	58
ART. 96 - EDILIZIA SOSTENIBILE	58
CAPO IV - LA PEREQUAZIONE URBANISTICA	59
ART. 97 - GLI OBIETTIVI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	59
ART. 98 - TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI DI PERTINENZA DELLE AREE VINCOLATE	59
ART. 99 - ATTI CONVENZIONALI CUI RICORRERE PER I TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI	60
ART. 100 - CARATTERISTICHE DELLE AREE	60
CAPO V - EFFETTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE SUGLI STRUMENTI VIGENTI E SUA ENTRATA IN VIGORE	61
ART. 101 - NORME DI SALVAGUARDIA	61
ART. 102 - EFFICACIA DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE VIGENTI	61
ART. 103 - SOPRASSUOLI PERCORSI DAL FUOCO	61
ART. 104 - ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	61

