

**COMUNE DI FORDONGIANUS**  
**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
**NORME URBANISTICHE DI ATTUAZIONE**

**Art. 1 - VALIDITÀ DELLE NORME**

Le presenti norme si integrano con quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Fordongianus con particolare riguardo alla disciplina urbanistica relativa alle zone dell'aggregato urbano, alle zone di espansione residenziale dell'abitato e di espansione per attrezzature ricettive in prossimità dello stabilimento termale ed inoltre alla zona turistica connessa allo stesso e nella zona storico – monumentale di S. Lussorio. Le presenti norme regolano anche le zone agricole secondo quanto stabilito dalle *“Direttive per le zone agricole”* di cui al D.P.G.R. 03.08.1994 n. 228.

La classificazione delle varie zone territoriali omogenee è quella prevista dall'art. 3 del D. Ass. EE. LL. Fin.Urb. del 20.12.1983 n. 2266/U.

Nelle norme sono stabiliti i vari indici edilizi, le distanze fra gli edifici, le altezze ed in generale i vari vincoli che debbono essere rispettati nell'attività edificatoria da attuare nelle zone omogenee.

**Art. 2 - CARTOGRAFIA**

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale l'intero territorio del Comune ed in particolare l'aggregato urbano, il centro termale, l'area di S. Lussorio, le zone di interesse turistico e le aree per gli insediamenti produttivi.

Le localizzazioni delle varie zone sono riportate nelle planimetrie rappresentate nel rapporto 1:1.000 e 1:2.000 per l'aggregato urbano, per il centro termale e per la zona di S. Lussorio, e 1:10.000 per il territorio comunale

### **Art. 3 - ATTUAZIONE**

Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) le modalità di attuazione degli interventi con concessione diretta e con autorizzazione;
- b) l'esecuzione di piani urbanistici attuativi secondo le procedure previste dall'articolo 21 della L.R. 45/89;
- c) le modalità di redazione dei piani di lottizzazione di aree da parte dei privati secondo le prescrizioni di zona risultanti dalle presenti norme e secondo le indicazioni delle planimetrie allegate al P.U.C., nell'osservanza delle norme dettate dalla Legge Urbanistica n. 1150/42, dalla Legge integrativa n. 765/67, dalla L.R. 22.12.1989 n. 45 e dalle disposizioni impartite dalla Regione Autonoma della Sardegna;
- d) l'applicazione di vincoli su aree e beni determinati.

### **Art. 4 - AREE SOGGETTE AL REGIME DI TUTELA D.LGS. n° 42/2004.**

Il regime di tutela, si applica alle aree poste all'interno delle apposite perimetrazioni segnate nella tavola delle aree vincolate e nelle altre aree anche non definite graficamente, che costituiscono ambiti soggetti all'autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi del Capo IV del D.LGS. 42/2004.

Il centro urbano come delimitato nella tavola delle emergenze archeologiche costituisce area a forte rischio archeologico, pertanto l'Amministrazione deve trasmettere alla Soprintendenza Archeologica i progetti delle opere assentite con la concessione o con l'autorizzazione, che comportino scavi di sbancamento o di fondazione.

Il titolare di concessione o di autorizzazione di opere ricadenti nelle aree del centro urbano, e che comportino scavi di sbancamento o di fondazione, ha l'obbligo di comunicare l'effettivo inizio dei lavori allo sportello unico per l'edilizia del Comune, con almeno 20 giorni di preavviso. A sua volta l'Amministrazione Comunale deve comunicare alla Soprintendenza l'inizio dei lavori con preavviso di almeno 15 giorni.

Ove in area privata i lavori edilizi determinino la messa in luce di resti archeologici meritevoli di conservazione, e perciò impeditivi dell'intervento edilizio come da progetto, saranno messi in atto a favore del privato concessionario, i provvedimenti compensativi previsti dall'art. 151 D. Lgs. 42/04.

Nei progetti comunali, o commissionati dal Comune, di opere pubbliche infrastrutturali ricadenti all'interno delle aree tutelate, e che comportino scavi o movimenti di terra, saranno previste tra le somme a disposizione dell'Amministrazione, le eventuali lavorazioni integrative di ordine archeologico.

I progetti delle costruzioni e degli interventi edificatori che ricadono nelle aree di rispetto esterne all'abitato riportate nella tavola delle emergenze archeologiche, saranno trasmessi dall'Amministrazione alla Soprintendenza prima del rilascio della concessione o dell'autorizzazione, che è subordinata al parere ed alle prescrizioni della stessa Soprintendenza.

Le evidenze archeologiche perimetrate all'esterno del centro abitato secondo la configurazione riportata in cartografia, prevedono un'area interna di conservazione integrale (zona H1), ed una fascia marginale esterna nella quale è consentito l'uso edificatorio secondo le norme della zona di appartenenza, previo parere e secondo le prescrizioni della Soprintendenza archeologica.

#### ***Art. 5 - STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO AMBIENTALE.***

Per l'esecuzione di opere suscettibili di esercitare rilevante influenza sul preesistente assetto del territorio, come opere stradali, opere di bonifica di grandi aree, depuratori consortili o altre opere, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, è richiesto lo studio di compatibilità paesistico ambientale.

Lo studio, inoltre, farà parte dei Piani Attuativi delle unità territoriali da assoggettare a pianificazione urbanistica aventi l'estensione minima stabilita negli articoli successivi.

In questi casi i proponenti soggetti pubblici e privati devono produrre, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, lo studio di compatibilità paesistico ambientale.

Lo studio si compone dei seguenti elaborati illustrativi e di evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

- a) caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- b) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altri componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- c) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Lo studio di compatibilità ambientale è richiesto per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi anche relative alla fruizione naturalistica dell'ambiente, correlata al rilascio dell'occorrente autorizzazione di cui all'articolo 146 D.Lgs.n° 42/04.

#### ***Art.6 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE***

#### ***LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEI PROGETTI***

#### ***DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE***

I piani attuativi, particolareggiati o di recupero, riguardanti il centro abitato parzialmente edificato, debbono rispettare il carattere tradizionale dell'ambiente, l'altezza degli edifici non sarà superiore alla media delle altezze degli edifici della zona e nel recupero si dovranno valorizzare gli elementi architettonici tradizionali.

Ai fini della determinazione dei limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, ai sensi dell'articolo 2 del D.P.C.M. 01.03.91, viene stabilita la seguente classificazione per le diverse zone del territorio:

- Classe II - Zone residenziali A e B di completamento, C di espansione e G di servizi generali: livello sonoro massimo diurno 55 dB, notturno 45 dB;
- Classe III - Zona D: livello sonoro massimo diurno 60 dB, notturno 50 dB.

Per l'accertamento degli effetti degli inquinanti persistenti sulla qualità delle acque sotterranee ed in particolare di quelle utilizzate per usi civili (alimentazione idrica potabile della zona industriale), nonché per conoscere l'evolversi delle condizioni di sfruttamento delle falde, l'Amministrazione provvederà periodicamente alle indagini necessarie.

Nei progetti di costruzioni stradali o che comunque comportino movimenti di terra sarà prevista la sistemazione dei rilevati e le scarpate degli scavi con la messa a dimora di essenze vegetali appropriate alla natura del terreno. Inoltre saranno accertati l'esistenza di fenomeni di erosione accelerata e sarà verificata la stabilità dei pendii.

I progetti stradali di sistemazione o di nuova apertura dovranno prevedere sottopassi di uso faunistico.

I progetti delle nuove costruzioni in zona E agricola, dovranno prevedere barriere verdi di mascheramento degli edifici.

Per le unità territoriali da assoggettare a pianificazione urbanistica aventi le estensioni minime stabilite negli articoli seguenti, dovrà prevedersi nei Piani Attuativi la dimostrazione della compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione e per la tutela del paesaggio, compromesso dall'esecuzione di insediamenti. Saranno confrontate le caratteristiche dell'opera con i caratteri fisici del territorio in termini di colore, disegno e forma, correggendo i risultati in relazione ai rapporti geometrici esistenti fra la sagoma dell'opera ed il profilo del paesaggio di sfondo, attenuando l'impatto con piantumazioni o barriere vegetative.

Per visualizzare l'impatto il progetto preliminare dell'opera dovrà comprendere un elaborato di simulazione del paesaggio mediante fotomontaggi.

## **Art. 7 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI**

La domanda volta ad ottenere l'autorizzazione alla lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del Piano di lottizzazione.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità di predisporre un piano di lottizzazione per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, possono predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona e comunque all'estensione minima stabilita dalle presenti norme, previo nulla osta del Comune. In tale ipotesi verrà redatto il piano che verrà attuato per il comparto relativo alla proprietà dei proprietari promotori, che si accolleranno gli oneri per l'esecuzione delle opere occorrenti per l'urbanizzazione del comparto, secondo gli accordi col Comune risultanti dalla convenzione.

Le lottizzazioni, redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

- a) Prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica del territorio, con la possibilità di attuazione con convenzioni per stralci funzionali relativi alle unità minime di intervento definite dalle presenti norme, sentita la Commissione Edilizia Comunale.
- b) Prevedere le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura di acque nere e bianche, eventuale impianto di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, da concordare in fase di attuazione con l'ENEL, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, impianti di linea telefonica, da concordare in fase di attuazione con la Società di esercizio telefonico), dare dimostrazione della possibilità di allacciamento delle opere di urbanizzazione primaria agli impianti pubblici esistenti e del dimensionamento sufficiente di detti impianti per i maggiori carichi derivanti dalla lottizzazione in progetto, e per interventi di notevole entità, una quota di opere di urbanizzazione secondaria. Possono essere consentiti impegni minori in particolari casi in cui le

superfici da lottizzare siano totalmente o parzialmente urbanizzate.

- c) Inquadarsi nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale senza pregiudicare le linee e gli sviluppi, anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

I piani di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa, calcolo degli standards urbanistici e previsione delle opere di urbanizzazione.
- 2) Stralcio del Piano Urbanistico Comunale riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetria).
- 3) Planimetrie:
  - a) Studio Urbanistico (Sc. 1:500 o 1:1.000);
  - b) Piano quotato ante e post sistemazione (Sc. 1:500);
  - c) Studio planivolumetrico;
  - d) Piano catastale con proposta di tipi di frazionamento ed elenco delle ditte e quote di proprietà.
- 4) Norme di attuazione integrative al Piano Urbanistico Comunale con tabelle dei volumi e delle superfici coperte.
- 5) Tipologie edilizie (1:200).
- 6) Progetti di massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche, telefoniche e di illuminazione pubblica.
- 7) Computo metrico estimativo delle opere, con applicazione dei prezzi risultanti dal Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche.
- 8) Relazione geotecnica e geologica.
- 9) Schema di convenzione.

## **Art. 8 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il Comune di Fordongianus nel centro urbano e per il restante territorio è articolato nell'ambito delle seguenti zone omogenee:

**Zona A** centro storico o di particolare pregio ambientale:

*Sottozona A1:* Centro dell'abitato avente pregio ambientale e tradizionale.

*Sottozona A2:* Area Storico monumentale di S. Lussorio.

**Zona B** di completamento residenziale.

**Zona B<sub>h</sub>** di completamento residenziale con rischio idraulico molto elevato.

**Zona C** di espansione residenziale:

*Sottozona C0:* di espansione residenziale già regolamentata con Piano attuativo.

*Sottozona C1:* di espansione residenziale da regolamentare con Piano attuativo.

**Zona D:** artigianale, commerciale e industriale.

**Zona E:** Zona agricola. La zona E è suddivisa nelle seguenti sottozone (ex art. 8 D.P.G.R. n. 228/94):

*Sottozona E1:* aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, rappresentate soprattutto da ortivi, vigneti, oliveti;

*Sottozona E2:* aree occupate da pascolo nudo, pascolo cespugliato, seminativi asciutti, prati e prati pascolo.

*Sottozona E5:* aree marginali per attività agricola, aree con presenza di bosco e macchia mediterranea.

**Zona F:** Zona turistica:

*Sottozona F0:* turistica termale dotata di Piano attuativo.

*Sottozona F1:* turistica per attrezzature ricettive di interesse termale non dotata di Piano attuativo.

**Zona G:** Parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale:

*Sottozona G0:* servizi di interesse generale ed impianti non strettamente connessi



allo stabilimento termale.

**Sottozona G1:** servizi di interesse generale ed impianti strettamente connessi allo stabilimento termale.

**Sottozona G2:** parco urbano.

**Zona H** di salvaguardia:

**Sottozona H1:** di rispetto archeologico.

**Sottozona H2:** di rispetto cimiteriale e impianto di depurazione.

**Sottozona H3:** rispetto stradale.

**Sottozona H4:** di rispetto ambientale.

**Sottozona H5:** di rispetto idrogeologico.

**Aree S:** Spazi pubblici per servizi:

**S1:** Aree per l'istruzione.

**S2:** Attrezzature di interesse comune.

**S3:** Spazi pubblici per gioco, sport, attrezzature.

**S4:** Aree per parcheggi pubblici.

## **Art. 9 - SOTTOZONA A1 DI PREGIO AMBIENTALE E TRADIZIONALE DELL'ABITATO**

I diversi tipi di intervento da attuare nel centro compreso nella Zona A sono descritti nel Piano Particolareggiato vigente e consistono principalmente nella conservazione, risanamento, ricostruzione e costruzione ex novo, e sono definiti in dettaglio per le diverse categorie di organismi edilizi.

In materia di regolamentazione delle attività commerciali nella zona A è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore di 100 mq. se esclusivamente alimentari, e non maggiore di 150 mq. per esercizi misti alimentari e non alimentari o esclusivamente non alimentari.

#### **Art. 10 - SOTTOZONA A2 STORICO – MONUMENTALE DI S. LUSSORIO**

Questa zona comprende la chiesa di S. Lussorio, del XIII secolo, con i “muristenes” che si affacciano sul sagrato e un area di contorno per una eventuale espansione. La tipologia deve essere quella delle cellette tradizionali esistenti disposte a schiera.

Le nuove costruzioni sono consentite previo piano attuativo. In assenza di piano attuativo sono consentiti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione semplice senza alcun aumento di volume o variazione di sagoma.

Il piano attuativo potrà prevedere l'edificazione di nuove cellette in continuità con la schiera esistente per un maggior volume massimo di 450 mc.

L'altezza massima delle costruzioni misurata al piano di gronda sarà di 3.00 m. rispetto al piano di sistemazione attuale del sagrato.

Le nuove costruzioni dovranno avere la stessa tipologia, caratteri costruttivi e finiture di quelle esistenti.

Non è consentita l'apertura di esercizi commerciali.

#### **Art. 11 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

La zona interessa gli isolati periferici dell'abitato, di costruzione anche recente e definiti da una viabilità preordinata.

Per essa si prescrive un'edificazione con indice fabbricabilità fondiaria che non superi i 3,00 mc/mq di utilizzazione fondiaria e che potrà essere elevata a 5 mc/mq con piano particolareggiato o attuativo.

L'unità minima da assoggettare a pianificazione attuativa viene individuata nelle

aree facenti parte di almeno due isolati e che fronteggino la via pubblica.

Il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 6/10.

Nelle abitazioni esistenti prive di servizi igienici, è consentita la costruzione degli stessi anche superando il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità fondiario, a condizione che la superficie coperta dell'ampliamento non superi mq 8 (otto) e l'altezza del locale sia adeguata a quella dei vani esistenti, e quando sia dimostrata la difficoltà a realizzare detti servizi all'interno dell'abitazione.

Nelle demolizioni e nuove costruzioni di edifici preesistenti quando superano l'indice di fabbricabilità fondiario, sono ammessi volumi superiori, ma sempre minori o uguali al 70% del volume preesistente.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i 7.50 metri o quella massima degli edifici nelle aree in rapporto visuale, ad eccezione degli edifici che vengono compresi in Piani Particolareggiati.

Nelle aree attigue o in rapporto visuale con la sottozona A1 le altezze non potranno superare quelle esistenti nella zona A1 o previste nel piano attuativo della stessa.

In caso di arretramento dell'edificio rispetto al filo strada, l'altezza sarà riferita al piano di sistemazione esterna antistante il fabbricato .

Le costruzioni che si inseriscono in una schiera devono risultare coerenti con la situazione esistente.

Le eventuali costruzioni che dovessero edificarsi in zona B, nel Mappale 683 del Foglio 15, nelle immediate vicinanze dell'anfiteatro romano, avranno altezza massima di 5 m., ai sensi del D.M. Beni Ambientali e Culturali del 25.09.78.

Di norma le costruzioni saranno eseguite sul filo strada ove sia individuabile un allineamento preesistente, mentre in caso di nuovi allineamenti stradali gli edifici devono allinearsi in modo da permettere una larghezza stradale non inferiore a 8,00 m.

Sono ammesse le costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra le pareti finestrate e qualsiasi corpo di fabbrica (fatta eccezione per

le pertinenze o locali di servizio), non potrà essere inferiore a m. 8,00 (otto).

Le distanze suddette potranno essere ridotte a m. 4,00 (quattro), quando le pareti prospettanti sono cieche o abbiano solamente aperture con le caratteristiche delle luci legali.

Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a m. 4,00 (quattro). Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a ml. 2,00 (due).

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, é consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti é consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Le costruzioni in genere dovranno uniformarsi ai caratteri della tradizione locale; i manti di copertura dovranno essere in tegole curve di laterizio.

Dovranno evitarsi, almeno nei prospetti che sono in diretto rapporto visuale con la via pubblica, elementi di finitura che risultino in contrasto con quelli tradizionali.

Non sono ammessi gli infissi di porte e finestre in alluminio anodizzato.

Si dovrà evitare l'inserimento di pensiline o aggetti in genere che non rispettino le proporzioni dei balconi tradizionali.

Le tinteggiature saranno eseguite con pitture di colore tenue sulla base di una cartella di colori predisposta dalla C. E. C. Per le murature esistenti con pietrame a faccia vista, fatta eccezione per quelle eseguite con blocchetti trachitici di cava segati a macchina, non è ammesso l'intonaco, e per l'impermeabilizzazione verranno impiegate

vernici trasparenti previa stilatatura dei giunti.

Oltre i fabbricati per abitazioni sono ammessi, uffici e negozi, e servizi connessi con le residenze nonché laboratori artigianali non molesti a giudizio della Commissione Edilizia Comunale. Si fa divieto di installazioni di tipo produttivo industriale.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine, queste ultime con distanza fra pareti contrapposte non minore di 3,00 m.

Ogni nuovo edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nell'indice di fabbricabilità e nel rapporto di copertura e che non superino l'altezza di m. 2,50.

Quando non sia definita la viabilità e quando l'area abbia estensione tale da consentire l'edificazione di più edifici, per il rilascio della concessione dovrà essere approvata la planimetria di sistemazione generale dell'area dalla quale risulti la previsione delle edificazioni e delle opere di urbanizzazione primaria. In caso di mancanza di accordo fra i proprietari la suddetta planimetria generale verrà predisposta dal Comune con spese di redazione a carico dei proprietari.

La concessione potrà essere rilasciata solo previo impegno del concessionario per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nei termini di validità della concessione. A tal fine sarà richiesta congrua garanzia mediante polizza fideiussoria.

I proprietari hanno l'obbligo della cessione gratuita delle aree occorrenti per le sedi viarie e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione occorrenti.

Per le nuove costruzioni, su parere del C.E.C., il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ordinare gli arretramenti ed i nuovi allineamenti stradali che venissero ritenuti necessari in relazione alla sicurezza della circolazione veicolare.

Nella zona B è consentita l'apertura di singoli esercizi commerciali o centri

commerciali con superficie di vendita non superiore ai 800\* mq.

*Per le medie strutture di vendita a carattere alimentare, con superficie di vendita fino a 250 mq, dovrà essere garantita una superficie di parcheggio per la clientela almeno pari alla superficie di vendita. Per gli esercizi a carattere alimentare aventi superficie di vendita superiore ai 250 mq la dotazione di parcheggi per la clientela da garantire è data dalla formula  $SP \geq 2,8 * SV - 450$ , dove SV è la superficie di vendita.*

*Per le medie strutture di vendita a carattere non alimentare, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq dovrà essere garantita una superficie di parcheggio per la clientela pari almeno alla metà della superficie di vendita.*

*Per le medie strutture di vendita a carattere misto alimentare e non alimentare, la superficie di parcheggio da garantire per la clientela dovrà essere calcolata come indicato nel comma 5.3.2.2 della Deliberazione Giunta Regione Sardegna 55/108 del 29.12.2000.\**

#### **Art. 11 bis - ZONA Bh**

#### **ZONA DI COMPLETAMENTO CON RISCHIO IDRAULICO MOLTO ELEVATO**

Tale zona, già facente parte della zona di completamento dell'abitato, è stata inserita nelle zone a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) dal Piano di Assetto idrogeologico della Regione Sardegna.

Questa zona, fino a quando non si proceda alla modifica dei parametri di pericolosità idraulica prevista dall'art. 37 delle Norme d'Attuazione del Piano di Assetto idrogeologico della Regione Sardegna, o fino alla realizzazione delle misure di

---

\* modifica a seguito di prescrizione Ass. EE.LL R.A.S. Det. 239/D.G. del 29/03/07

mitigazione del rischio e delle relative opere previste dal Piano, è sottoposta alle norme di cui al successivo art. 23.

*In materia di regolamentazione delle attività commerciali nella zona Bh è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore di 100 mq. se esclusivamente alimentari, e non maggiore di 150 mq. per esercizi misti alimentari e non alimentari o esclusivamente non alimentari, semprechè non comportino interventi non consentiti dal successivo art. 23.\**

## **Art. 12 - SOTTOZONA C0**

### **ESPANSIONE RESIDENZIALE DOTATA DI PIANO ATTUATIVO**

È destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono stati redatti piani attuativi, pertanto l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di un Piano di lottizzazione convenzionata o di un Piano di Zona ex L. 167/62, e sarà regolamentata dalle relative norme di attuazione.

Le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del piano, non comportano modifiche al perimetro, al volume complessivo previsto e alle dotazioni di spazi pubblici, sono approvate con delibera del Consiglio Comunale. Nelle varianti ai piani d'attuazione già approvati non è consentita la diminuzione degli standards urbanistici e degli indici edilizi.

*Nelle zone C0 è ammessa la presenza di singoli esercizi commerciali e di centri commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 800 mq.*

*Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita fino a 250 mq a carattere esclusivamente alimentare, dovrà essere prevista una superficie di parcheggio per la clientela pari ad 1,25 la superficie di vendita.\**

---

\* modifica a seguito di prescrizione Ass. EE.LL R.A.S. Det. 239/D.G. del 29/03/07

*Per le medie strutture di vendita a carattere esclusivamente alimentare con superficie di vendita superiore ai 250 mq, la dotazione di parcheggi per la clientela da garantire è data dalla formula  $SP \geq 2,75 * SV - 375$ .*

*Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita a carattere esclusivamente non alimentare, dovrà essere prevista una superficie di parcheggio per la clientela pari alla superficie di vendita.*

*Per le medie strutture di vendita a carattere misto alimentare e non alimentare, la superficie di parcheggio da garantire per la clientela dovrà essere calcolata come indicato nel comma 5.3.2.2 della Deliberazione Giunta Regione Sardegna 55/108 del 29.12.2000.*

*I parcheggi a servizio delle strutture commerciali sono da ritenersi incrementali rispetto alle zone S4 a servizio della lottizzazione, e dovranno essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ossia collegate ad un ingresso alla struttura per la clientela senza interposizione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio\**

### **Art. 13 - SOTTOZONA C1 - ESPANSIONE RESIDENZIALE**

#### **DA REGOLAMENTARE CON PIANI ATTUATIVI.**

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono necessari piani attuativi, pertanto l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di una lottizzazione approvata e convenzionata nei modi previsti dalla Legge o su un Piano di Zona ex L. 167/62.

L'intervento lottizzatorio dovrà essere esteso all'intera sottozona con i criteri dell'art.7.

Anche senza l'intervento di tutti i proprietari, previo parere del Comune, sentita la C.E.,

---

\* modifica a seguito di prescrizione Ass. EE.LL R.A.S. Det. 239/D.G. del 29/03/07



uno o più proprietari possono predisporre il piano di lottizzazione esteso all'unità minima suddetta. In tale ipotesi il piano potrà essere attuato per stralci funzionali convenzionabili separatamente e studiati in modo che nello stralcio siano compresi gli spazi pubblici relativi nella misura prevista dal presente articolo.

Nel piano devono essere definite le aree dei lotti edificabili (superficie fondiaria) e quelle per il verde pubblico, i servizi primari, la viabilità e la sosta.

Le dotazioni degli standards saranno effettuate con riferimento alla superficie territoriale, con una cessione non minore *dei seguenti valori*:\* 4 mq/abitante per l'istruzione (S1), 2 mq/ab interesse comune (S2), 5 mq/ab spazi pubblici attrezzati (S3), 1 mq/ab parcheggi (S4).

Detti spazi potranno essere opportunamente accorpati, comunque non potranno in totale avere estensione inferiore al 12,00% della superficie territoriale.

Con riferimento al numero degli abitanti insediabili dovrà essere assicurata una dotazione di almeno 12 mq/abitante.

L'indice massimo di fabbricabilità territoriale sarà di 1,00 mc/mq e l'indice massimo di fabbricabilità fondiario sarà di 1,50 mc/mq.

Il volume dovrà essere ripartito in conformità delle disposizioni di cui all'articolo 4 del citato D. Ass. Urb. 2266/83.

Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel valore di 1/2, con possibilità di supero per le costruzioni di servizio.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i m. 7,50 da misurare rispetto al piano di sistemazione esterna dal lato a strada.

La distanza minima dei fabbricati dal filo stradale sarà di m.4,00 e comunque nel

---

\* *modifica a seguito di prescrizione Ass. EE.LL R.A.S. Det. 239/D.G. del 29/03/07*

rispetto del Regolamento vigente di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada.

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m. 8,00 (otto), potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza non inferiore a m. 4,00 (quattro).

Sono ammessi distanze inferiori fra fabbricati fino a un minimo di m.4,00 (quattro) quando le fronti prospettanti siano cieche. Potranno essere costruiti edifici con pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza non minore di m. 2,00 (due).

Sono ammesse case d'abitazione a schiera, singole o binate.

La facoltà di costruire sul confine è ammessa solo per case binate o a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee. Le case isolate avranno un fronte non minore di m. 10.

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti; esse debbono essere di un solo piano fuori terra e di altezza non superiore a ml. 2,50 e saranno situate nei lotti secondo un disegno preordinato risultante nel planivolumetrico, con uniformità di altezza e di caratteristiche costruttive. Per le costruzioni di servizio, se aperte a tettoia su almeno un lato, non viene computato né il volume né la superficie coperta se quest'ultima è inferiore al 10% della superficie del lotto.

E' fatto divieto della formazione di cortili chiusi e di chiostrine.

Per ogni nuovo edificio saranno riservate idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi liberi. Le recinzioni verso la strada saranno a giorno, e quelle interne (verso le proprietà private) non potranno avere altezze maggiori di m. 2,00.

Verranno rilasciate Concessioni ad edificare nei singoli lotti con l'obbligo della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione relative agli stessi lotti.

Quando le opere di urbanizzazione relative allo stralcio in attuazione siano fruibili

da proprietari che non abbiano aderito alla lottizzazione, se questi non vorranno partecipare agli oneri relativi alle opere, il Comune potrà eseguirle d'ufficio e ne addebiterà la spesa, all'atto della Concessione, ai proprietari in proporzione alle superfici fondiarie che ne usufruiscono. La spesa sostenuta sarà aggiornata con l'indice ISTAT sulle costruzioni, riferito al momento del rilascio della Concessione.

Nelle zone di espansione è ammessa la presenza di singoli esercizi commerciali e di centri commerciali aventi superficie di vendita non superiore ai 800\* mq.

*Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita fino a 250 mq a carattere esclusivamente alimentare, dovrà essere prevista una superficie di parcheggio per la clientela pari ad 1,25 la superficie di vendita.*

*Per le medie strutture di vendita a carattere esclusivamente alimentare con superficie di vendita superiore ai 250 mq, la dotazione di parcheggi per la clientela da garantire è data dalla formula  $SP \geq 2,75 * SV - 375$ .*

*Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita a carattere esclusivamente non alimentare, dovrà essere prevista una superficie di parcheggio per la clientela pari alla superficie di vendita.*

*Per le medie strutture di vendita a carattere misto alimentare e non alimentare, la superficie di parcheggio da garantire per la clientela dovrà essere calcolata come indicato nel comma 5.3.2.2 della Deliberazione Giunta Regione Sardegna 55/108 del 29.12.2000.*

*I parcheggi a servizio delle strutture commerciali sono da ritenersi incrementali rispetto alle zone S4 a servizio della lottizzazione, e dovranno essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ossia collegate ad un ingresso alla struttura per la clientela senza interposizione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella*

---

\* modifica a seguito di prescrizione Ass. EE.LL R.A.S. Det. 239/D.G. del 29/03/07

*interna al parcheggio.\**

#### **Art. 14 - ZONA D - ARTIGIANALE**

La zona D per gli insediamenti produttivi prevista nel presente Piano Urbanistico è regolamentata con piano attuativo, pertanto sono da applicare le specifiche norme d'attuazione vigenti, alle quali si rinvia.

*In materia di commercio, nella zona D è consentita l'apertura di strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari sia nella forma di esercizio singolo che di centro commerciale.*

*Non sono consentite strutture prevalentemente o esclusivamente alimentari.*

*Nelle strutture commerciali dovrà essere garantita una superficie di parcheggio per la clientela pari almeno alla superficie di vendita.\**

#### **Art. 15 - ZONA E - AGRICOLA.**

Ai sensi della Direttiva per le Zone Agricole di cui al D.P.G.R. 228/94 la zona E agricola, si suddivide nelle tre sottozone seguenti:

- E1) comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, ortivi, vigneti, oliveti;
- E2) comprende le aree occupate da pascolo nudo, pascolo cespugliato, seminativi asciutti, prati e prati pascolo;
- E5) comprende le aree con presenze di bosco e macchia mediterranea.

##### **Norme comuni alle sottozone agricole.**

Nei progetti delle costruzioni in zona agricola dovrà esporsi, in relazione, l'utilizzazione agricola con la descrizione della situazione attuale dell'azienda e la giustificazione tecnico economica delle ipotesi di sviluppo e di miglioramento previste,

---

\* *modifica a seguito di prescrizione Ass. EE.LL R.A.S. Det. 239/D.G. del 29/03/07*

da porre in relazione agli interventi di edificazione previsti in progetto.

Le residenze devono essere connesse alla conduzione agricola e zootecnica.

Gli annessi rustici sono il complesso di strutture murarie pertinenti al fondo ed organicamente ordinate alla sua produttività.

I volumi degli annessi agricoli, vengono calcolati computando la cubatura totale sottostante le coperture, comprese le parti aperte dei fabbricati delimitate dalle strutture perimetrali portanti. Per le residenze, il computo del volume sarà fatto con esclusione delle parti aperte verso l'esterno, come verande, logge o porticati, per una profondità rispetto al lato aperto di m. 4,00. Sono esclusi dal computo i volumi dei piani seminterrati non abitabili.

Ai fini della determinazione del volume edificabile e della estensione della estensione minima di intervento, è ammessa l'utilizzazione di fondi non contigui componenti l'azienda.

L'accorpamento di terreni non contigui ai fini del calcolo dei volumi edificabili non è possibile se il fabbricato ricade entro la distanza di 1000 metri dal perimetro urbano, a meno che almeno il 50% delle aree costituenti l'azienda non ricada entro il predetto raggio.

Ad evitare che aree agricole già computate per precedenti edificazioni vengano utilizzate per nuove edificazioni, su tutte le aree che vengono computate in progetto a fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" da riportare sulle mappe catastali tenute nell'Ufficio Tecnico Comunale da trascrivere sui pubblici registri e da riscontrare prima del rilascio della concessione.

I volumi edificabili derivanti da fondi con indici di fabbricabilità fondiaria differenti, si calcolano applicando alla 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. 6,50, misurata rispetto al piano di sistemazione a valle

con due piani fuori terra compreso l'eventuale seminterrato, esclusi i sili, essiccatoi e fabbricati strumentali che impongono altezze maggiori.

Le costruzioni per le residenze possono attuarsi solo se connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, nella misura giustificata nella relazione di progetto e nei limiti massimi di fabbricabilità fondiaria.

Gli annessi rustici e le residenze saranno attuati secondo tipologie tradizionali che si inseriscano nell'ambiente in modo coerente, e con soluzioni planimetriche ed altimetriche che abbiano carattere di semplicità.

Per le costruzioni esistenti in zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici stabiliti per le sottozone. E' consentita la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. La ristrutturazione edilizia delle residenze rurali non può portare ad un numero di unità abitative superiore a quello esistente.

Il fabbricato appoggio è costituito da uno o due vani abitabili con servizio, con struttura portante in muratura continua, copertura avente orditura di solaio misto in laterizio e c.a. o in legno, copertura in tegole laterizie, serramenti in legno o in alluminio verniciato, impianto idrico e sanitario completo di bacino chiarificatore.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, dovrà essere compatibile con le destinazioni ammesse dalle Direttive per zone agricole di cui al D.P.G.R. n.228/94, articolo 3 comma 1.

I nuovi fabbricati annessi agli allevamenti zootecnici intensivi debbono rispettare le distanze di m. 50 dal confine di proprietà. I fabbricati degli allevamenti intensivi debbono rispettare dai confini delle zone A, B, C, D, F e G, per gli allevamenti suini, la distanza di 500 m., per avicunicoli 300 m., per bovini, ovicaprini ed equini 200 m.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici intensivi 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.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro - industriale saranno ubicati nella zone **D**.

Le costruzioni dovranno distare dal confine almeno m. 5,00 (cinque) se non è consentita la costruzione sul confine.

Il distacco fra i fabbricati non potrà essere inferiore a 10,00 m.

Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra non sono considerate costruzioni che debbano rispettare le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, ovvero stabilmente collegate al terreno, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono senza limiti di volumetria.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione, con il mantenimento della destinazione d'uso in area agricola adiacente anche se l'estensione del fondo è inferiore alle superfici minime fissate per le sottozone.

Nei terreni ricadenti negli ambiti definiti all'articolo 142 D.Lgs. 42/04, si applica il regime autorizzatorio previsto dall'articolo 146 dello stesso decreto pertanto le concessioni saranno rilasciate dopo il nulla osta dell'Assessorato Regionale alla Istruzione e Beni Culturali.

Le abitazioni in zona agricola dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento nel rispetto delle norme del D. Lgs. 152/99 e delle disposizioni del Min. LL.PP. 4 Febbraio 1977.

**Agriturismo.** E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria di 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 Ha 3 (tre).

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie, complementare all'attività agrituristica individuata nel progetto, che abbia estensione non inferiore a 3 Ha. Deve impegnarsi inoltre a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

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.

**Punti di ristoro.** I punti di ristoro, così come definiti dall'articolo 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 delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la costruzione di un punto di ristoro deve avere estensione di 3 Ha. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

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 500 m., salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

I punti di ristoro in zona agricola dovranno essere posti tra loro ad una distanza minima di 2.5 km. (Decr. Ass. EE.LL. n°1/1984)

**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. 16 - SOTTOZONA AGRICOLA E1.**

Sono le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, ortivi, vigneti e uliveti.

L'indice di fabbricabilità fondiario, riferito all'estensione dei fondi anche non contigui costituenti l'azienda, non deve superare per le residenze il valore massimo di 0,03 mc/mq.

Per fabbricati ed impianti relativi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, ed alla trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, l'indice massimo è 0,20 mc/mq.

I volumi delle residenze e degli annessi agricoli si calcolano con gli indici suddetti riferiti alla totale estensione dei fondi.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà.

Sia per le residenze che per i fabbricati e impianti del comma precedente la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in 1 Ha, che è ridotta a 0,50 Ha per impianti serricoli, orticoli e vivaistici.

Nei terreni con estensione minore di 1 Ha adibiti a uliveto, vigneto o frutteto è ammesso il vano appoggio con superficie coperta di 25,00 mq. ed altezza massima di m. 2,50.

#### **Art. 17 - SOTTOZONA AGRICOLA E2.**

Sono le aree utilizzate principalmente per pascolo nudo, pascolo cespugliato, seminativi asciutti, prati e prati pascolo.

Si prescrive l'indice fondiario di 0,10 mc/mq per i fabbricati relativi alla

conduzione del fondo elevabile a 0.20 per accertate esigenze aziendali, previo parere del Consiglio Comunale e l'indice fondiario 0,03 mc./mq. per le residenze.

Sono consentiti oltre gli usi pascolativi zootecnici gli usi agricoli, e gli usi turistici quali i punti di ristoro e l'agriturismo come stabilito nelle norme comuni alla Zona E.

La superficie minima di intervento è di 1 Ha.

#### **Art. 18 - SOTTOZONA AGRICOLA E5.**

Comprende i terreni con presenza di bosco e macchia mediterranea.

L'indice fondiario massimo è di 0,10 mc/mq per gli annessi agricoli e di 0,03 per le residenze. L'indice 0,10 mc/mq è elevabile fino a 0,20 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale per accertate esigenze aziendali.

La superficie minima di intervento è di 1 Ha.

I proponenti di interventi compresi all'interno dell'area del proposto Sito di Importanza Comunitaria, evidenziata nella cartografia, qualora gli interventi non siano direttamente connessi e necessari alla salvaguardia della specie e degli habitat presenti nel sito, dovranno redigere, singolarmente e congiuntamente, uno studio atto a valutare l'incidenza di intervento sul proposto sito di interesse comunitario.

Tale studio dovrà essere redatto secondo gli indirizzi espressi nell'allegato G del DPR 357/97 e s.m. , e dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Assessorato per la Difesa dell'Ambiente della Regione Sardegna.

#### **Art. 19 – ZONA F TURISTICA: SOTTOZONA F0 – ATTREZZATURE DI CARATTERE RICETTIVO TURISTICO TERMALE E DI SERVIZIO ALLO STABILIMENTO TERMALE CON P.A.**

La sottozona comprende le infrastrutture, servizi e attrezzature complementari allo stabilimento ed in particolare la struttura ricettiva.

Dette opere fanno parte del complesso previsto dal “Piano Guida – Studio di fattibilità generale” redatto dal concessionario dell'impianto “Maltauro – Hotel

Millepini”, regolarmente approvato e che sono integralmente recepite nel presente piano.

**Art. 20 –SOTTOZONA F1 – ATTREZZATURE DI CARATTERE  
RICETTIVO TURISTICO TERMALE E DI SERVIZIO ALLO STABILIMENTO  
TERMALE.**

Questa sottozona ricade nella parte Nord confinante con la sottozona F0 per alberghi, servizi ed attrezzature. Ha destinazione specifica per alberghi ed attrezzature ricettive ed in genere per residenze anche a carattere stagionale.

L'edificazione è consentita solo se il fabbricato ricade su un lotto compreso in un piano attuativo di iniziativa pubblica (Piano di insediamenti produttivi di carattere turistico ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71) o privata (Piano di Lottizzazione).

Il Piano avrà estensione che consenta la fattibilità delle opere di urbanizzazione in relazione alla viabilità ed ai collegamenti ai servizi.

L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria sarà di 0,75 mc/mq e l'indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,5 mc/mq.

Almeno il 30% della superficie territoriale dovrà essere destinata a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco, sport e parcheggi, ed almeno il 20% della superficie territoriale a spazi privati con le stesse destinazioni sopradette.

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare 6 m rispetto al piano di sistemazione esterna, sia a valle che a monte, con possibilità di deroga per opere di interesse generale.

La distanza dal filo strada sarà di mt. 4 e comunque nel rispetto delle distanze stabilite dal Regolamento del C.d.S.

Non sono ammesse costruzioni di servizio all'interno dei lotti.

Il rapporto massimo di copertura è di 1/4.

La zona riservata agli organismi con destinazione ricettiva e di svago ed in genere

ai servizi connessi con questa destinazione. Sono ammesse case per abitazione a schiera con tipologia unifamiliare, binata e singola. Non sono ammessi laboratori artigiani.

È fatto divieto di cortili chiusi e chiostrine.

Per ogni edificio dovranno essere previste idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq ogni 10 mc di abitazione.

È obbligatoria la sistemazione a verde degli spazi scoperti.

Le recinzioni sia interne che verso la strada saranno del tipo a giorno.

Sono ammesse le attività commerciali sottoforma di esercizi singoli o di centri commerciali aventi superfici di vendita non superiore ai 800\* mq.

*Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita fino a 250 mq a carattere esclusivamente alimentare, dovrà essere prevista una superficie di parcheggio per la clientela pari ad 1,25 la superficie di vendita.*

*Per le medie strutture di vendita a carattere esclusivamente alimentare con superficie di vendita superiore ai 250 mq, la dotazione di parcheggi per la clientela da garantire è data dalla formula  $SP \geq 2,75 * SV - 375$ .*

*Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita a carattere esclusivamente non alimentare, dovrà essere prevista una superficie di parcheggio per la clientela pari alla superficie di vendita.*

*Per le medie strutture di vendita a carattere misto alimentare e non alimentare, la superficie di parcheggio da garantire per la clientela dovrà essere calcolata come indicato nel comma 5.3.2.2 della Deliberazione Giunta Regione Sardegna 55/108 del 29.12.2000.*

*I parcheggi a servizio delle strutture commerciali sono da ritenersi incrementali rispetto alle zone S4 a servizio della lottizzazione, e dovranno essere localizzati in aree*

---

\* modifica a seguito di prescrizione Ass. EE.LL R.A.S. Det. 239/D.G. del 29/03/07

*contigue alla struttura di vendita, ossia collegate ad un ingresso alla struttura per la clientela senza interposizione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.\**

## **Art. 21 - ZONA G – SERVIZI GENERALI**

**Sottozona G0:** Questa sottozona comprende le attrezzature ed impianti complementari allo stabilimento termale, nonché l'impianto di depurazione. L'indice territoriale massimo è di 0.01 mc/mq, con possibilità di deroga con piani attuativi di iniziativa pubblica.

**Sottozona G1:** comprende lo stabilimento termale, gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi. L'indice fondiario sarà quello risultante dai progetti elaborati per la costruzione del centro termale.

**Sottozona G2:** questa sottozona è destinata a parco urbano. È consentita l'esecuzione di nuove strutture a carattere provvisorio e mobile quali chioschi, e di attrezzature destinate al tempo libero e alle attività sportive, la sistemazione a verde volta a favorire la ricostruzione della vegetazione auctotona e della cenosi di vegetazione riparia, la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

Sono consentiti i tagli di piante per garantire il regolare deflusso delle acque fluviali; è fatto divieto di piantumazione di nuove specie arboree aventi rilevanti capacità di ostacolare il deflusso delle acque.

Non sono consentiti i campeggi e lo stazionamento di roulotte e camper.

La sistemazione dell'area del parco urbano deve essere definita da un progetto organico di iniziativa pubblica, corredato da uno studio di compatibilità idraulica. Sul progetto definitivo delle opere e degli interventi da realizzarsi dovranno essere acquisite le autorizzazioni o i pareri favorevoli dei competenti uffici regionali.

---

\* *modifica a seguito di prescrizione Ass. EE.LL R.A.S. Det. 239/D.G. del 29/03/07*

## **Art. 22 - ZONA H - SALVAGUARDIA**

### **SOTTOZONA H1 - H2 – H3 –H4 – H5 DI TUTELA E DI RISPETTO.**

Delimitano le porzioni di territorio comunale di rispetto e/o salvaguardia e tutela.

In questa sottozona non è ammessa l'edificazione, fatta salva la facoltà di deroga ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 380/01 per attrezzature ed impianti pubblici.

In particolare:

***Sottozona H1 di rispetto archeologico e monumentale:*** appartengono a questa sottozona le aree ricadenti intorno alle emergenze archeologiche e monumentali, anche se non conosciute e non indicate in cartografia, vincolate ai sensi del D.LGS. n° 42/04.

Nella sottozona H1 non è consentito eseguire alcuna edificazione o aratura profonda.

Le aree ricadenti in zona E adiacenti alle zone H ed evidenziate in cartografia (Tavola 8) sono aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 D.LGS. n° 42/04 e sono sottoposte al regime autorizzatorio da parte della Soprintendenza. Le norme urbanistico - edilizie da applicare in queste aree sono quelle della sottozona E in cui ricadono.

La carta e l'elenco dei monumenti potranno essere aggiornati a seguito di ulteriori verifiche e rilievi sul terreno.

La norma di inedificabilità delle aree circostanti ai monumenti, non esclude la possibilità di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria qualora siano già presenti fabbricati all'interno dell'area, e specialmente quando le opere previste consentono la riqualificazione di luoghi degradati senza danno per la conservazione e la prospettiva dei monumenti.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ordinare la demolizione di opere, anche di vecchia data, che deturpino i monumenti archeologici.

Per gli obblighi derivanti da rinvenimenti e scoperte di presumibile interesse storico-archeologico si fa riferimento a quanto disposto dall'articolo "Rinvenimenti e

scoperte” del Regolamento Edilizio.

**Sottozona H2 di rispetto cimiteriale e impianto di depurazione:** sono comprese le aree di rispetto cimiteriale e dell’impianto di depurazione, stabilite con raggio di 50 m. dalla recinzione.

**Sottozona H3 di rispetto stradale:** in questa sottozona sono comprese le fasce di rispetto stradale, anche se non specificatamente evidenziate nella cartografia, secondo le disposizioni del Codice della Strada D. L.vo 285/92 articolo 3, riportate nel successivo articolo 27 "viabilità".

**Sottozona H4 di rispetto ambientale:** in questa zona non è ammessa alcuna edificazione, salvo la facoltà di deroga ai sensi dell’art. 14 D.Lgs. 380/01.

**Sottozona H5 di rispetto idrogeologico:** in questa sottozona sono comprese le aree che presentano una pericolosità idraulica molto elevata. *Queste aree sono disciplinate dalle norme di cui al successivo art. 23.*

## **Art. 23 – DISCIPLINA DELLE AREE A RISCHIO IDRAULICO MOLTO ELEVATO**

Nel Piano Urbanistico Comunale sono perimetrate le aree ad elevato rischio idraulico del territorio comunale, definite nel Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna, approvato con D.G.R. n. 55/33 del 30.12.2004. In tali ambiti, oltre alle specifiche norme di zona, dovrà essere applicato quanto previsto nelle norme di attuazione del Piano di Assetto.

In particolare in tali ambiti sono consentiti:

- a) le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b) gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d’acqua;

- c) le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d) le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire le ricostruzioni degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi della vegetazione riparia;
- e) le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.

Per gli interventi di cui ai precedenti punti a) ,b), d) è richiesto lo studio di compatibilità idraulica avente i contenuti di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna.

Gli interventi consentiti nelle aree a rischio idraulico molto elevato, in materia di patrimonio edilizio pubblico e privato sono:

- a) la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- b) la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e) gli interventi atti a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle



costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purchè lo studio di compatibilità accerti l' idoneità strutturale degli elementi portanti;

- f) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantire la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g) le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dei terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela dei beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h) i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i) la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
- l) le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco,

contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

- m) la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

Per gli interventi di cui ai precedenti punti a), e), i), l) è richiesto lo studio di compatibilità idraulica, avente i contenuti di cui all'art. 24 delle norme d'attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna.

Relativamente alle infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c) gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d) gli interventi per l'adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
- f) la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'art. 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
- g) le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
- h) allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi

attraversamenti;

- i) i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purchè realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- l) nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;

Per gli interventi di cui ai precedenti punti b), e), f), g), h), i), l) è richiesto lo studio di compatibilità idraulica, avente i contenuti di cui all'art. 24 delle norme di attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna.

I progetti delle opere da realizzarsi andranno comunque sottoposti all'Autorità Idraulica competente, la quale potrà richiedere a suo insindacabile giudizio lo studio di compatibilità idraulica

Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:

- a) strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabile per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
- b) protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
- c) cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
- d) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero rifiuti;
- e) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- f) nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione

della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose”;

- g) nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralici per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme;

Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

- a) l'adeguamento tecnico alle norme in vigore;
- b) la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza;
- d) gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici;

Nelle aree di pericolosità idrogeologica delimitate dal PAI non è consentita sanatoria:

- a) delle opere abusive realizzate dopo l'approvazione del PAI nelle aree in cui il Piano prevede il divieto di edificare, conformemente con quanto stabilito dall'art. 33 della legge n. 47/1985;
- b) delle opere abusive precedenti all'approvazione del PAI e contrastanti con le prescrizioni entrate in vigore nelle aree di pericolosità idrogeologica, conformemente a quanto stabilito dall'art. 32 della legge n. 47/1985.

Nei certificati di destinazione urbanistica riguardanti i terreni compresi all'interno delle aree con pericolosità idraulica, saranno riportate le prescritte limitazioni edificatorie.

In sede di rilascio della concessione edilizia il richiedente è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che esclude ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in

ordine ad eventuali futuri danni a cose e/o persone.

#### **Art. 24 – AREE S – SERVIZI.**

Le aree S per i servizi individuate nel P.U.C. appartengono alle zone omogenee A, B e alle zone di espansione già definite con il piano attuativo. Per gli interventi entro queste aree si applicano per quanto possibile le norme delle rispettive zone, salva la facoltà di deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico previste dalla normativa vigente.

#### **Art. 25 - VIABILITÀ.**

Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali e le distanze di rispetto dal confine stradale.

Le strade urbane, secondo la classificazione dell'art. 2 D. Lgs 30 Aprile 1992 n° 285, devono rispettare i minimi previsti dalla Tab 3.4a del Decr. Min. Infr. e Trasp. del 5 Novembre 2001, che per le strade di categoria E, prevede una larghezza di 10.00 metri dei quali 7.50 riservati alla carreggiata.

Per le distanze delle nuove costruzioni dal confine stradale, valgono le norme stabilite dal Regolamento del Nuovo Codice della Strada D.P.R 16.12.1992 n°495.

Fuori dai limiti di circolazione dell'abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare sulle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti non possono essere inferiori a:

- a) m. 40 per la Strada Statale 338;
- b) m. 30 per le strade di tipo C (extraurbane secondarie con unica carreggiata, strade provinciali);
- c) m. 20 per le strade di tipo F (locali) ad eccezione delle strade vicinali, che sono le strade private ad uso pubblico, per le quali la distanza è di m. 10.

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale in caso di concessione diretta o di

piani attuativi già esecutivi verrà rispettata la distanza di 10 m. dal confine per le strade di tipo C.

Nelle curve stradali fuori dai centri abitati la fascia di rispetto è soggetta alle norme dell'art. 27 del D.P.R. n. 495/92. Nei progetti di costruzioni prossime alle curve stradali dovrà essere indicato il raggio di curvatura e la posizione rispetto alla corda congiungente i punti di tangenza. Nella costruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza verranno osservate le seguenti distanze minime:

- fuori dai centri abitati per strade di tipo C: 3 m.;
- dentro i centri abitati per strade C urbane di quartiere e locali tipo F: sul confine stradale.

Nella costruzione di recinzioni eseguite con reti metalliche, fili spinati, siepi morte in legno, siepi vive e simili aventi altezza non superiore ad 1 m. verrà osservata la distanza minima da 1 m.. Mentre se l'altezza delle suddette recinzioni supera 1 m., la distanza non può essere inferiore a 3 m.

## INDICE GENERALE

Art. 1 - Validità delle norme.....	pag. 1
Art. 2 - Cartografia .....	pag. 1
Art. 3 - Attuazione.....	pag. 2
Art. 4 - Aree soggette al regime di tutela D.LGS. n° 42/2004 .....	pag. 2
Art. 5 - Studio di compatibilità paesistico ambientale .....	pag. 3
Art. 6 - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale .....	pag. 4
Art. 7 - Norme per le lottizzazioni .....	pag. 6
Art. 8 - Zonizzazione del territorio comunale .....	pag. 8
Art. 9 - Sottozona A1 di pregio ambientale e tradizionale dell'abitato.....	pag. 9
Art. 10 - Sottozona A2 storico monumentale di S. Lussorio.....	pag. 10
Art. 11 - Zona B di completamento residenziale.....	pag. 10
Art. 11 bis - Zona B <sub>h</sub> di completamento con rischio idraulico molto elevato .....	pag. 14
Art. 12 - Sottozona C0 di espansione dotata di P.A. ....	pag. 15
Art. 13 - Sottozona C1 di espansione residenziale da regolamentare con P.A. ....	pag. 16
Art. 14 – Zona D – artigianale.....	pag. 20
Art. 15 - Zona E - Agricola .....	pag. 20
Art. 16 - Sottozona Agricola E1 .....	pag. 25
Art. 17 - Sottozona Agricola E2 .....	pag. 25
Art. 18 - Sottozona Agricola E5 .....	pag. 26
Art. 19 - Zona F turistica: Sottozona F0 – Attrezzature di carattere ricettivo turistico – termale e di servizio allo stabilimento termale con P.A.....	pag. 26

Art. 20 - Sottozona F1 – Attrezzature di carattere ricettivo turistico – termale e di servizio allo stabilimento termale con P.A.....	pag. 27
Art. 21 - Zone G – Servizi generali .....	pag. 29
Art. 22 – Zona H di salvaguardia. Sottozone H1 – H2 – H3 – H4 – H5 di tutela e di rispetto.....	pag. 30
Art. 23 – Disciplina delle aree a rischio idraulico molto elevato .....	pag. 31
Art. 24 – Aree S - Servizi .....	pag. 37
Art. 25 - Viabilità .....	pag. 37