



COMUNE DI SESTU

Provincia di Cagliari

PIANO URBANISTICO COMUNALE

I PROFESSIONISTI INCARICATI:

Ingegnere
Giancarlo Banchiero

Ingegnere
Iginio Mura

L'AMMINISTRAZIONE:

Il Sindaco
Dott. Aldo Pili

L'Assessore all'Urbanistica
Geom. Sergio Cardia

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Luisa Orofino

L'Ingegnere Capo
Ing. Ugo Scarteddu

L'Istruttore Direttivo Servizio Urbanistica Edilizia Privata
Geom. Giovanni Antonio Mameli

ASSETTO URBANISTICO:

Ing. Giancarlo Banchiero
Ing. Iginio Mura

IL COMMISSARIO AD ACTA:

Dott. Ing. Giuseppe Biggio

Norme di Attuazione

Elaborato aggiornato ed integrato a seguito delle determinazioni del
Commissario ad acta in sede di approvazione finale in data 02/02/2009

Data
Aprile 2010

Revisione n°

Data Revisione

B

Allegato alla Delibera C.A. n° del



NOTA BENE: il testo scritto in carattere ARIAL è stato introdotte a seguito della Determinazione di coerenza definitiva N° 2564/DG del 24.11.2009 emessa dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia.



TITOLO I

Art. 1

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Al fine di pervenire alla migliore organizzazione possibile delle funzioni e degli insediamenti, il territorio comunale risulta suddiviso in zone omogenee.

Le zone previste sono rappresentate graficamente nelle tavole del PUC, redatte alla scala 1:2000 e 1:4000 per il centro edificato e le zone di espansione dell'abitato e 1:10000 per il restante territorio comunale.

L'edificazione, ove ammessa, dovrà conformarsi ai criteri fissati dalle presenti norme, rispettandone le destinazioni d'uso definite dalle singole zone, unitamente agli standards di edificabilità e alle procedure fissate dal regolamento edilizio e dalle leggi vigenti.

Art. 2

APPLICAZIONE DELLE PREVISIONI E DEI VINCOLI

Operativamente il territorio comunale definito dal P.U.C. risulta suddiviso in quattro «grandi aree»:

- 1** - Agglomerato urbano: comprende le parti del territorio comunale edificate o di futura edificazione a scopo prevalentemente residenziale, come rappresentato nella cartografia del P.U.C. in scala 1:4000 (TAV. 3) e in scala 1:2000 (TAVV. da 4a a 4d).
- 2** - Aree produttive di sviluppo industriale, commerciale, artigianale: attestata in aderenza alla ex S.S. 131 e nelle aree a tale scopo destinate dal Piano CASIC, come individuate nella cartografia del P.U.C. in scala 1:10000 (TAV. 2).
- 3** - Aree destinate a valorizzazione storico-ambientale e turistica, esterne all'abitato, ubicate in località S. Gemiliano.
- 4** - Le restanti aree del territorio comunale a vocazione agricola.

Art. 3

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 il P.U.C. individua le seguenti zone omogenee nell'agglomerato urbano:

Zona "A" – Centro di antica e prima formazione

Zona "B" - di Completamento Residenziale:

concerne parti dell'agglomerato urbano totalmente o parzialmente edificate e si suddivide nelle sottozone B1 e B2, disciplinate da differenti standard di edificazione.



Zona “C” - di Espansione Residenziale:

si suddivide nelle sottozone C1 (attuata e /o in fase di attuazione), in sottozone C2 - C3 – C4 (di futura attuazione, distinte da differenti indici territoriali di edificabilità e da differenti procedure di attuazione) e infine nelle Sottozona Cpi (che identifica due ambiti territoriali alla periferia dell’Aggregato Urbano oggetto di programmi integrati).

Zona “D” - Artigianale, Industriale, Commerciale:

concerne zone produttive a destinazione prettamente artigianale compatibili con la residenza.

Zona “G” - di Servizi Generali:

concerne le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale. Si articola nelle sottozone da G1 a G16.

Zona “H” - di Salvaguardia:

concerne parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, archeologico o che risultano di particolare importanza per la collettività. Si articola nelle sottozone da H1 a H10.

TITOLO II

ZONE RESIDENZIALI

Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza; sono altresì consentite funzioni complementari, quali: servizi sociali, istituzioni pubbliche o d’interesse pubblico, associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali, attrezzature religiose, pubblici esercizi e locali di divertimento, teatri, cinematografi e sale di riunione, commercio al minuto, grandi negozi e relativi depositi; autorimesse pubbliche e relativi servizi di manutenzione; attrezzature alberghiere e para alberghiere; uffici pubblici e privati; studi professionali; agenzie bancarie; artigianato artistico di servizio (per lavorazioni comunque compatibili con la residenza).

In tal senso si considerano di servizio le seguenti attività artigianali:

- la cura della persona (sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, lavanderia, stireria, etc.);
- la cura della casa (elettricista, idraulico, imbianchino, restauratore e mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio-TV, etc.);
- la cura dei beni di consumo durevoli (meccanico, gommista, elettrauto; con l’ esclusione di carrozzerie e impianti di verniciatura per automezzi, etc.).

In ambito residenziale è vietata la realizzazione di attività, incompatibili con l’insediamento urbano, di cui al R.D. n. 1265/ del 1934, nonché in contrasto con le leggi



sanitarie di cui al T.U. D.M. 12/2/71 e con il disposto della Legge n. 447 del 1995 in materia di inquinamento acustico. Sono altresì vietate le aziende di cui all'elenco delle industrie insalubri **del Decreto Ministro Sanità 5 settembre 1994** (inquinamento idrico) e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'ambito delle aree residenziali (zone B e C) sono sempre realizzabili strutture per attività ricreative e sportive (tennis, volley, basket, etc.) al servizio dei complessi edilizi interessati.

Art. 4

ZONA B - DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

a) Individuazione

La zona "B" individua gli ambiti ad uso prevalentemente residenziale del centro edificato, che non necessitano di rilevanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie; è altresì la zona in via di sviluppo al contorno del centro edificato, con un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire l'edificazione diretta. La zona B si suddivide nelle sottozone "B1" e "B2". La sottozona B1, di più antica edificazione, contiene elementi costruttivi (facciate, portali, architravi, fregi e decorazioni, etc.) di cui sono prive le altre sottozone, per i quali si prevede la conservazione e il restauro.

b) Obiettivi

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

c) Modalità di intervento

Con singola Concessione edilizia.

d) Prescrizioni generali (per le sottozone B)

- Nel caso di nuove costruzioni su lotti risultanti liberi (anche a seguito di demolizioni totali dell'esistente) ovvero nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti, il numero finale complessivo di unità immobiliari residenziali non potrà essere superiore al numero intero che si ottiene arrotondando il quoziente fra la volumetria massima ammissibile nel lotto e 300, le U.I. risultanti devono comunque risultare non inferiori a 210 mc, inclusa l'eventuale incidenza volumetrica pro quota del vano scala;
- Sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione e manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, così come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, sugli edifici esistenti;
- La totale demolizione e fedele ricostruzione con la stessa volumetria e la stessa sagoma è assimilabile alla ristrutturazione edilizia;
- L'indice di edificabilità fondiaria, stabilito nel seguito in 3 mc/mq, non è derogabile per accordo fra privati. In nessun lotto edificabile la volumetria potrà superare l'indice di 3



mc/mq, e non è consentito a nessun titolo il trasferimento (o “travaso”) di volumetria da un lotto edificabile ad un altro,

- Le costruzioni devono inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno, esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità esistente o della viabilità definita dall’Amministrazione Comunale con delibera C.C. N° 20 del 16.02.1980, al fine di rendere più armonico corretto il disegno urbano;
- Le costruzioni dovranno sorgere sul filo stradale esistente ovvero secondo gli allineamenti che sono prescritti dalla citata del. C.C. N° 20/1980;
- Previo conforme parere della Commissione Edilizia potranno essere stabilite con il rilascio della Concessione Edilizia soluzioni diverse dall’allineamento sul filo stradale esistente o dall’allineamento prescritto dalla Deliberazione N° 20/1980: a) per l’armonizzazione del tracciato stradale con quello dell’edificazione al contorno; b) per la tutela nelle zone B1 e B2 di peculiari caratteristiche del tessuto viario tradizionale esistente; c) per esigenze di allargamento stradale e/o rettifica degli allineamenti;
- L’edificazione dovrà, di norma, essere realizzata in aderenza sui confini laterali e presentare continuità di prospetti verso strada;
- Qualora si rendesse necessario presentare una soluzione con distacchi dai confini laterali, questi dovranno risultare non inferiori a 5,00 m. Il distacco tra pareti di fabbricati antistanti, di cui almeno una finestrata, non dovrà risultare inferiore a 10 m. La distanza minima di 5 m dai confini laterali potrà, sempre nel rispetto delle distanze di 10 m fra pareti antistanti, essere derogata, mediante apposita convenzione fra le ditte confinanti, nella quale definire le reciproche distanze dai confini;
- Nei lotti ineditati o risultanti liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 m, 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, previo parere della Commissione Edilizia e con Delibera del Consiglio Comunale, può essere concessa la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. A tale scopo le progettazioni, devono essere accompagnate da una specifica istanza motivata, con la quale si dimostri, per mezzo di dettagliata relazione tecnica corredata di elaborati che dimostrino l’inesistenza di soluzioni progettuali accettabili .



- Al fine di migliorare le condizioni igieniche di fabbricati esistenti è consentita l'apertura di luci e vedute nei vani privi di luci dirette o il loro ampliamento in caso di insufficiente dimensionamento nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile;
- Conservano validità ed efficacia i frazionamenti di lotti preesistenti al 06/08/67 o che riflettano una situazione di fatto preesistente alla stessa data;
- Nella sottozona B1 esistono ancora zone sufficientemente estese del tessuto edificato con fabbricati che presentano tipologie, facciate, portali di accesso alle proprietà, architravi, fregi e decorazioni, etc., che definiscono aree urbane tipiche del patrimonio edilizio tradizionale campidanese (e quindi di pregio ambientale) ovvero rappresentano elementi di valore architettonico della tradizione campidanese (e quindi di pregio dell'arredo urbano). Al fine di perseguire l'obiettivo della riqualificazione urbana e di assicurare la conservazione dei caratteri tradizionali dell'edificato, non è di norma incoraggiata la demolizione degli edifici con i caratteri di cui sopra, ma è incoraggiato il loro recupero, la loro ristrutturazione ed il loro mantenimento. Qualora le condizioni di degrado o condizioni di pericolo per la pubblica incolumità siano tali da renderne indispensabile la demolizione, in caso di ricostruzione, la concessione edilizia può rendere obbligatorio, previo parere conforme della Commissione Edilizia, il mantenimento (almeno per la parte dei prospetti che sono visibili da pubblica via) dei caratteri tipologici e volumetrici, delle caratteristiche delle aperture, dei fregi etc. dell'edificio tradizionale demolito (se del caso, anche in base a ricostruzione derivante da fotografie d'epoca), unitamente al riuso dei materiali di copertura, degli infissi e di quant'altro possa essere recuperato dall'edificio originario (ovvero alla loro sostituzione con materiali analoghi di altra provenienza). Similmente per gli elementi edilizi come portali, fregi, decorazioni etc è possibile rendere obbligatorio il loro inserimento architettonico nella nuova proposta progettuale; in tal senso, in ambito di concessione edilizia potranno essere prescritte, previo parere della Commissione Edilizia, particolari disposizioni atte ad assicurare la conservazione di elementi con caratteristiche formali e architettoniche particolari o comunque di rilevante interesse storico-artistico. Le indicazioni di cui sopra sono valide per singoli edifici, anche non assoggettati in tal senso ai vincoli di cui al **D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42**;
- I progetti presentati all'approvazione per edifici in zona B1 devono essere corredati di un rilievo dettagliato sia grafico che fotografico dell'esistente;
- In caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono concessi indici di fabbricabilità superiori ai limiti di sottozona purché non eccedano il 70 % del limite fondiario preesistente.



- Deve essere garantita una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di 1 mq ogni 5 mc di costruzione, con dimostrazione grafica della disponibilità di due posti auto, delle dimensioni minime per ognuno di 2,40 x 5,00 m, per ciascuna unità abitativa, ciascuno disimpegnato da idonei spazi di manovra;
- Nei lotti con fabbricati unifamiliari, all'interno del lotto, è consentita la realizzazione di una tettoia architettonicamente inserita nel contesto edificato, da utilizzarsi come posto auto, della superficie coperta massima (ivi inclusi aggetti) di 12,00 mq, aperta almeno su due lati, di altezza massima di m 2,40, in aggiunta alla superficie coperta consentita per la zona;
- In aggiunta alla superficie per parcheggi prevista al punto precedente, per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggio. Per quanto concerne gli interventi ricadenti nelle aree a destinazione B1 perimetrati come Centro di Prima e Antica Formazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità di disporre di parte di dette aree da destinare a parcheggi, è consentita la procedura di monetizzazione sino ad un massimo del 50% delle aree.
- Per quanto concerne le aree di sosta relative alle attività artigianali e depositi delle attività commerciali si applica il disposto in materia della Legge 122/89 (legge "Tognoli").

e) Parametri edilizi per interventi con concessione edilizia diretta

- sottozone B1

Indice fondiario non superiore a 3,0 mc/mq.

Altezza volumetrica non inferiore a 3,50 m e non superiore a quella media degli edifici al contorno e comunque sempre inferiore a 8,50 m.

Distanza dai confini non inferiore a 5,0 m.

Distanza tra pareti di edifici antistanti, di cui almeno una finestrata, non inferiore a 10,0 m.

Indice di copertura non superiore a 0.5 mq/mq.

In tali zone la concessione edilizia può essere subordinata alla cessione gratuita, da parte dei singoli proprietari, delle aree occorrenti agli eventuali necessari allargamenti stradali oppure occorrenti alla realizzazione della viabilità pubblica di disimpegno dei lotti fondiari; la superficie che in tal modo si cede, qualora in partenza abbia destinazione di zona B, concorre al potenziale volumetrico dei lotti da edificare.

- sottozone B2

Indice fondiario non superiore a 3,0 mc/mq.



Altezza volumetrica non inferiore a 3,50 m e non superiore a quella media degli edifici al contorno e comunque sempre inferiore a 9,50 m.

Distanza dai confini non inferiore a 5,0 m.

Distanza tra pareti di edifici antistanti, di cui almeno una finestrata, non inferiore a 10,0 m.

Indice di copertura non superiore a 0.5 mq/mq.

In tali zone la concessione edilizia è subordinata alla cessione gratuita da parte dei singoli proprietari delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di accesso ai lotti; la superficie così ceduta concorre al potenziale volumetrico del lotto da edificare.

f) Aree a rischio idrologico e geostatico.

La cartografia del PUC recepisce le perimetrazioni delle aree del territorio comunale soggette a rischio R4, R3 ed R2 e delle aree pericolose H4, H3 ed H2, quali risultano dalla cartografia del PAI (Deliberazione G.R. N° 54/33 del 30/12/2004 e Decreto dell'Assessore LL.PP. della RAS N° 3 del del 25/2/2005 -BURAS N° 8 del 11/3/2005- e successiva Variante autorizzata con deliberazione della giunta regionale n. 30/31 del 02.08.2007). Si rimanda all'art.19 quater delle presenti N.di A.per le corrispondenti prescrizioni.

Ulteriori prescrizioni per la zona B2

Prima del rilascio delle Concessioni Edilizie per nuove costruzioni o ampliamenti nelle aree B2 i cui comparti edificabili ricadono in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC, deve essere esaminato ed approvato da parte del Consiglio Comunale e da parte dell'autorità idraulica competente per territorio un apposito studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, esteso all'intera superficie delle aree inondabili, da predisporre nel rispetto degli artt. 24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio, con particolare riguardo agli insediamenti residenziali, alla possibilità di consentire o meno la realizzazione degli scantinati, agli insediamenti produttivi, di servizi, di infrastrutture e indicherà tutte le opere occorrenti:

- a garantire lo smaltimento delle acque relative al bacino imbrifero denominato "Su Pardu";**
- ad escludere, nel rispetto della vigente normativa in materia, l'eventuale formazione di condizioni di rischio idrogeologico per tali aree di nuova edificazione;**
- a garantire il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli ovvero il drenaggio dei medesimi, ove occorrente.**

Art. 4 bis

ZONA A - CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE



a) Individuazione

La zona “A” riguarda le aree relative al “centro di antica e prima formazione” (con esclusione delle zone di riqualificazione) individuate nella TAV. 3 e nelle Tavv. 4a, 4b, 4c e 4d del P.U.C., ai sensi dell’art. 52 punto 1 lett. a delle Norme di Attuazione del P.P.R. (D.P.G.R. N° 82 del 7/9/2006).

b) Obiettivi.

Sino alla predisposizione del piano attuativo della zona “A” sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell’art. 12 del P.P.R., nonché di ristrutturazione edilizia interna.

Art. 4 ter

Nelle zone di riqualificazione urbanistica, gli interventi rimangono disciplinati dall’art. 4 delle presenti N.T., come integrate ai sensi dell’art. 52 punto 5 delle Norme di Attuazione del P.P.R. (D.P.G.R. N° 82 del 7.9.2006), (V. Allegato N° 4).

Art. 5

ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

a) Obiettivi

Nella zona di espansione residenziale è perseguito lo sviluppo dei nuovi insediamenti abitativi sia in zone parzialmente urbanizzate sia in zone da urbanizzare, attraverso la preventiva predisposizione di piani attuativi ai sensi dell’art. 21 della L.R. n. 45/89.

La zona C è distinta in :

Sottozona C_{pi} (Programma Integrato) che identifica due ambiti territoriali alla periferia dell’Aggregato Urbano oggetto di Piani Integrati d’Area. Si riportano le Norme di Attuazione vigenti nei due ambiti territoriali negli ALLEGATI “A” e “B” come di seguito specificato:

- ALLEGATO “A” – N. di A. del comparto C_{pi} N° 1 (P.I.A. “Sa Serramanna”);
- ALLEGATO “B” – N. di A. del comparto C_{pi} N° 2 (P.I.A. “Serramanna Tonnara”);

Sottozona C1 che si identifica, di norma, con gli ambiti territoriali già classificati di espansione dal

precedente P.d.F. e già attuati o interessati da una pianificazione attuativa convenzionata o in fase di convenzionamento;

Sottozone C2 - C3 - C4 che individuano gli areali di ulteriore sviluppo nei quali gli interventi edilizi ed urbanizzativi saranno disciplinati da nuovi piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.



b) Modalità di intervento per tutte le sottozone

In assenza di piano attuativo sono ammesse:

- con autorizzazione diretta, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e seguenti;

Con piano attuativo,

esteso ad un comparto di intervento delimitato nella cartografia e coincidente con l'intera sub-zona o porzione di essa comunque delimitata da viabilità e/o da altre zone con differente destinazione urbanistica.

Ogni intervento coordinato deve inoltre indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi e alla sosta pubblica, alla viabilità secondo i parametri indicati.

Aree del comparto di intervento sulle quali gravino preesistenti edifici a destinazione residenziale, già muniti di Concessione Edilizia, possono partecipare all'attuazione del Piano di Lottizzazione. Lo studio del P. di L., qualora non vi partecipino, deve tuttavia prevederne l'organico inserimento planovolumetrico.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo potranno, previa autorizzazione del Capo dell'Ufficio Tecnico del Comune, predisporre il piano esteso all'intero comparto; in tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali, di superficie non inferiore a Ha 1.50, convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari a norma della L. R. n. 20 del 01.07.1991.

Per gli interventi di risanamento su edifici esistenti, per trasformazioni conservative, per il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e funzionali degli edifici e delle singole unità immobiliari, si potrà ottenere se necessario, un incremento di volumetria pari al 10% del valore della volumetria preesistente e comunque non superiore a 50 mc. L'incremento della volumetria sarà concessa una sola volta.

c.1) Sottozone C1

Per le sottozone C1 valgono i piani attuativi vigenti o in fase di convenzionamento alla data di approvazione del P.U.C., ovvero da predisporli nel rispetto dei parametri edilizi e degli obblighi convenzionali cui debbono uniformarsi gli interventi edilizi ed urbanizzativi da essi previsti.

Per le sottozone non ancora assoggettate a pianificazione convenzionata o in fase di convenzionamento, i piani da presentarsi dovranno essere redatti in conformità alla



normativa che segue:

Standards

Indice di fabbricazione territoriale 1,50 mc/mq; indice fondiario 2,45 mc/mq.

Per le nuove proposte presentate successivamente alla data di approvazione del PUC la popolazione insediabile deve essere calcolata nella misura di un abitante per 140 mc.

Per la zona C1 valgono i seguenti rapporti di edificabilità e di urbanizzazione:

	Territoriale	Fondiaria
A) Superficie fondiaria		max 55%
B1) « servizi S1	4,5 mq/ab	
B2) « « S2	2,0 mq/ab	min 27%
B3) « verde S3	9,0 mq/ab	
B4) « parcheggi S4	2,5 mq/ab	
C) « viabilità e/o parcheggi in aggiunta a quelli del punto B4		min 18%

N.B. La superficie di cui al punto C) può essere destinata, in base alle specifiche esigenze dello studio di lottizzazione, anche esclusivamente a sola viabilità o a solo parcheggio.

Non più del 70% della volumetria edificabile deve essere destinata a fini residenziali ai sensi dell'art. 4 del D.A. n° 2266/U del 20/12/83 .

Almeno il 10% della volumetria edificabile deve essere riservato per servizi pubblici di zona ai sensi dell'art. 4 del D.A. n° 2266/U del 20/12/83.

Almeno il 20% della volumetria edificabile deve essere destinata a servizi connessi con la residenza (negozi di prima necessità, studi professionali, bar etc.) ai sensi dell'art. 4 del D.A. n° 2266/U del 20/12/83. L'Amministrazione si riserva, in fase di approvazione del piano di Lottizzazione, di valutare se richiedere la concentrazione di dette volumetrie in uno o più lotti ovvero se richiedere alla Ditta lottizzante di distribuirle uniformemente fra tutti gli edifici residenziali.

Tipologie Edilizie

Nella zona C1 si possono adottare tipologie edilizie libere purché la soluzione urbanistica e compositiva ed il disegno urbano risultino unitari, al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.

E' tuttavia necessario rispettare:

- percentuali e indici stabiliti per la sottozona cui l'intervento si riferisce;
- il numero di unità immobiliari residenziali non potrà essere superiore al numero intero che si ottiene arrotondando il quoziente fra la volumetria residenziale massima ammissibile in



- tutto il comparto oggetto di lottizzazione (non superiore al 70% del totale) e 210;
- altezze volumetriche massime di m 9,50;
 - distacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici non inferiori a m 10.00, come stabilito dal citato D.A. 2266/U per i Comuni di 1° classe;
 - rapporto massimo tra area coperta e area del lotto di pertinenza dell'edificio pari ad 1/3 nel caso di tipologie in linea e di 1/2 negli altri casi;
 - le costruzioni dovranno sorgere sul fronte stradale, ovvero arretrate a 5 m dal confine anteriore;
 - è inoltre fatto divieto di realizzare cortili chiusi e chiostrine;
 - è necessario infine predisporre nel lotto residenziale idonee aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 5 mc di costruzione, con dimostrazione grafica della disponibilità di due posti auto, delle dimensioni minime per ognuno di 2,40 x 5,00 m, per ciascuna unità abitativa, disimpegnati da idonei spazi di manovra. In aggiunta, per gli insediamenti di carattere commerciale o direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

c.2) Sottozona C2 (semi estensiva)

Comprende parti del territorio nel settore est dell'aggregato urbano, in località denominata "Su Pardu", attualmente inedificate e destinate a nuovi complessi residenziali di tipo semi estensivo. Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con al residenza.

Qualsiasi intervento edilizio deve essere preceduto da un Piano di Lottizzazione convenzionata. Sono stabiliti i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità territoriale massimo è pari a $i.t. = 1,00$ mc/mq;
- la popolazione insediabile deve essere calcolata nella misura di 1 abitante per 100 mc.
- le cessioni delle aree pubbliche (ai sensi del D.A. 2266/U del 20/12/83) da identificarsi graficamente e parametrarsi nella misura minima di 18 mq/ab, con la seguente ripartizione:
 - superficie per servizi S1: 4,5 mq/ab;
 - superficie per servizi S2: 2,0 mq/ab;
 - superficie per servizi S3: 9,0 mq/ab;
 - superficie per servizi S4: 2,5 mq/ab.
- cessione della viabilità, che deve essere studiata nella misura occorrente. Le sezioni stradali portanti, indicate nella cartografia del PUC, dovranno prevedersi della larghezza totale di mt 20,00, con sezione veicolare a quattro corsie (due per ogni senso di marcia) di larghezza



complessiva pari a 15,0 m, spartitraffico centrale di larghezza pari a 1,0 m e marciapiedi laterali di larghezza pari a 2,0 m (con larghezza percorribile utile, al netto degli ingombri, di 1,5 m)

Le sezioni stradali secondarie dovranno prevedersi con carreggiata di larghezza non inferiore a 8,00 m, con marciapiedi su ambo i lati di larghezza non inferiore a 1,75 m (con larghezza percorribile utile, al netto degli ingombri, di 1,20 m).

Ai sensi dell'art. 4 del D.A. n° 2266/U del 20/12/83:

- non più del 70% della volumetria edificabile deve essere destinata a fini residenziali;
- almeno il 10% della volumetria edificabile deve essere riservato per servizi pubblici di zona;
- almeno il 20% della volumetria edificabile deve essere destinata a servizi connessi con la residenza (negozi di prima necessità, studi professionali, bar etc.). L'Amministrazione si riserva, in fase di approvazione del piano di Lottizzazione, di valutare se richiedere la concentrazione di dette volumetrie in uno o più lotti ovvero se richiedere alla Ditta lottizzante di distribuirle uniformemente fra tutti gli edifici residenziali.

Devono essere rispettati tutti gli eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.

Tipologie Edilizie

Nella zona C2 si possono adottare tipologie edilizie libere (isolate, binate, a schiera o in linea) purché la soluzione urbanistico-compositiva e il disegno urbano risultino unitari, al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.

E' tuttavia necessario rispettare:

- percentuali e indici stabiliti per la sottozona cui l'intervento si riferisce;
- il numero di unità immobiliari residenziali non potrà essere superiore al numero intero che si ottiene arrotondando il quoziente fra la volumetria residenziale massima ammissibile nell'intero comparto oggetto di lottizzazione (non superiore al 70% del totale) e 210;
- indice fondiario massimo di 2,5 mc/mq;
- l'altezza volumetrica massima degli edifici pari a 9.50 m per tutte le tipologie;
- indice di copertura fondiario massimo: 0,50 mq/mq;
- ove l'edificazione non sia in aderenza, distanza dai confini (compresi i confini delle aree in cessione per servizi) non inferiore a 5.00 m per le tipologie isolate, binate o a schiera e non inferiore all'altezza del fabbricato diminuita di 5,0 m per gli edifici in linea;
- la distanza tra pareti di edifici antistanti deve risultare non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, mai inferiore a 10,0 m;
- distacco minimo del fabbricato dal confine fronte strada pari a 3,0 m per le tipologie isolate, binate ed a schiera e pari a 5,50 m per le tipologie in linea;



- La realizzazione degli scantinati può effettuarsi solamente se consentita dallo studio geologico e di compatibilità idraulica indicato al punto successivo. Nel caso siano consentiti, salvo che non siano stabilite condizioni più restrittive, il piano finito di calpestio deve risultare a quota non inferiore a 1,60 mt dal piano originario di campagna e con una altezza netta di mt 2,40. Ove non siano previsti gli scantinati gli edifici dovranno prevedersi dotati di vespaio in materiale arido ovvero di solaio di calpestio, in modo che il piano finito dei fabbricati risulti a quota non inferiore a 0,50 m dal piano di campagna o di sistemazione esterna.

E' necessario predisporre nel lotto residenziale idonee aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 5 mc di costruzione, con dimostrazione grafica della disponibilità di due posti auto, delle dimensioni minime per ognuno di 2,40 x 5,00 m, per ciascuna unità abitativa, disimpegnati da idonei spazi di manovra. In aggiunta, per gli insediamenti di carattere commerciale o direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

- è inoltre fatto divieto di cortili chiusi e chiostre;
- le aree cortilizie non destinate alla sosta dovranno essere sistemate a verde;
- le recinzioni sul fronte stradale dovranno risultare in muratura per una altezza massima di 1,00 m e parte superiore "a vista" (con staccionata, inferriata e simili) sino ad una altezza totale della recinzione 2,00 m.

Ulteriori prescrizioni per la zona C2

Prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani attuativi che disciplineranno l'edificazione delle aree C2, i cui comparti ricadono in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC, deve essere esaminato ed approvato da parte del Consiglio Comunale e da parte dell'autorità idraulica competente per territorio un apposito studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, esteso all'intera superficie delle aree inondabili, da predisporre nel rispetto degli artt. 24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio, con particolare riguardo agli insediamenti residenziali, alla possibilità di consentire o meno la realizzazione degli scantinati, agli insediamenti produttivi, di servizi, di infrastrutture e indicherà tutte le opere occorrenti:

- **a garantire lo smaltimento delle acque relative al bacino imbrifero denominato "Su Pardu";**
- **ad escludere, nel rispetto della vigente normativa in materia, l'eventuale formazione di condizioni di rischio idrogeologico per tali aree di nuova edificazione;**
- **a garantire il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli ovvero il drenaggio dei medesimi, ove occorrente.**

Per assicurare la realizzazione delle opere di cui sopra in tutti i comparti



classificati C2 , in aggiunta alle cessioni già previste per servizi e per viabilità, dovrà prevedersi una ulteriore cessione di aree, da localizzarsi in aderenza alla viabilità portante (come qualitativamente specificato nella cartografia del PUC) in modo da realizzare una “striscia” di terreno di larghezza non inferiore a mt 15,00.

c.3) Sottozona C3 (semi estensiva)

Comprende parti del territorio nei settori est, sud ed ovest, a margine dell’abitato, attualmente inedificate e destinate a nuovi complessi residenziali di tipo semi estensivo. Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con al residenza.

Qualsiasi intervento edilizio deve essere preceduto da un Piano di Lottizzazione Convenzionata. Sono stabiliti i seguenti parametri:

- l’indice di edificabilità territoriale massimo è pari a i.t. = 0,80 mc/mq;
- la popolazione insediabile deve essere calcolata nella misura di 1 abitante per 100 mc.
- le cessioni delle aree pubbliche (ai sensi del D.A. 2266/U del 20/12/83) da identificarsi graficamente e parametrarsi nella misura minima di 18 mq/ab, con la seguente ripartizione:
 - superficie per servizi S1: 4,5 mq/ab;
 - superficie per servizi S2: 2,0 mq/ab;
 - superficie per servizi S3: 9,0 mq/ab;
 - superficie per servizi S4: 2,5 mq/ab.
- cessione della viabilità, che deve essere studiata nella misura occorrente.

Per quanto concerne il comparto N° 1 le sezioni stradali portanti, indicate nella cartografia del PUC, dovranno prevedersi della larghezza totale di mt 20,00, con carreggiata a quattro corsie (due per ogni senso di marcia) di larghezza complessiva pari a 15,0 m, spartitraffico centrale di larghezza pari a 1,0 m e marciapiedi laterali di larghezza pari a 2,0 m (con larghezza percorribile utile, al netto degli ingombri, di 1,5 m)

Per quanto concerne i comparti N° 2, 3, 4 e 5, le sezioni stradali portanti, indicate nella cartografia del PUC, dovranno prevedersi di larghezza non inferiore a 14,00 m, con sezione veicolare a due corsie di larghezza pari a 10,00 m e marciapiedi laterali di larghezza pari a 2,00 m (con larghezza percorribile utile, al netto degli ingombri di 1,50 m).

Sono consentite sezioni inferiori, con sezione veicolare minima di 8,00 m e marciapiedi laterali di 1,75 m (con larghezza percorribile utile, al netto degli ingombri di 1,20 m) esclusivamente per le viabilità secondaria.

Ai sensi dell’art. 4 del D.A. n° 2266/U del 20/12/83:

- non più del 70% della volumetria edificabile deve essere destinata a fini residenziali;



- almeno il 10% della volumetria edificabile deve essere riservato per servizi pubblici di zona;
- almeno il 20% della volumetria edificabile deve essere destinata a servizi connessi con la residenza (negozi di prima necessità, studi professionali, bar etc.). L'Amministrazione si riserva, in fase di approvazione del piano di Lottizzazione, di valutare se richiedere la concentrazione di dette volumetrie in uno o più lotti ovvero se richiedere alla Ditta lottizzante di distribuirle uniformemente fra tutti gli edifici residenziali.

Devono essere rispettati tutti gli eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.

Tipologie Edilizie

Nella zona C3 si possono adottare tipologie edilizie libere (isolate, binate, a schiera o in linea) purché la soluzione urbanistico-compositiva e il disegno urbano risultino unitari, al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.

E' tuttavia necessario rispettare:

- percentuali e indici stabiliti per la sottozona cui l'intervento si riferisce;
- il numero di unità immobiliari residenziali non potrà essere superiore al numero intero che si ottiene arrotondando, per difetto, il quoziente fra la volumetria residenziale massima ammissibile nel comparto oggetto di lottizzazione (non superiore al 70% del totale) e 210;
- indice fondiario massimo di 2,0 mc/mq;
- l'altezza volumetrica massima degli edifici pari a 9.50 m per tutte le tipologie;
- indice di copertura fondiario massimo: 0,50 mq/mq;
- ove l'edificazione non sia in aderenza, distanza dai confini (compresi i confini delle aree in cessione per servizi) non inferiore a 5.00 m per le tipologie isolate, binate o a schiera e non inferiore all'altezza del fabbricato diminuita di 5,0 m per gli edifici in linea;
- la distanza tra pareti di edifici antistanti deve risultare non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, mai inferiore a 10 m;
- distacco minimo del fabbricato dal confine fronte strada pari a 3,0 m per le tipologie isolate, binate ed a schiera e pari a 5,50 m per le tipologie in linea;
- La realizzazione degli scantinati può effettuarsi solamente se consentita dallo studio geologico e di compatibilità idraulica indicato al punto successivo. Nel caso siano consentiti, salvo che non siano stabilite condizioni più restrittive, il piano finito di calpestio deve risultare a quota non inferiore a 1,60 mt dal piano originario di campagna e con una altezza netta di mt 2,40. Ove non siano previsti gli scantinati gli edifici dovranno prevedersi dotati di vespaio in materiale arido ovvero di solaio di calpestio, in modo che il piano finito dei fabbricati risulti a quota non inferiore a 0,50 m dal piano di campagna o di sistemazione esterna.



E' necessario predisporre nel lotto residenziale idonee aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 5 mc di costruzione, con dimostrazione grafica della disponibilità di due posti auto, delle dimensioni minime per ognuno di 2,40 x 5,00 m, per ciascuna unità abitativa, disimpegnati da idonei spazi di manovra. In aggiunta, per gli insediamenti di carattere commerciale o direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

- è inoltre fatto divieto di cortili chiusi e chiostrine;
- le aree cortilizie non destinate alla sosta dovranno essere sistemate a verde;
- le recinzioni sul fronte stradale dovranno risultare in muratura per una altezza massima di 1,00 m e parte superiore "a vista" (con staccionata, inferriata e simili) sino ad una altezza totale della recinzione 2,00 m.

Ulteriori prescrizioni per la zona C3

Prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani attuativi che disciplineranno l'edificazione delle aree C3 del comparto n°1 e dei comparti che ricadono in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC, deve essere esaminato ed approvato da parte del Consiglio Comunale e da parte dell'autorità idraulica competente per territorio un apposito studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, esteso all'intera superficie delle aree inondabili, da predisporre nel rispetto degli artt. 24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio, con particolare riguardo agli insediamenti residenziali, alla possibilità di consentire o meno la realizzazione degli scantinati, agli insediamenti produttivi, di servizi, di infrastrutture e indicherà tutte le opere occorrenti:

- a garantire lo smaltimento delle acque relative al bacino imbrifero denominato "Su Pardu";
- ad escludere, nel rispetto della vigente normativa in materia, l'eventuale formazione di condizioni di rischio idrogeologico per tali aree di nuova edificazione;
- a garantire il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli ovvero il drenaggio dei medesimi, ove occorrente.

Per assicurare la realizzazione delle opere di cui sopra in tutti i comparti classificati C3 , in aggiunta alle cessioni già previste per servizi e per viabilità, dovrà prevedersi una ulteriore cessione di aree, da localizzarsi in aderenza alla viabilità portante (come qualitativamente specificato nella cartografia del PUC) in modo da realizzare una "striscia" di terreno di larghezza non inferiore a mt 15,00.

c.4) Sottozona C3+S (semi estensiva)

Comprende parti del territorio ubicate prevalentemente a margine dell'edificato e destinate



dal precedente strumento urbanistico a servizi. Dette aree, attualmente inedificate, definiscono comparti unitari, parzialmente destinati a nuovi complessi residenziali di tipo semi estensivo e parzialmente a servizi. Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con al residenza.

Qualsiasi intervento edilizio deve essere preceduto da un Piano di Lottizzazione Convenzionata. Sono stabiliti i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità territoriale massimo è pari a i.t. = 0,80 mc/mq;
- la popolazione insediabile deve essere calcolata nella misura di 1 abitante per 100 mc.
- le cessioni delle aree pubbliche (ai sensi del D.A. 2266/U del 20/12/83) da identificarsi graficamente e parametrarsi nella misura minima di 18 mq/ab, con la seguente ripartizione:
 - superficie per servizi S1: 4,5 mq/ab;
 - superficie per servizi S2: 2,0 mq/ab;
 - superficie per servizi S3: 9,0 mq/ab;
 - superficie per servizi S4: 2,5 mq/ab.
- cessione della viabilità, che deve essere studiata nella misura occorrente.

Per quanto concerne il comparto N° 9 le sezioni stradali portanti, indicate nella cartografia del PUC, dovranno prevedersi della larghezza totale di mt 20,00, con sezione veicolare a quattro corsie (due per ogni senso di marcia) di larghezza complessiva pari a 15,0 m, spartitraffico centrale di larghezza pari a 1,0 m e marciapiedi laterali di larghezza pari a 2,0 m (con larghezza percorribile utile, al netto degli ingombri, di 1,5 m)

Nei comparti N° 1, 6 e 7 le sezioni stradali portanti, indicate nella cartografia del PUC, dovranno prevedersi della larghezza complessiva di mt 14,00, con sezione veicolare a due corsie di larghezza complessiva pari a 10,0 m e marciapiedi laterali di larghezza pari a 2,0 m (con larghezza percorribile utile, al netto degli ingombri, di 1,5 m).

Nei comparti N° 2 e 8 le sezioni stradali portanti dovranno prevedersi con sezione veicolare di larghezza non inferiore a 8,00 m, con marciapiedi su ambo i lati di larghezza non inferiore a 2,00 m (con larghezza percorribile utile, al netto degli ingombri, di 1,50 m).

Le sezioni stradali secondarie dovranno prevedersi con sezione veicolare di larghezza non inferiore a 8,00 m, con marciapiedi su ambo i lati di larghezza non inferiore a 1,75 m (con larghezza percorribile utile, al netto degli ingombri, di 1,20 m).

Ai sensi dell'art. 4 del D.A. n° 2266/U del 20/12/83:

- non più del 70% della volumetria edificabile deve essere destinata a fini residenziali;
- almeno il 10% della volumetria edificabile deve essere riservato per servizi pubblici di zona;
- almeno il 20% della volumetria edificabile deve essere destinata a servizi connessi con la residenza (negozi di prima necessità, studi professionali, bar etc.). L'Amministrazione si



riserva, in fase di approvazione del piano di Lottizzazione, di valutare se richiedere la concentrazione di dette volumetrie in uno o più lotti ovvero se richiedere alla Ditta lottizzante di distribuirle uniformemente fra tutti gli edifici residenziali.

Devono essere rispettati tutti gli eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.

Tipologie Edilizie

Nella zona C3+S si possono adottare tipologie edilizie libere (isolate, binate, a schiera o in linea) purché la soluzione urbanistico-compositiva e il disegno urbano risultino unitari, al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.

E' tuttavia necessario rispettare:

- percentuali e indici stabiliti per la sottozona cui l'intervento si riferisce;
- il numero di unità immobiliari residenziali non potrà essere superiore al numero intero che si ottiene arrotondando, per difetto, il quoziente fra la volumetria residenziale massima ammissibile nel comparto oggetto di lottizzazione (non superiore al 70% del totale) e 210;
- indice fondiario massimo di 2,45 mc/mq;
- l'altezza volumetrica massima degli edifici pari a 8.50 m per tutte le tipologie;
- indice di copertura fondiario massimo: 0,50 mq/mq;
- ove l'edificazione non sia in aderenza, distanza dai confini (compresi i confini delle aree in cessione per servizi) non inferiore a 5.00 m per le tipologie isolate, binate o a schiera e non inferiore all'altezza del fabbricato diminuita di 5,0 m per gli edifici in linea;
- la distanza tra pareti di edifici antistanti deve risultare non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, mai inferiore a 10 m;
- distacco minimo del fabbricato dal confine fronte strada pari a 3,0 m per le tipologie isolate, binate ed a schiera e pari a 5,50 m per le tipologie in linea;
- Tutti gli edifici dovranno prevedersi dotati di vespaio in materiale arido ovvero di solaio di calpestio, in modo che il piano finito dei fabbricati, per la parte residenziale, risulti a quota non inferiore a 0,50 m dal piano di campagna. Il Piano di Lottizzazione disciplinerà la possibilità di realizzazione degli scantinati. Nel caso siano consentiti, salvo che non siano stabilite condizioni più restrittive, il piano finito di calpestio deve risultare a quota non inferiore a 1,60 mt dal piano originario di campagna e con una altezza netta di mt 2,40. E' necessario predisporre nel lotto residenziale idonee aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 5 mc di costruzione, con dimostrazione grafica della disponibilità di due posti auto, delle dimensioni minime per ognuno di 2,40 x 5,00 m, per ciascuna unità abitativa, disimpegnati da idonei spazi di manovra. In aggiunta, per gli insediamenti di carattere commerciale o direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve



corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

- è inoltre fatto divieto di cortili chiusi e chiostrine;
- le aree cortilizie non destinate alla sosta dovranno essere sistemate a verde;
- le recinzioni sul fronte stradale dovranno risultare in muratura per una altezza massima di 1,00 m e parte superiore “a vista” (con staccionata, inferriata e simili) sino ad una altezza totale della recinzione 2,00 m.

Ulteriori prescrizioni

Lo studio del piano di lottizzazione delle zone C3+S deve essere esteso a tutto il comparto, comprendendo anche le eventuali zone “S” in esso ricomprese.

Le zone “S” conferiranno ai piani attuativi una volumetria, riferita alla propria superficie, corrispondente alla applicazione dello stesso indice di edificabilità territoriale della zona C3 in studio, a condizione che la stessa (zona S) venga ceduta gratuitamente in fase di convenzionamento in aggiunta agli standard previsti per la zona C3. Detti standard previsti per la zona C3 saranno incrementati della quota parte pari a 18 mq per abitante insediabile (o per 100 mc realizzabili) conseguenti all’incremento di volumetria territoriale afferito al piano di lottizzazione dalla medesima zona S di cui trattasi.

Qualora l’Amministrazione comunale provveda all’esproprio delle aree S anteriormente alla predisposizione da parte privata del piano attuativo, il comparto minimo di intervento dovrà considerarsi ridotto alla sola zona C3.

Nel rispetto dei principi che hanno ispirato la stesura del P.U.C. in sede di predisposizione del piano di lottizzazione la ditta lottizzante può proporre alla Amministrazione Comunale, che si riserva di approvarla, una differente ubicazione delle aree destinate a servizi.

Ulteriori prescrizioni per la zona C3+S

Prima dell’approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani attuativi che disciplineranno l’edificazione delle aree C3+S dei comparti che ricadono in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC, deve essere esaminato ed approvato da parte del Consiglio Comunale e da parte dell’autorità idraulica competente per territorio un apposito studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, esteso all’intera superficie delle aree inondabili, da predisporre nel rispetto degli artt. 24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d’uso del territorio, con particolare riguardo agli insediamenti residenziali, alla possibilità di consentire o meno la realizzazione degli scantinati, agli insediamenti produttivi, di servizi, di infrastrutture e indicherà tutte le opere occorrenti:

- a garantire lo smaltimento delle acque relative al bacino imbrifero denominato “Su Pardu”;
- ad escludere, nel rispetto della vigente normativa in materia, l’eventuale formazione di condizioni di rischio idrogeologico per tali aree di nuova



edificazione;

- a garantire il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli ovvero il drenaggio dei medesimi, ove occorrente.

Per assicurare la realizzazione delle opere di cui sopra in tutti i comparti classificati C3+S , in aggiunta alle cessioni già previste per servizi e per viabilità, dovrà prevedersi una ulteriore cessione di aree, da localizzarsi in aderenza alla viabilità portante (come qualitativamente specificato nella cartografia del PUC) in modo da realizzare una “striscia” di terreno di larghezza non inferiore a mt 15,00.

c.5) - Sottozona C4 (super estensiva)

Trattasi di aree periferiche all’agglomerato urbano e aderenti alla zona agricola, che in taluni casi risultano parzialmente interessate da una edificazione sorta in ambito agricolo o per le quali risultano atti di condono a norma di legge. Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza.

L’edificazione è subordinata alla predisposizione di un Piano di Lottizzazione esteso all’intera zona, con le seguenti prescrizioni ed i seguenti parametri urbanistici:

- indice di edificabilità territoriale massimo, pari a i.t. = 0,50 mc/mq;
- popolazione insediabile da calcolarsi nella misura di 1 abitante per 100 mc;
- le cessioni della viabilità occorrente (con strade di larghezza non inferiore a 10,0 m) e delle aree pubbliche (ai sensi del D.A. 2266/U del 20/12/83) da identificarsi graficamente e parametrarsi in ragione di 25 mq/ab, così ripartiti:

- superficie per servizi S1: 4,5 mq/ab;
- superficie per servizi S2: 2,0 mq/ab;
- superficie per servizi S3: 16,0 mq/ab;
- superficie per servizi S4: 2,5 mq/ab;

Ai sensi dell’art. 4 del D.A. n° 2266/U del 20/12/83:

- non più del 70% della volumetria edificabile deve essere destinata a fini residenziali;
- almeno il 10% della volumetria edificabile deve essere riservato per servizi pubblici di zona;
- almeno il 20% della volumetria edificabile deve essere destinata a servizi connessi con la residenza (negozi di prima necessità, studi professionali, bar etc.). La volumetria dei servizi connessi con la residenza deve essere concentrata in uno o più lotti, secondo quanto richiederà l’Amministrazione comunale in fase di approvazione del Piano di Lottizzazione.
- lotto fondiario minimo non inferiore a 1500 mq;
- tipologie del tipo isolato nel lotto; sono consentite tipologie binate solo per lotti con superficie non inferiore a 3000 mq;



- indice fondiario massimo i.f.= 1,0 mc/mq;
- indice di copertura massimo pari a 0,20 mq/mq
- l'altezza volumetrica massima, pari a 7,50 m;
- la distanza dai confini, ove l'edificazione non sia in aderenza, non inferiore a 8,00 m;
- la distanza tra edifici, non inferiore a 10,0 m;
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.
- Tutti gli edifici dovranno prevedersi dotati di vespaio in materiale arido ovvero di solaio di calpestio, in modo che il piano finito dei fabbricati, per la parte residenziale, risulti a quota non inferiore a 0,50 m dal piano di campagna. Il Piano di Lottizzazione disciplinerà la possibilità di realizzazione degli scantinati. Nel caso siano consentiti, salvo che non siano stabilite condizioni più restrittive, il piano finito di calpestio deve risultare a quota non inferiore a 1,60 mt dal piano originario di campagna e con una altezza netta di mt 2,40.
- è necessario infine predisporre nel lotto residenziale idonee aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 5 mc di costruzione, con dimostrazione grafica della disponibilità di due posti auto, delle dimensioni minime per ognuno di 2,40 x 5,00 m, per ciascuna unità abitativa, disimpegnati da idonei spazi di manovra. In aggiunta, per gli insediamenti di carattere commerciale o direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggio.
- nel computo della volumetria territoriale del comparto non sono comprese le edificazioni preesistenti che siano state oggetto di condono edilizio alla data di entrata in vigore del PUC. I lotti su cui dette volumetrie gravano possono essere esclusi dal Piano di lottizzazione.

Aree a rischio idrologico e geostatico.

La cartografia del PUC recepisce le perimetrazioni delle aree del territorio comunale soggette a rischio R4, R3 ed R2 e delle aree pericolose H4, H3 ed H2, quali risultano dalla cartografia allegata al PAI adottato con Deliberazione G.R. N° 54/33 del 30/12/2004 e approvato con Decreto dell'Assessore LL.PP. della RAS N° 3 del del 25/2/2005 (BURAS N° 8 del 11/3/2005) unitamente alla Variante al P.A.I. autorizzata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30/31 del 02.08.2007. Si rimanda al successivo art. 19 quater delle presenti N.di A. per le prescrizioni relative.

Art. 5 Bis

INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICO E POPOLARE

Nelle zone "C" sono consentiti interventi di edilizia economico e popolare.



Tali interventi, che utilizzeranno per la definizione delle tipologie delle unità residenziali superfici e parametri definite nella specifica normativa che regola la realizzazione dell'edilizia economica e popolare, si possono attuare:

- a) mediante delimitazione di aree nelle quali il PUC si attua mediante la formazione di Piani di Zona di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ai sensi della Legge 18 aprile 1962 N° 167;
- b) per garantire l'equilibrio sociale nello sviluppo urbano, il Consiglio Comunale può stabilire mediante apposita Deliberazione che in tutte le Convenzioni con il Comune, una quota parte della volumetria prevista nelle zone C debba essere destinata ad economica e popolare nella misura di almeno il 40% dell'intera volumetria realizzabile. L'edilizia convenzionata e la rimanente devono realizzarsi contemporaneamente rispettando, nel procedere dell'edificazione, la proporzione globalmente prevista nel P. di L.

TITOLO III

ZONE D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Art. 6

PREMESSE

Sono previste quattro sottozone omogenee. Le prime sono relative alle aree produttive attestate in prossimità della ex S.S. 131 "Carlo Felice" mentre l'ultima riguarda le aree produttive localizzate alla periferia dell'abitato di Sestu.

Art. 7

NORME PER LE SOTTOZONE

ZONA D: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DI DEPOSITO

(articolata in sottozone D1 e D2)

Si rimanda alle Norme di Attuazione dei Piani delle aree attestate lungo la ex S.S. 131 "Carlo Felice", di cui all'art. 17 delle presenti N. di A.

ZONA D1* : INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DI DEPOSITO

(già attuate con P.di L.)

Si rimanda alle Norme di Attuazione dei Piani delle aree attestate lungo la ex S.S. 131 "Carlo Felice", di cui all'art.17 delle presenti N. di A.

ZONA D3 : ARTIGIANALE E COMMERCIALE URBANA



Nella zona sono consentiti esclusivamente interventi artigianali tipici delle zone urbane come officine per riparazione di autoveicoli, falegnamerie, produzioni e/o rivendite di prodotti per l'edilizia, di articoli di abbigliamento, etc., comprendenti i volumi per alloggio del custode in misura non superiore a 300 mc.

E' fatto assoluto divieto di localizzare le attività riportate nell'Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie, come aggiornato con **Decreto Ministero Sanità 5 settembre 1994** (S.Ord. alla G.U. N. 220 Serie Generale Parte Prima del 20.09.1994 Supplemento 129 del 20.09.1994)

Ove non urbanizzato l'edificazione è consentita solo a seguito di uno studio di lottizzazione convenzionata della superficie minima di un ettaro volto a razionalizzare l'urbanizzazione primaria e a definire le caratteristiche di un impianto autonomo di depurazione a termini delle vigenti disposizioni in materia di protezione delle acque.

Lo studio di lottizzazione dovrà prevedere la cessione di una superficie pari almeno al 10% dell'area di intervento, depurata della viabilità, da destinare a verde pubblico e parcheggi.

Dovranno essere altresì rispettate le seguenti norme per quanto attiene l'edificabilità nei singoli lotti:

- a) rapporto di copertura inferiore o uguale a 0,50 mq/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria massima di 3,00 mc/mq;
- c) distacco minimo dai confini aderenti a strade di lottizzazione di m 10,00;
- c) distacco minimo dai confini restanti di m 5,00;
- d) altezza massima di m 10,00.

Inoltre nei casi non altrimenti utilizzabili è consentita l'edificazione a condizione che le costruzioni siano in aderenza su un solo lato del lotto.

Aree a rischio idrologico e geostatico.

La cartografia del PUC recepisce le perimetrazioni delle aree del territorio comunale soggette a rischio R4, R3 ed R2 e delle aree pericolose H4, H3 ed H2, quali risultano dalla cartografia allegata al PAI adottato con Deliberazione G.R. N° 54/33 del 30/12/2004 e approvato con Decreto dell'Assessore LL.PP. della RAS N° 3 del del 25/2/2005 (BURAS N° 8 del 11/3/2005) e successiva variante approvata con Deliberazione della giunta regionale N° 30/31 del 02.08.2007. Si rimanda al successivo art. 19 quater delle presenti N.di A. per le prescrizioni relative.

Ulteriori prescrizioni per la zona D

Prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani attuativi, varianti ai piani attuativi o del rilascio di Concessioni Edilizie per nuove costruzioni o ampliamenti, che disciplineranno l'edificazione delle aree D i cui comparti ricadono in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC, deve essere



esaminato ed approvato da parte del Consiglio Comunale e da parte dell'autorità idraulica competente per territorio un apposito studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, esteso all'intera superficie delle aree inondabili, da predisporre nel rispetto degli artt. 24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio, con particolare riguardo agli insediamenti residenziali, alla possibilità di consentire o meno la realizzazione degli scantinati, agli insediamenti produttivi, di servizi, di infrastrutture e indicherà tutte le opere occorrenti:

- a garantire lo smaltimento delle acque relative al bacino imbrifero denominato "Su Pardu";

- ad escludere, nel rispetto della vigente normativa in materia, l'eventuale formazione di condizioni di rischio idrogeologico per tali aree di nuova edificazione;

- a garantire il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli ovvero il drenaggio dei medesimi, ove occorrente.

Nei comparti classificati D, ricadenti in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili, in aggiunta alle cessioni di legge e della viabilità, dovrà prevedersi una ulteriore cessione di aree, in posizione idonea a consentire la realizzazione delle opere di mitigazione che indicherà lo studio.

TITOLO IV

ZONA AGRICOLA

Art 8

NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE.

Generalità

Sono definite «Zone Agricole» le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Le presenti norme si applicano a tutte le zone E (agricole) del territorio comunale, ivi comprese quelle inserite nei Piani delle Aree Attestate sulla ex SS 131.

Sottozone agricole

La zona agricola è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- Sottozona E1: interessa le parti del territorio dotate di impianti di irrigazione realizzati dai Consorzi di Bonifica della Sardegna Meridionale ovvero utilizzanti acqua proveniente da pozzi, e pertanto suscettibili di prevalente utilizzazione agricola speciale con colture pregiate tipiche (orti, frutteti, vigneti, etc...);

- Sottozona E2: interessa aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;



- Sottozona E5 : interessa aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, nelle quali si prescrive l'assoluta inedificabilità. Questa sottozona è coincidente con le aree circostanti la zona H8 denominata "Su Staini Saliu) e le aree esterne all'abitato circostanti quelle golenali del rio che lungo il suo percorso assume varie denominazioni (Matzeu – Cannas - Sassu – Durci)

Criteri di edificazione

Sono ammesse nelle zone agricole le seguenti costruzioni.

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse), all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo così come nominati nei successivi artt. 14, 14 bis, 14 ter e 15;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

Indici di edificabilità

Per le singole sottozone, gli indici di edificabilità sono di norma i seguenti:

- per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma: 0,20 mc/mq nella sottozona E1 e 0,10 mc/mq nella sottozona E2;

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto precedente potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di 1000 metri.

Per interventi con indici superiori, o comunque con volumi superiori a 3000 mc o con numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o con numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali.

- per le residenze si prescrivono i seguenti indici:
0,03 mc/mq per le residenze nella sottozona E1;
0,01 mc/mq per le residenze nella sottozona E2.

Le volumetrie residenziali sono aggiuntive rispetto a quelle ammissibili per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma.

- per i fabbricati di cui alla lettera c) del precedente comma 0,01 mc/mq;



- per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma fino a 0,10 mc/mq;
- con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di edificazione potrà essere elevato fino a:
 - 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che non possono essere localizzati in altre zone omogenee per la loro natura, le grandi dimensioni planimetriche, la singolare conformazione planimetrica e le particolari esigenze di sicurezza ovvero per attrezzature di catene produttive a cielo aperto e comunque richiedenti volumetrie limitate e inferiori a 0,10 mc./mq (con esclusione assoluta delle residenze);
 - 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 2000 metri, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Distacchi dei fabbricati dai confini

La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non dovrà essere inferiore a m 8,00 e dal filo delle strade pubbliche del territorio o dalla strada di accesso al lotto non inferiore a m 15,00.

Accesso al lotto

E' necessario dimostrare le possibilità di accesso al lotto, mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a m 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

f) Aree a rischio idrologico e geostatico.

Per quanto concerne le limitazioni derivanti dal recepimento delle perimetrazioni delle aree del territorio comunale soggette a rischio R4, R3 ed R2 e delle aree pericolose H4, H3 ed H2, quali risultano dalla cartografia allegata al PAI adottato con Deliberazione G.R. N° 54/33 del 30/12/2004 e approvato con Decreto dell'Assessore LL.PP. della RAS N° 3 del del 25/2/2005 (BURAS N° 8 del 11/3/2005) e successiva variante approvata con Deliberazione della giunta regionale N° 30/31 del 02.08.2007, si rimanda al successivo art. 19 quater delle presenti N.di A.

Ulteriori prescrizioni per la zona E

Prima del rilascio di Concessioni Edilizie, per nuove costruzioni o ampliamenti di fabbricati esistenti in zona agricola, nelle aree che ricadono entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla



cartografia del PUC, deve essere esaminato ed approvato da parte del Consiglio Comunale e da parte dell'autorità idraulica competente per territorio un apposito studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, esteso all'intera superficie delle aree inondabili, da predisporre nel rispetto degli artt. 24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio, con particolare riguardo agli insediamenti residenziali, alla possibilità di consentire o meno la realizzazione degli scantinati, agli insediamenti produttivi, di servizi, di infrastrutture e indicherà tutte le opere occorrenti:

- a garantire lo smaltimento delle acque relative al bacino imbrifero denominato "Su Pardu";**
- ad escludere, nel rispetto della vigente normativa in materia, l'eventuale formazione di condizioni di rischio idrogeologico per tali aree di nuova edificazione;**
- a garantire il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli ovvero il drenaggio dei medesimi, ove occorrente.**

Le volumetrie derivanti dalla destinazione urbanistica di zona previste dal PUC, relative alle aree interne al perimetro delle aree inondabili, possono essere conferite nelle aree esterne al medesimo perimetro, purchè contigue ed aventi la medesima destinazione urbanistica.

Art. 9

LOTTO MINIMO PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Ai fini edificatori la superficie minima d'intervento è stabilita come segue:

- per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola in zona E1: Ha 1,00 salvo che per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 0,50;
- per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola in zona E2: Ha 1,50.
- Per le residenze la superficie minima d'intervento è stabilita in Ha 1,00 per le zone E1 e in Ha 2,00 per le zone E2.

Nella zona agricola E il volume fondiario previsto dalle norme di zona del P.U.C. per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola, riferito a più lotti, può essere utilizzato con soluzione tecnica concentrata in un unico lotto quando si realizzino le seguenti condizioni:

- tutti i lotti appartengono ad un'unica proprietà;
- la superficie complessiva dei lotti non risulti inferiore a 1,5 volte quella del lotto minimo d'intervento;
- il volume complessivo, nel lotto in cui si realizza l'accorpamento, non superi quello risultante dalla somma dei volumi proponibili nei singoli lotti presi in considerazione e siano rispettate tutte le rimanenti prescrizioni di zona;
- i lotti, in numero non superiore a tre, devono distare in linea d'aria non più di un



chilometro ed avere un'unica destinazione culturale;

- l'edificazione deve avvenire nel lotto di maggiori dimensioni; il progetto deve chiaramente differenziare le volumetrie in capo a ciascun lotto;
- per i lotti di cui non è prevista l'edificazione il proprietario deve presentare apposito atto, regolarmente registrato e trascritto, contenente la condizione di totale inedificabilità di tali lotti, ai sensi dell'art. 7 della Circolare EE.LL.FF.UU. N° 1 del 10.05.1984.

Art. 10

TIPOLOGIE DEI FABBRICATI RESIDENZIALI

Per i fabbricati residenziali, si prescrive la seguente tipologia:

- 1 - composizione con sviluppo perimetrale mediante allineamenti regolari e semplici;
- 2 - altezza all'imposta copertura, misurata su tutti i lati del fabbricato, pari a mt. 3.00;
- 3 - altezza all'imposta copertura, misurata su tutto lo sviluppo, non superiore a mt.2.50 per loggiati e verande;
- 4 - copertura con falde inclinate, senza soluzione di continuità, pendenza massima 35%;
- 5 - vespaio emergente dal piano di campagna non inferiore a cm 15 e non superiore a cm 30, con esclusione dal computo volumetrico;
- 6 – prospetti lineari;
- 7 - serramenti e infissi semplici con tonalità di colore verde o di color legno;
- 8 - verande o loggiati, non eccedenti la profondità di mt. 2,50 e la superficie utile sia inferiore al 30% di quella utile residenziale del fabbricato;
- 9 - aggetti in qualsiasi punto del fabbricato non superiori a cm 120 di profondità e non superiori a cm 30 in corrispondenza di verande e/o loggiati. L'aggetto deve costituire proseguo della falda di copertura senza soluzione di continuità e di pendenza;
- 10 – tinteggiatura con colori delle terre ;
- 11 - individuazione di una corte, opportunamente piantumata con essenze vive che circoscrivano il fabbricato;
- 12 - eventuali corpi accessori, per l'alloggiamento di impianti tecnologici a servizio dell'unità residenziale, non possono superare i 3 mq di S.U., devono essere ubicati staccati almeno 5 m dal fabbricato principale e, nel rispetto dei distacchi previsti dal Codice Civile per i confini di lotto, abbiano copertura con falda inclinata con altezza massima all'imposta non superiore a 2.55 m dal piano di campagna e altezza interna, utile netta, non inferiore a m 2,40; detti corpi accessori partecipano al computo delle volumetrie;
- 13 - eventuali canalizzazioni o impianti da installare sui prospetti, devono essere



organicamente inseriti;

14 - sul prospetto prospiciente la strada è preclusa l'installazione di impianti, doccioni, fregi, decorazioni o similari.

15 - i corpi di fabbrica devono essere disgiunti fisicamente da eventuali altri corpi ad uso non residenziale rispettandone le distanze previste da norme igienico sanitarie di settore.

16 - in presenza di intervento edificatorio sia per destinazione residenziale sia per attività agricola le opere devono essere previste in un solo appezzamento, anche se gli interventi vengono richiesti in tempi successivi

Art. 10 Bis

TIPOLOGIE DEI FABBRICATI NON RESIDENZIALI

Per i fabbricati non residenziali, si prescrive la seguente tipologia:

1 - composizione perimetrale mediante forme regolari e semplici;

2 - altezza minima all'imposta della copertura ,misurata su tutti i lati del fabbricato, pari a mt. 3.50;

3 - altezza all'imposta della copertura ,misurata su tutti i lati del fabbricato, non superiore a mt.2.50 per loggiati e verande;

4 - copertura con falde inclinate, senza soluzione di continuità, pendenza massima 35%;

5 - vespaio emergente dal piano di campagna non inferiore a cm 15, con esclusione dal computo volumetrico;

6 - prospetti lineari;

7 - serramenti e infissi semplici con imposta a quota non inferiore a mt 2.00 dal pavimento interno;

8 - verande o loggiati, non eccedenti la profondità di mt. 1,50 e aventi la superficie utile inferiore al 10% di quella utile del fabbricato;

9 - aggetti in qualsiasi punto del fabbricato non superiori a cm 120 di profondità e non superiori a cm 30 in corrispondenza di verande e/o loggiati. L'aggetto deve costituire proseguo della falda di copertura senza soluzione di continuità e di pendenza;

10 - tinteggiatura con colori delle terre ;

11 - i corpi di fabbrica devono essere disgiunti fisicamente da eventuali altri corpi ad uso residenziale rispettandone le distanze previste da norme igienico sanitarie di settore.

12.- in presenza di intervento edificatorio per ambedue le destinazioni, agricola e residenziale, le opere devono essere previste in un solo appezzamento, anche se gli interventi siano richiesti in tempi successivi.



Art. 11

RESTAURO E AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere solo ed esclusivamente quella relativa a fabbricati compatibili con le norme specifiche della zona E, come appresso indicato:

- per ampliamento del fabbricato residenziale;
- fabbricati per agriturismo;
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale ;
- punti di ristoro.

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

Art. 12

ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi devono distare almeno 50 m dai confini di proprietà e devono avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 %.

Detti fabbricati devono altresì distare 1000 m dal limite del perimetro urbano definito dalle zone territoriali omogenee B, C, D, F e G.

Le predette distanze dalle zone omogenee non si applicano agli impianti di acquacoltura, itticultura, ed ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale devono trovare ubicazione nelle aree G*4 (Centro Agro-Alimentare) oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo «D», localizzate nelle aree produttive attestate lungo la ex S.S. 131 (Carlo Felice) e normate dall' **ALLEGATO "C"**



Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie. Esse devono distare 4,00 mt dai confini di proprietà, 10 mt dalle strade pubbliche e 8 mt dalle strade interpoderali. Le serre di cui sopra sono ammesse senza limiti di rapporto di copertura. Le serre caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Le serre devono rispettare le distanze dai confini di lotto diversi da quello sul quale si ubica l'accesso, in rapporto pari all'altezza massima della serra e comunque con un valore minimo di mt 4,00.

Ogni serra, purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimenti autorizzativi di cui al **D.Lgs 22 gennaio 2004 N. 42**.

Art. 12 bis

EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE ED ALLE ZONE UMIDE

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404 e successive modifiche ed integrazioni e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. **3 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380**, con la precisazione che la totale demolizione e fedele ricostruzione con la stessa volumetria e la stessa sagoma è assimilabile alla ristrutturazione edilizia,;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

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

Nel caso di esproprio dell'edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 10, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 9.



Art. 13

SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni di cui alle vigenti Leggi nazionali e regionali, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

Art. 14

DEFINIZIONE DI ATTIVITA' AGRITURISTICHE

E' consentito nelle zone E l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola o zootecnica.

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli e familiari come individuati dal Codice Civile agli art. 2135 e 230 bis, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione di fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Rientrano tra tali attività:

- a) ospitare in locali situati nell'ambito dei fondi facenti parte dell'azienda agricola, e nei locali di abitazione dell'imprenditore anche se ubicati in un centro abitato, nonché l'ospitalità in azienda, in spazi aperti attrezzati per l'agricampeggio;
- b) somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico. Il requisito di cui sopra si intende soddisfatto anche attraverso l'integrazione parziale di prodotti provenienti da altre aziende agricole collegate per l'esercizio delle attività agrituristiche. Sono considerati di propria produzione le bevande e i cibi prodotti e lavorati nell'azienda agricola, nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola anche attraverso lavorazioni esterne;
- c) vendere direttamente i prodotti di cui alla precedente lettera b);
- d) organizzare attività ricreative e culturali nell'ambito dell'azienda.

Lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle norme di cui alla presente legge, non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati ai sensi dell'art. 2 della L.R. 23.06.98 N° 18.



Art.14 BIS

LIMITI PER L'ESERCIZIO DELL'AGRITURISMO

La superficie minima del fondo per esercitare l'attività agrituristica è di 3 ettari.

Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di azienda il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

Per le aziende di dimensioni superiori a 10 ettari è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperto per pasto.

Per gli interventi di agriturismo si applicano gli indici previsti per la zona E agricola per i fabbricati residenziali. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie inferiore a 3 Ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Per gli interventi di agriturismo non è ammesso far ricorso per il raggiungimento della superficie minima d'intervento all'accorpamento di appezzamenti non contigui. Le viabilità interpoderali non comportano discontinuità del fondo attraversato.

Art. 14 TER

NORME IGIENICO-SANITARIE

I locali adibiti ad uso agrituristico devono avere i requisiti strutturali ed igienico-sanitarie previsti dal Regolamento edilizio comunale per i locali di civile abitazione, nonché quelle stabilite dalle vigenti leggi regionali. Nella valutazione di tali requisiti per gli edifici già esistenti, compresi quelli da ristrutturare o adeguare, sono ammesse deroghe ai limiti di altezza e agli indici di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. Le deroghe devono essere motivate e concesse dai Comuni nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti e delle caratteristiche ambientali delle zone



interessate.

Gli alloggi agrituristici devono essere dotati di idonei servizi igienico-sanitari in ragione di almeno uno ogni quattro persone o frazioni di quattro, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare o conviventi.

Per i campeggiatori che utilizzano gli spazi aperti, in assenza di servizi igienici adeguati nelle piazzole di sosta, l'autorizzazione per il campeggio è concesso a condizione che il campeggiatore possa usufruire dei servizi dell'abitazione. In tal caso deve essere comunque garantito che il rapporto tra persone e servizi igienico-sanitari sia quello indicato nel comma 2. All'interno della struttura edilizia aziendale, inoltre, deve essere previsto un ambiente attrezzato di lavello per stoviglie e lavatoio per panni.

Negli spazi aperti la superficie da destinare a tenda o altro mezzo autonomo di soggiorno deve essere non inferiore a mq 40. La superficie deve essere sistemata a prova di acqua e polvere, realizzabile anche con inerbimento del terreno.

Art. 15

ALTRE DISPOSIZIONI

Per tutto quanto non previsto nelle presenti N. di A. in materia di agriturismo e turismo rurale si rimanda al testo della vigente legislazione regionale .

Art. 16

PUNTI DI RISTORO

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad altre attività sportive e ricreative.

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale sino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 3 Ha. Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, l'intervento è ammissibile in presenza di una superficie minima di 3 Ha. vincolata al punto di ristoro e di una superficie minima di 3 Ha. relativa al fondo agricolo. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.



Art. 16 BIS

STRADE DI CAMPAGNA: SEZIONI MINIME, RECINIZIONI, IMPIANTI ARBOREI, ESCAVAZIONI LATERALI.

SEZIONI MINIME:

Per la viabilità di interesse agricolo si propongono le seguenti sezioni stradali minime:

- strade classificate comunali e vicinali: sezione minima di m 6,00;
- strade private interpoderali non classificate: sezione minima di m 4,00.

Le precedenti sezioni saranno individuate assumendo come asse l'attuale asse stradale o, in caso di viabilità privata interpoderale, il confine catastale.

RECINIZIONI, IMPIANTI ARBOREI:

Le distanze dall'asse stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni, ovvero per realizzare recinzioni costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, filo di ferro o materiali similari di qualunque altezza, soprastanti a plinti o cordoli emergenti non oltre 10 cm dal terreno, sono stabilite in 4,50 m. Pilastrature in c.a e/o muratura di sezione non superiori a cm 20*20 sono ammesse solamente ai vertici delle recinzioni e sul prospetto dove viene ubicato l'ingresso a sostegno del serramento; lungo il rimanente sviluppo della recinzione sono inibite.

ESCAVAZIONI LATERALI:

La distanza dal confine stradale, come definito al primo comma, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alle strade fuori del centro abitato, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non deve essere inferiore a m 6,00.

La distanza dal confine stradale, definito come al primo comma, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade fuori dal centro abitato, non può essere inferiore alla profondità di canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3,00 metri.

In sede progettuale di recinzione della proprietà, è consentito proporre rettifiche compensative del tracciato stradale in presenza di uno stato di fatto con andamento non costante e sinuoso, interessando almeno uno sviluppo di 100 m, che coinvolga tutte le eventuali proprietà interessate senza preclusione della sezione di strada originaria.

CAPO II

PROGETTAZIONI IN ZONA AGRICOLA – EDIFICI IN ZONA AGRICOLA



Art._ 16 TER_

Deve essere redatto un organico studio aziendale che giustifichi e dia valenza agli interventi edificatori nell'area rurale.

La residenza nelle zone agricole sarà consentita in funzione delle esigenze produttive del fondo.

La progettazione di un intervento di miglioramento fondiario deve comprendere almeno i seguenti elementi:

- 1) descrizione della situazione iniziale e finale dell'azienda;
- 2) l'indicazione dettagliata delle misure e degli investimenti previsti;
- 3) studio approfondito della realtà aziendale nelle componenti fisico e strumentale;
 - a) per quanto concerne l'aspetto fisico devono valutarsi la collocazione paesaggistica e territoriale, l'inquadramento geomorfologico e pedologico, la valutazione della suscettività d'uso dei suoli in funzione degli ordinamenti produttivi futuri, il microclima negli elementi rilevanti ai fini delle produzioni in atto e di quelle ipotizzabili.
 - b) riguardo all'aspetto strumentale deve aversi riguardo ai servizi e alle infrastrutture esterne che influenzano il processo produttivo, al regime fondiario, alle relazioni fra i diversi corpi costituenti l'azienda, all'indirizzo produttivo e colturale in atto, alle strutture fondiarie ed al loro stato d'uso, alla loro importanza ai fini della conservazione del patrimonio rurale ed ai fini produttivi, agli impianti, alle macchine ed infine al capitale bestiame.

La documentazione progettuale, descrittiva del miglioramento deve comprendere:

- Relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
- Relazione tecnica in ordine alle legge 13/89 e relativa dichiarazione di conformità;
- corografia in scala 1:25.000;
- stralcio del programma di fabbricazione nella scala definita;
- stralcio della planimetria catastale con indicazione dei dati censuari e catastali;
- rappresentazione dell'ordinamento colturale;
- rappresentazione delle strutture fondiarie, con stralcio 1:500 dei fabbricati esistenti ed indicazione della precisa destinazione d'uso e dei dati plano-volumetrici;
- rappresentazione delle risorse idriche e della irrigabilità dei suoli, con indicazione precisa dei punti di attingimento, delle condotte e delle strutture di distribuzione dell'acqua, nonché delle superfici irrigue.

Il progetto di intervento dovrà altresì contenere la giustificazione tecnico-analitica di ciascuna opera proposta, corredata degli opportuni calcoli di dimensionamento, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:



- a) per i fabbricati dovrà essere opportunamente dimostrata la connessione funzionale e dimensionale con l'ordinamento aziendale, privilegiando il recupero di quelli esistenti. Tali edifici, da realizzarsi in armonia con il paesaggio, verranno sempre dotati di rifiniture adeguate e dovranno rispettare la tipologia prevista dalle presenti N. di A..
- b) I fabbisogni alimentari del bestiame e la valutazione delle capacità nutritive degli alimenti zootecnici si avvarranno di modalità di calcolo basate sulle tabelle predisposte a tale scopo dall'Assessorato all'Agricoltura della R.A.S..
- c) Razionalizzazione del sistema di smaltimento dei reflui, attraverso idoneo piano, secondo le indicazioni del decreto legislativo **152/2006** e L.R. 14/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 16 QUATER

ZONE AGRICOLE INTERESSATE DAL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Nei comparti di zona E2 ricadenti fra la perimetrazione delle aree interessate dal Piano Paesaggistico Regionale (D.P.G.R. N° 82 del 7.9.2006) ed il confine sud-ovest del comune si applicano le ulteriori seguenti Norme, volte ad armonizzarne l'uso alle prescrizioni del medesimo Piano Paesaggistico. Le Norme del presente articolo hanno prevalenza sulle disposizioni contenute negli articoli precedenti dal n. 8 al n. 16 ter ove risultino in contrasto o più restrittive.

In generale **l'edificato in zona agricola** dovrà :

- conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contesto come siepi e muretti a secco;
- progettare nuove strade di penetrazione agraria di norma in terra stabilizzata, eventualmente con trattamento antipolvere, o con sistemazioni e tecnologie similari, ad esclusione dei cementi e asfalti. L'uso di asfalti e cementi può essere autorizzato qualora sia dimostrato di non potervi provvedere con tecnologie alternative; in tal caso gli interventi di cui sopra sono autorizzati dalla Giunta regionale previa verifica in conferenza di servizi tra gli enti interessati ai sensi della L.R.40/1990.

Inoltre per quanto concerne **le case sparse nell'agro** si dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni:

- a) per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione



agricola e zootecnica del fondo. Per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a tre ettari per gli imprenditori agricoli e le aziende che esercitano attività aziendali a carattere intensivo; per l'esercizio di attività a carattere estensivo il lotto minimo è pari a cinque ettari. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo non venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la tipologia di attività agricola esercitata; in tal caso anche in relazione alla valutazione della configurazione architettonica e dimensionale degli edifici si applicano le procedure di cui all'art. 15 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR attraverso lo strumento d'intesa previsto dall'art 11 comma c) delle medesime NTA del PPR;

b) per tutti i rimanenti casi è consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali per una superficie coperta non superiore ai 30 mq., per fondi da 3 fino a 10 ettari, raddoppiabili fino a 60 mq per superfici superiori a 10 ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc;

c) il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale, fermo restando che non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta né edificare in colline o alture del fondo, evitando comunque qualsiasi sbancamento. 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;

d) i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, 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.

Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti **c)** e **d)**.

Per gli interventi di cui alla precedente lett a), all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore agricolo richiedente.

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 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, orientati alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli artt. 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998 n. 27.

Ogni intervento dovrà tendere a mantenere inalterato l'equilibrio tra l'insediamento ed il contesto ambientale e ogni intervento è subordinato alla preventiva verifica di tale equilibrio.

Inoltre il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali agli imprenditori agricoli è subordinato alla 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.

Per quanto concerne **gli insediamenti specializzati**, costituiti da strutture ed edifici sorti in territori agricoli caratterizzati da una varietà di attività produttive specializzate, specifiche del settore agro pastorale o di quello della pesca e connessi alla valorizzazione dei prodotti del fondo si dovrà:

- a. limitare ogni possibilità di trasformazione a carattere residenziale degli edifici esistenti;
- b. consentire l'ampliamento degli insediamenti esclusivamente sulla base di un piano aziendale che specifichi le nuove esigenze in relazione al piano di conduzione del fondo;
- c. condizionare la realizzazione di nuovi complessi specializzati ad una dimensione minima del fondo pari a 2 ettari per colture orticole, previo rilascio di adeguate garanzie fidejussorie.
- d. preservare la destinazione agricola del fondo;
- e. riqualificare e riutilizzare il patrimonio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole con l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali;
- f. incentivare la riconversione al turismo rurale dei fabbricati esistenti.

TITOLO V



Art. 17

ZONE OMOGENEE RICADENTI NEI PIANI ATTESTATI NELLA EX S.S. 131

Si riporta come **ALLEGATO “C”** alle presenti Norme di Attuazione la normativa che disciplina l'utilizzazione delle aree produttive attestate lungo la ex S.S. 131 (Carlo Felice). Esse riportano, con modificazioni nella disciplina delle attività commerciali e agricole, le Norme di Attuazione della **VARIANTE AL P.di F. Individuazione delle zone omogenee delle aree attestate sulla S.S. 131 classificate** (ai sensi del P. R. T: dell'ASI di Cagliari) di “Servizio con attrezzature mercantili” e “Fasce polifunzionali” adottata in via definitiva con Deliberazione del **COMMISSARIO AD ACTA n° 03 del 17.06.02** e pubblicata nel **BURAS n° 31** in data 3 settembre 2002. Per alcune precisazioni si veda il successivo art. 19.

TITOLO VI

Art. 18

ZONA S - AREE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO

a) Individuazione ed obiettivi

Tali zone comprendono le aree pubbliche e/o di uso pubblico, occupate da istituzioni ovvero destinate al loro accoglimento, destinate a servizi, attrezzature ed impianti a servizio delle zone residenziali e delle zone produttive. Esse hanno lo scopo di garantire la necessaria infrastrutturazione, soddisfacendo gli standard di legge, e di qualificare al contempo l'ambiente urbano.

La zona S si articola in:

- sottozona S1 - aree per istruzione;
- sottozona S2 - aree per attrezzature di interesse comune;
- sottozona S3 - aree per spazi e verde pubblico attrezzati;
- sottozona S4 - aree per parcheggi.

b) Utilizzazioni ammesse

Le aree sono riservate alle attrezzature (generali e scolastiche), agli impianti e servizi pubblici e alla formazione di aree verdi e di parcheggi, con esclusione di abitazioni, salvo quelle di coloro che, per esigenze di custodia e/o di conduzione, debbano necessariamente risiedere nell'ambito delle aree stesse.

Nelle aree a servizio della residenza si individuano :

- le aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- le aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali,



sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P. T., protezione civile, mercati comunali, di sicurezza pubblica, etc.) ed altre;

- le aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (S3);
- le aree destinate a parcheggi pubblici (S4).

c) Modalità d'intervento

Qualora l'Amministrazione Comunale sia proprietaria dell'area S:

- 1) con intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale;
- 2) con concessione diretta, a seguito della proposta planovolumetrica di utilizzo dell'intero comparto S e della stipula di apposita convenzione per gli interventi proposti da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale. A parità di condizioni fra diversi soggetti proponenti, l'Amministrazione comunale privilegerà le eventuali proposte di utilizzo degli ex proprietari delle aree. La suddetta convenzione dovrà stabilire:

- la disponibilità dell'area per i soggetti proponenti al fine di realizzare le opere;
- la concessione dell'area ai medesimi soggetti per un periodo di tempo da concordare in relazione al tipo di opere proposte e alla redditività dell'intervento;
- obblighi tendenti a garantire l'uso pubblico degli impianti.

Qualora l'Amministrazione Comunale non sia proprietaria dell'area S, in alternativa all'esproprio potrà concedere, con Convenzione da approvarsi con delibera del Consiglio Comunale, interventi di iniziativa privata, intesi ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal P.U.C. La Concessione edilizia, nel caso in cui venga rilasciata per opere da realizzarsi da privati, potrà essere rilasciata esclusivamente previa stipula di una convenzione che stabilisca:

- immediato trasferimento della proprietà dell'area all'Amministrazione Comunale;
- la disponibilità dell'area per i soggetti proponenti al fine di realizzare le opere;
- la concessione dell'area ai medesimi soggetti per un periodo di tempo da concordare in relazione al tipo di opere proposte e alla redditività dell'intervento;
- obblighi tendenti a garantire l'uso pubblico degli impianti.

d) Distanze dalle strade e dai confini

Fatti salvi i limiti inderogabili di cui al Nuovo Codice della Strada, è prescritta una distanza pari all'altezza massima degli edifici e dei manufatti adiacenti, con il minimo di 8,00 m verso i confini e di 5,00 m verso le strade urbane.

e) Criteri operativi

Le destinazioni delle singole aree hanno carattere indicativo, e, fermo restando l'uso pubblico, possono essere variate secondo le procedure di cui alla Legge n. 1/78.

Nelle zone S non ancora acquisite al patrimonio comunale e per le quali non sia ancora



stato formalizzato il loro uso pubblico sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.

f) Parametri edilizi

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne la tipologia edilizia, i rapporti di copertura, i distacchi e gli indici di edificabilità.

Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario si applica: per le sottozone S1, S2, e S3, un indice fondiario di 2 mc/mq.

g) Prescrizioni aggiuntive per i comparti N° 24 (S4 – Parcheggi) e 66b (S3 Verde Pubblico)

Nei due comparti di cui alla presente lettera g) sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- opere a raso per la sistemazione delle aree, cordoli, pavimentazioni nonché sistemazione con elementi di arredo urbano (giochi per bambini, cestini porta-rifiuti, sostegni per illuminazione pubblica ..etc) con assoluto divieto di manufatti e volumi di qualunque tipologia e a qualunque uso destinati.
- Opere interrato necessarie alla realizzazione delle reti di dreno e allontanamento delle acque meteoriche;
- Eventuali strutture temporanee e amovibili necessarie per uso specifico (rappresentazioni teatrali, spettacoli musicali, manifestazioni culturali e manifestazioni pubbliche in genere) che dovranno essere posizionate in prossimità delle aree antistanti la via Piave.

h) Prescrizioni aggiuntive per i comparti N° 3 (S4 – Parcheggi) e 6 (S2 Interesse comune)

In tali due comparti, parzialmente ricadenti in aree PAI sino ai livelli massimi rispettivi Hi3 ed Hi4, devono rispettarsi, in aggiunta alle norme della zona omogenea, anche quelle di salvaguardia del PAI, richiamate all'art. 19quater delle presenti NTA e corrispondenti al livello di pericolosità con cui le medesime aree risultano classificate.

Ulteriori prescrizioni per la zona S

Prima del rilascio della Concessione Edilizia per le aree destinate a Servizi S3 del comparto N° 67 che ricade entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC, deve essere esaminato ed approvato da parte del Consiglio Comunale e da parte dell'autorità idraulica competente per territorio un apposito studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, esteso all'intera superficie delle aree inondabili, da predisporre nel rispetto degli artt. 24 e 25 delle Norme



di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio, con particolare riguardo agli insediamenti residenziali, alla possibilità di consentire o meno la realizzazione degli scantinati, agli insediamenti produttivi, di servizi, di infrastrutture e indicherà tutte le opere occorrenti:

- a garantire lo smaltimento delle acque relative al bacino imbrifero denominato "Su Pardu";
- ad escludere, nel rispetto della vigente normativa in materia, l'eventuale formazione di condizioni di rischio idrogeologico per tali aree di nuova edificazione;
- a garantire il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli ovvero il drenaggio dei medesimi, ove occorrente.

TITOLO VII

Art. 19

ZONA G - SERVIZI GENERALI (PUBBLICI E PRIVATI)

a) Individuazione ed obiettivi

Le zone G comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, riservati a servizi di interesse generale e/o sovracomunale, quali strutture cimiteriali, per lo sport e le attività ricreative, mercati generali, depuratore, impianto di potabilizzazione, serbatoi idrici, e simili.

Per le opere pubbliche, ove necessario, sono applicabili i poteri di deroga di cui all'art. 3 della Legge 21/12/1965 n. 1357.

b) Utilizzazioni ammesse

La zona G è suddivisa, in base alle utilizzazioni e destinazioni, nelle seguenti sottozone:

Sottozona G1 = Servizi generali per attrezzature zonali e per servizi di carattere settoriale (riguarda aree in prossimità della ex S.S. 131: si rimanda alle norme di cui all'art. 17).

Sottozona G1* = servizi commerciali e direzionali interessati da P.A. approvati (riguarda aree in prossimità della ex S.S. 131: si rimanda alle norme di cui all'art. 17).;

Sottozona G2 = Servizi generali per attrezzature di scala urbana e metropolitana (riguarda aree in prossimità della ex S.S. 131: si rimanda alle norme di cui all'art. 17).

Sottozona G3 = Attrezzature ricettive nel verde (riguarda aree attestate in prossimità della ex S.S. 131: si rimanda alle norme di cui all'art. 17).

Sottozona G4* = Centro Agroalimentare.

Sottozona G5* = servizi generali per attrezzature culturali, sociali, sportive e di promozione,



interessati a P.L. approvato (riguarda aree in prossimità della ex S.S. 131).

Sottozona G6 = Servizi ed attrezzature per lo sport, la cultura, lo svago, servizi sociali e ricreativi (riguarda aree in prossimità della ex S.S. 131: si rimanda alle norme dell'art. 17).

Sottozona G6* = Comunità terapeutica interessata da progetto approvato (riguarda aree in prossimità della ex S.S. 131)

Sottozona G7 = Servizi generali impianti tecnologici (riguarda aree attestate in prossimità della ex S.S. 131: si rimanda alle norme di cui all'art. 17).

Sottozona G8 = Servizi generali a forte connotazione ambientale (riguarda aree attestate in prossimità della ex S.S. 131: si rimanda alle norme di cui all'art. 17) con le seguenti precisazioni:

- 1) che il Piano Attuativo dovrà essere esteso all'intera sottozona omogenea;
- 2) che i volumi dovranno essere concentrati in prossimità delle aree già parzialmente compromesse da fenomeni edificatori;
- 3) che il calcolo della superficie coperta dovrà intendersi come proiezione della copertura, ivi comprese le verande e i loggiati.

Sottozona G9 = Servizi ed attrezzature commerciali, ricettive, direzionali, ricreative, d'intrattenimento e svago (riguarda aree attestate in prossimità della ex S.S. 131: si rimanda alle norme di cui all'art. 17).

Sottozona G10 = Servizi commerciali, ricettivi e di svago.

Sottozona G10* = Servizi commerciali, ricettivi e di svago.

Sottozona G11 = Strutture per lo sport, la cultura, il tempo libero, i servizi sociali e ricreativi.

Sottozona G12 = Cimitero.

Sottozona G13 = Serbatoio idrico.

Sottozona G14 = Impianto di depurazione.

Sottozona G15 = distributori di carburante.

Sottozona G16 = Impianto di potabilizzazione.

c) Modalità d'intervento

- *Sottozona G4**:

Gli interventi edilizi ricadenti nella sottozona G4* saranno realizzati secondo il Piano Particolareggiato di Attuazione definitivamente approvato con Deliberazione C.C. N° 120 del 30.12.97 e dell'Accordo di Programma stipulato in data 8/9/97 fra R.A.S., Provincia di Cagliari, Comune di Sestu, Soc. Campidano Srl.

- *Sottozona G5**:

Gli interventi edilizi ricadenti nella sottozona G5 dovranno essere preceduti da specifico Piano Attuativo, esteso all'intera sottozona considerata, secondo la normativa di cui alla deliberazione del C.C. n. 70 del 26.07.96.

- *Sottozona G9*: Gli interventi edilizi ricadenti nella sottozona G9, sono stati realizzati,



mediante specifico Piano Attuativo, esteso all'intera sottozona considerata, di cui alle deliberazioni del C.C. n. 33/2001, 58/2001 e 03/2002 e di adozione definitiva n. 37 del 16.02.2002, come pubblicato nel BURAS n. 31 del 9 settembre 2002..

- *Sottozona G10: (ex zona D1* del precedente P.di F.)*

Nella zona sono consentite attività commerciali all'ingrosso o di grande distribuzione, ricettive e di svago purché inserite in uno studio coordinato da convenzionare con l'Amministrazione Comunale.

Oltre alla viabilità di accesso e di servizio la sistemazione deve prevedere superfici per

sosta pubblica non inferiori al 10% dell'area interessata, e la specifica delle destinazioni di uso nei lotti edificabili.

Nei lotti edificabili sono valide le seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità fondiario di 3,00 mc/mq;
- rapporto di copertura non superiore a 2/3;
- distacchi dai confini m 5,00.

È consentita l'edificazione di corpi con altezza massima di 4,00 m lungo i confini del lotto non prospettanti sulle viabilità per una lunghezza non superiore a m 30,00.

Le recinzioni del lotto prospettanti sulla viabilità devono essere a giorno.

- *Dotazione di parcheggi:*

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà di norma corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi in aggiunta alla superficie per parcheggi di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

- *Sottozona G*10:*

Nella zona sono consentite attività commerciali all'ingrosso o di grande distribuzione, ricettive e di svago purché inserite in uno studio coordinato da convenzionare con l'Amministrazione Comunale.

Le prescrizioni per ogni intervento sono le seguenti:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale: 1,0 mc/mq;
- b) Indice di fabbricabilità fondiario: 1,5 mc/mq;
- c) Rapporto di copertura del lotto: 0,50;
- d) Altezza degli edifici non superiori a m.10,00 misurata dalla linea di imposta delle coperture;
- e) Distacchi degli edifici: m.15,00 dal confine di accesso al lotto; m.10,00 dagli altri confini;
- c) Superficie per spazi pubblici o ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 8 del D.A. 2266/U-1983;
- g) Spazi non edificati sistemati a verde con piantumazione di alberatura d'alto fusto;



h) Viabilità funzionale per dimensionamento ed articolazione alle caratteristiche della zona e delle attività previste.

- Sottozona G11:

Nella sottozona G11 sono previste di preferenza attrezzature di carattere sportivo, ricreativo, culturale e sociale per uso collettivo di iniziativa pubblica e privata.

a) Attività ed insediamenti prevalenti

- Attrezzature ricreativo sportive;
- Centri e/o club sportivi;
- Locali per lo spettacolo;
- Attrezzature culturali;
- Verde attrezzato;

b) Attività ed insediamenti di supporto ai servizi di cui al punto a)

- Pubblici esercizi e attività commerciali al dettaglio;
- Aree parcheggio e parcheggi attrezzati di uso pubblico.

Gli interventi in tale sottozona sono subordinati alla predisposizione di un piano attuativo secondo quanto previsto nella norma generale esteso all'intera zona individuata in cartografia.

Le prescrizioni per ogni intervento sono le seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 1,0 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiario: 1,5 mc/mq;
- Rapporto di copertura del lotto: 0,50;
- Altezza degli edifici non superiori a m.10,00 misurata dalla linea di imposta delle coperture;
- Distacchi degli edifici: m.15,00 dal confine di accesso al lotto; m.10,00 dagli altri confini;
- Superficie per spazi pubblici o ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 8 del D.A. 2266/U-1983;
- Spazi non edificati sistemati a verde con piantumazione di alberatura d'alto fusto;
- Viabilità funzionale per dimensionamento ed articolazione alle caratteristiche della zona e delle attività previste.

Ulteriori prescrizioni per la zona G



Prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani attuativi che disciplineranno l'edificazione delle aree G di cui al comparto n° 5 (G10*) e dei comparti che ricadono in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC, deve essere esaminato ed approvato da parte del Consiglio Comunale e da parte dell'autorità idraulica competente per territorio un apposito studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, esteso all'intera superficie delle aree inondabili, da predisporre nel rispetto degli artt. 24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio, con particolare riguardo agli insediamenti residenziali, alla possibilità di consentire o meno la realizzazione degli scantinati, agli insediamenti produttivi, di servizi, di infrastrutture e indicherà tutte le opere occorrenti:

- a garantire lo smaltimento delle acque relative al bacino imbrifero denominato "Su Pardu";**
- ad escludere, nel rispetto della vigente normativa in materia, l'eventuale formazione di condizioni di rischio idrogeologico per tali aree di nuova edificazione;**
- a garantire il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli ovvero il drenaggio dei medesimi, ove occorrente.**

Per assicurare la realizzazione delle opere di cui sopra, in tutti i comparti classificati G dove sia previsto dalla cartografia del PUC o richiesto dallo studio di compatibilità di cui sopra, in aggiunta alle cessioni di legge, dovrà prevedersi una ulteriore cessione di aree, nella misura occorrente alla realizzazione delle opere medesime.

TITOLO VIII

ART. 19 bis

PROGRAMMAZIONE URBANISTICO-COMMERCIALE. COMPETENZE COMUNALI.

(Legge Regionale 18 Maggio 2006 N° 5)

L'Amministrazione Comunale, nei limiti di discrezionalità concessi dai provvedimenti regionali di urbanistica commerciale, di cui al primo comma dell'art. 8 della L.R. 5/2006, adotta il proprio programma di urbanistica commerciale ai sensi del secondo comma del citato art. 8 della L.R. 5/2006.

Fino all'adozione degli atti comunali, nonché in caso di adozione contrastante con i criteri regionali, hanno applicazione integrale ed immediata i criteri stabiliti con le Deliberazioni della Giunta Regionale, comprese quelle di cui all'art. 19 della citata L.R. 5/2006 (Deliberazione N° 55/108 del 29/12/2000 e successive modifiche ed integrazioni). Gli Uffici Comunali provvedono alla valutazione delle domande sulla base della corrispondenza dell'istanza ai criteri regionali.



Nell'adozione del Programma di urbanistica commerciale prima citato, l'Amministrazione Comunale stabilisce la localizzazione della funzione commerciale nel proprio territorio e adotta un regolamento sulla procedura per il rilascio delle autorizzazioni necessarie.

Qualora ai fini dell'apertura di una media o grande struttura di vendita sia necessario il rilascio di apposito permesso o autorizzazione edilizia, l'istante deve farne richiesta contestualmente alla domanda per l'apertura dell'esercizio. Il comune predispone contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti, edilizio e commerciale, e il rilascio di concessione e autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

L'Assessorato regionale competente in materia di commercio provvede all'elaborazione del piano Regionale per le Grandi Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 25 febbraio 2005 n. 5.

ART. 19 ter

ATTIVITA' COMMERCIALI INSEDIABILI NELLE ZONE OMOGENEE B, C, D e G, E RELATIVE SOTTOZONE IN AMBITO URBANO

*Definizioni – Parametri - Rapporto parametri e zone urbanistiche – Dotazioni di standard –
Verifiche condizioni di compatibilità.*

(L.R. 18 Maggio 2006 n. 5 - Deliberazione G. R. 29 Dicembre 2000 n. 55/108)

Definizioni

Le definizioni, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 5/2006 sono quelle di "Esercizi di Vicinato" (EV), "Media Struttura di Vendita" (MSV), "Grandi Strutture di Vendita" (GSV), "Centri Commerciali" (CC).

Ulteriore definizione è riferita alle (MSV) media struttura di vendita e alle (GSV) grandi strutture di vendita, per la loro qualificazione in "Alimentari", "Non Alimentari" e "Miste" :

1. Sono convenzionalmente definite "Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia esclusivamente vendita alimentare;
2. Sono convenzionalmente definite "Non Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia esclusivamente vendita non alimentare;



3. Sono convenzionalmente definite "Miste Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia una prevalente superficie di vendita alimentare;
4. Sono convenzionalmente definite "Miste Non Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia una prevalente superficie di vendita non alimentare;

In una (MSV) o (GSV) mista non alimentare, la superficie di vendita (SV) alimentare non può essere superiore al 20% della globale (SV), comunque non può essere maggiore di 500 mq.

Parametri

I Parametri di superficie definiscono le strutture di vendita distinguendole rispettivamente in :

- a) GSV (grande struttura di vendita) quella con superficie di vendita superiore ai 1.800 mq;
- b) MSV (media struttura di vendita) quella con superficie di vendita superiore ai 250 mq e fino a 1.800 mq;
- c) EV (esercizio di vicinato) quella avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.

La Superficie di Vendita (SV) di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 5/2006, è l'area destinata all'esposizione ed alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffali e simili. Non costituiscono superficie di vendita esclusivamente quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché quella antistante la barriera casse quando non ospiti prodotti destinati alla vendita.

La superficie di vendita, che ha ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie auto, nautica, legnami, materiali per l'edilizia e similari) è computata nella misura di:

= un ottavo della superficie lorda coperta parcabile, quando questa non sia superiore a 2.500 mq nei comuni con popolazione superiore a 10000 abitanti nei casi del punto c);

= un terzo della superficie lorda coperta parcabile, e comunque non superiore a 6.000 mq, quando questa sia superiore ai predetti limiti nei casi di cui al punto b).

Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la superficie al lordo dei muri esterni estesa a tutti i livelli dell'edificio;

Il rapporto parametrico tra la superficie di vendita (SV) e la superficie lorda di pavimento (SLP), non può essere superiore al valore di 0,75.



Il Centro Commerciale (CC) è la grande struttura di vendita, promossa o realizzata o gestita con una politica commerciale unitaria, con più esercizi commerciali, inseriti in una o più strutture funzionalmente collegate, anche se separate da strade o spazi pubblici, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e dall'eventuale presenza di altre tipologie di attività.

La Galleria è lo spazio di passaggio tra gli esercizi commerciali che compongono il Centro Commerciale, nella quale è vietata ogni forma di vendita.

La superficie di un Centro Commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in esso presenti. L'autorizzazione all'apertura ed all'ampliamento di un Centro Commerciale deve indicare specificamente i singoli esercizi in esso inseriti.

Rapporto parametri in relazione alla zona omogenea:

La compatibilità tra la struttura commerciale, (distinta per settore merceologico, tipologia di superficie di vendita) ed aree classificate in zone omogenee - urbanistiche è definita dalla seguente Tabella n. 1 che riporta l'*Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superfici di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione (Zona omogenea, dimensione demografica del Comune).*



Comuni con più di 10.000 abitanti		
ZONA B	Alimentari e Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV \leq 1.800 mq	ammissibili
	SV $>$ 1.800 mq	non ammissibili (vincolante)
ZONA C	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non alimentari	
	SV \leq 1.800 mq	ammissibili
	SV $>$ 1.800 mq	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV \leq 5.000 mq	ammissibili, con presenza di un supermercato con SV non maggiore del 60% della totale SV e con la restante SV destinata soltanto ad "esercizi di vicinato" in galleria (vincolante)
	SV $>$ 5.000 mq	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV \leq 1.800 mq	ammissibili
	SV $>$ 1.800 mq	non ammissibili (vincolante)
ZONA D E ZONA G	Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
	1.800 \leq SV \leq 7.000 mq	ammissibili
	SV $<$ 1.800 ed SV $>$ 7.000 mq	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	5.000 \leq SV \leq 10.000 mq	ammissibili, con presenza (vincolante) di un supermercato o ipermercato con SV maggiore del 70% della totale SV
	SV $<$ 5.000 mq	non ammissibili (indirizzo)
	SV $>$ 10.000 mq	non ammissibili (vincolante)
	Prevalentemente o Esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)	
	ammissibili	

Dotazione di standard di parcheggi pertinenti la clientela:



Ogni GSV e MSV oltre allo standard di parcheggi pertinenziali per la clientela, deve essere dotata di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

Sono definiti valori di minima dotazione di parcheggi differenziati per:

- settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto);
- superficie di vendita della struttura di vendita;
- zona omogenea d'insediamento (D.A. 2266/U-1983);

Per ciascuna combinazione *settore merceologico, superficie di vendita, zona d'insediamento*, sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela;

SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna di parcheggio e della zona di manovra);

Tali distinti valori sono tra loro correlati nel rapporto : 1 PA = 25 mq di SP.

Il rilascio dell'Autorizzazione commerciale per :

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita;
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggio per la clientela. Devono essere verificati entrambi i valori:

$$PA \text{ struttura di vendita} \geq PA \text{ standard}$$

$$SP \text{ struttura di vendita} \geq SP \text{ standard}$$

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

Per i parcheggi pertinenziali per la clientela sono applicabili i valori determinabili secondo i criteri fissati dalla delibera GR 55/108.

In caso di :

- struttura di vendita soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 5.3.2.1 della delibera GR 55/108;
- strutture commerciali "miste" si applicano i criteri specificati al punto 5.3.2.2 della delibera GR 55/108.

Gli standard come sopra definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegati ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al



parcheggio.

Tabella 2: abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggio per la clientela.

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita con SV <= 250 mq	Medie Strutture di Vendita con SV >250 e <=1.500 mq	Medie Strutture di Vendita con SV >1.500 mq	Grandi Strutture di Vendita
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA>=0,12xSV and SP>=3xSV			
Zone C	Alta dipendenza da auto	PA>=0,05xSV and SP>=1,25xSV	PA>=0,11xSV-15 and SP>=2,75xSV-375	PA>=0,1xSV and SP>=2,5xSV		
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,05xSV and SP>=1,25xSV	PA>=0,11xSV-15 and SP>=2,75xSV-375	PA>=0,1xSV and SP>=2,5xSV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0,04xSV and SP>=1xSV	PA>=0,112xSV-18 and SP>=2,8xSV-450		

Superfici Non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di Vendita	Grandi Strutture di Vendita
Zone C. D. G	Alta dipendenza da auto	PA>=0,04xSV and SP>=1xSV		
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,04xSV and SP>=1xSV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0,03xSV and SP>=0,75xSV	

PA = Posti Auto	SV = Superficie di Vendita	SP = Superficie di Parcheggio
-----------------	----------------------------	-------------------------------

Il rilascio dell’Autorizzazione commerciale per l’apertura, il trasferimento, l’ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di “autorizzazione dovute” di cui al punto 4 della delibera GR 55/108 è subordinato alla verifica degli ulteriori standard appresso indicati, assumendo a riferimento la totalità della superficie di vendita.

Struttura Commerciale mista , casi ricorrenti:

a)- L’ Autorizzazione Commerciale viene rilasciata con specifica della superficie di vendita di alimentari e non alimentari.

In questo caso gli standard di parcheggio (S) da applicare , sia per i posti auto (S=PA) che per l’area destinata a parcheggio (S=SP) è dato dalla formula:

$$S = \frac{S_{Alim} \times S_{VAlim} + S_{NonAlim} \times S_{VNon Alim}}{SV\ TOT}$$

Dove :

- S_{Alim} = standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi della tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare
- S_{non Alim} = standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi della tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare
- S_{VAlim} = Superficie di Vendita Alimentare
- S_{VNon Alim} = Superficie di Vendita Non Alimentare



- SV_{Tot} = Totale Superficie di Vendita

Ogni modifica degli originali valori di SV_{Alim} e SV_{NonAlim} richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

b)- L'Autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV).

Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula

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

convenzionalmente la SV_{Alim} e SV_{Non Alim} è =2

Dotazione di standard per area di sosta e di movimentazione dei veicoli merci

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (di seguito indicata come SP_{mov}) ad essa pertinenziale.

Per le strutture di vendita con SV ≤ 1800 mq, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{mov} \geq 0.18 \times SV + 48 \text{ mq}$$

Al fine di evitare che il conteggio della SP_{mov} comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili di sosta e movimentazione, la SP_{mov} deve avere una forma tale da consentire di potere iscrivere in essa un rettangolo di misura non inferiore a ml 5x10, *comunque con soluzione funzionale alla finalità stabilita.*

Per esercizi con SV > 1800 mq, SP_{mov} deve essere comunque maggiore di 500 mq.

La SP_{mov} deve essere:

- Contigua all'esercizio commerciale;
- Adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale. Solo nel caso di MSV con SV ≤ 600 mq è consentito l'utilizzo (ai fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate le seguenti condizioni:

1. la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione

$$SP \geq SP_{standard} + 50 \text{ mq}$$

2. il numero dei posti auto "stalli" (PA) deve soddisfare la relazione

$$PA \geq PA_{standard} + 2.$$



L'accesso ad una SPmov dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto merci. Per esercizi con SV > 1800 mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di SPmov.

Verifiche condizioni di compatibilità

(rif.to punto 5.4. delibera GR 55/108 e art. 6 comma 1, punto c, Dlgs 114/98)

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

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

Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.

“*La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale*” deve essere prodotta per tutte le MSV e GSV. La superficie di vendita assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la “verifica”, è quella totale della struttura di vendita.

“*La verifica di impatto trasportistico a livello di rete*”, deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto. La dotazione di parcheggio assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione a standard come definita all'art. 6 del presente disciplinare.

Il rilascio dell'Autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità.

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di Autorizzazione per :

- l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di Autorizzazioni Dovute di cui al punto 4 della delibera GR 55/108);
- la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un Ingegnere o Architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

Per le metodologie da seguire per effettuare la:



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

Si fa espresso ed integrale riferimento al disposto dei punti 5.4.2 / 5.4.3 / 5.4.4 della delibera GR 55/108.

TITOLO IX

Art. 19 quater

AREE SOGGETTE A SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

(Deliberazione G.R. N° 54/33 del 30/12/2004, approvata con Decreto dell'Assessore LL.PP. della RAS N° 3 del del 25/2/2005 - BURAS N° 8 del 11/3/2005)

Nella cartografia in scala 1:10.000, 1:4.000 e 1:2.000 allegata al PUC sono riportate le perimetrazioni delle aree del territorio comunale soggette a rischio R4, R3 ed R2 e delle aree pericolose H4, H3 ed H2, quali risultano dalla cartografia allegata al PAI adottato con Deliberazione G.R. N° 54/33 del 30/12/2004 e approvato con Decreto dell'Assessore LL.PP. della RAS N° 3 del del 25/2/2005 (BURAS N° 8 del 11/3/2005) nonché dalla variante al P.A.I. autorizzata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30/31 del 02.08.1007. Sono inoltre recepite le limitazioni d'uso prescritte dalle Norme di Attuazione del PAI per gli ambiti a pericolosità idraulica o da frana in dette aree.

Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme sono definiti nell'articolo 3 del D.P.R. 6.6.2001 N° 380 e consistono in:

- manutenzione ordinaria. Ai fini delle presenti norme sono considerate manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'art. 15 della L.R. 11.10.85 N° 23;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

Nelle zone omogenee del PUC perimetrate come aree soggette a rischio e aree pericolose devono rispettarsi, in aggiunta alle norme della zona omogenea previste dal PUC, anche quelle del PAI corrispondenti al livello di pericolosità con cui risultano classificate, che di seguito si riportano.



Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4).

In materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI- nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- 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 la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di 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.
- f.** nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 delle N. di A. del PAI sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica.

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato, nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4, sono consentiti esclusivamente:

- 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 per 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, purché lo studio di compatibilità idraulica 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 garantirne 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 dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di 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. a realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, 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 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.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

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 di 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'articolo 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 dagli 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 purché 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.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle Norme di attuazione del PAI:

- 1.** è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera e.;
- 2.** è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., d., e., h., i., l.;
- 3.** è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere b., e., f., g., h., i., l.

Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi_4 , resta comunque sempre vietato realizzare:

- a.** strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili 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 dei 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 tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3).

Nelle aree di pericolosità idraulica elevata Hi3 sono consentiti, alle medesime condizioni, tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4.

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato, nelle aree di pericolosità idraulica elevata Hi3, sono inoltre consentiti:

- a.** demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b.** ampliamenti in occasione di adeguamenti aventi le finalità di cui alla disciplina delle aree classificate Hi4 comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- c.** interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- d.** nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- e.** la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

E' richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle N. di A. del PAI per gli interventi di cui alle lettere a., b., c., d..

Nelle aree di pericolosità idraulica elevata Hi3 sono vietati, tutti gli interventi, le opere e le attività vietate nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4.

In deroga al divieto stabilito in via generale nel comma precedente, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole



zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. E' richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle N. di A. del PAI.

In ulteriore deroga al divieto stabilito in via generale, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m.1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. E' richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle N. di A. del PAI.

In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi. E' richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle N. di A. del PAI.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete. E' richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle N. di A. del PAI.

Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2).

Nelle aree di pericolosità idraulica media Hi2 sono consentiti, alle medesime condizioni, tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4.

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato, nelle aree di pericolosità idraulica media Hi2, sono inoltre consentiti:

- a.** le nuove costruzioni nei centri edificati;
- b.** i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- c.** i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b.,



con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;

- d.** gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- e.** la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- f.** le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
- g.** gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- h.** la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- i.** l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- l.** gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- m.** la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle N. di A. del PAI è richiesto per gli interventi di cui alle lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.

Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli 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", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (HiI)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica moderata non sussistono limitazioni particolari per l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare per le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a



rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4).

Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a.** le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
- b.** le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- c.** le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d.** le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e.** il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- f.** le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a.** gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- 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 per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
- 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 garantirne 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 sicurezza ed igiene sul lavoro,

superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di 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 di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;

l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, 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 residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

n. 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.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

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 di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali



esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

- f.** le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;
- g.** nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- h.** nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque e sempre vietato realizzare:

- a.** nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- b.** nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- c.** 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;
- d.** bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;
- e.** scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

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

- a.** l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b.** la manutenzione ordinaria o 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, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle Norme di Attuazione del PAI;

- d.** gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle Norme di Attuazione del PAI.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle Norme di Attuazione del PAI è richiesto:

- a.** per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera f.;
- b.** per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., d., e., h., i., l.;
- c.** per gli interventi di cui al comma 3, lettere b., e., f., g., h.

Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni



tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura.

Art. 19 quinquies

PRESCRIZIONI PER LE FASCE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI

Per quanto riguarda le aree di pericolosità idraulica perimetrate nel PAI e nelle Tavole del PUC, vengono definite le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, così come previsto nelle norme di attuazione del PAI art. 8 comma 8 e segg. Così come già riportato nelle suddette norme di attuazione, nelle fasce dei corpi idrici superficiali individuate sono vietate:

- a) nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento rifiuti di qualunque tipo;
- b) tutte le nuove edificazioni;
- c) ogni nuova copertura dei corpi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d) tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione edraulica;
- e) ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Le volumetrie derivanti dalla specifica destinazione urbanistica di zona previste dal PUC, relative alle aree interne alla fasce di tutela, possono essere conferite nelle aree esterne alle medesime fasce di tutela, purchè contigue ed aventi la medesima destinazione urbanistica.

TITOLO X

Art. 20

ZONA H – DI RISPETTO E SALVAGUARDIA

a) Obiettivi :

Le zone di rispetto o salvaguardia comprendono le aree di particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quindi fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto del depuratore, fasce di rispetto fluviale e aree a protezione di svincoli di strade urbane.

b) Modalità d'intervento :

Ove non diversamente stabilito è prescritto l'indice territoriale massimo di mc/mq 0.001, con possibilità di deroga , ai sensi dell'art. 16 della L. 765/67 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Le recinzioni debbono essere compatibili sia con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre e da salvaguardare sia con le visuali da intercettare o da non ostruire



Le recinzioni in confine con aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici, debbono essere di tipo leggero.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione su edifici esistenti è richiesta l'autorizzazione o la concessione edilizia.

c) Sottozona H1 –

(Normativa nei Piani Particolareggiati attestati sulla ex S.S. 131)

d) Sottozona H2 –

(Normativa nei Piani Particolareggiati attestati sulla ex S.S. 131)

e) Sottozona H3 –

(Normativa nei Piani Particolareggiati attestati sulla ex S.S. 131)

f) Sottozona H4: di rispetto negli svincoli delle strade

Nella sottozona H4 non è consentito alcun intervento edificatorio trattandosi di aree di rispetto di svincoli stradali interni all'abitato.

g) Sottozone H5: di rispetto fluviale

Nella sottozona H5 non è consentito alcun intervento edificatorio trattandosi di aree interessate dall'alveo di piena del Rio Matzeu e del Rio Sestu.

h) Sottozone H6: di rispetto fluviale

Nella sottozona H6 non è attualmente consentito alcun intervento edificatorio trattandosi di aree golenali, prossime all'abitato, del Rio Matzeu.

Successivamente al completamento delle opere di canalizzazione ed arginatura del Rio Matzeu, il vincolo sarà sovrapponibile con altre destinazioni d'uso compatibili (di tipo rurale, purché non comporti l'edificazione alcuna di manufatti, e/o parco urbano).

i) Sottozona H7: Area di rispetto artistico, storico e archeologico

Interessa aree in località «Cabriolu Paderi» e in località «San Gemiliano».

Nella sottozona H7 sono consentiti interventi di tipo edilizio nei limiti di 0,001 mc/mq.

Ogni intervento, comprese anche le recinzioni, di qualsiasi tipo, potrà essere realizzato solo previo benessere della competente Soprintendenza Archeologica, nelle aree interessate dal relativo vincolo.

Il vincolo H7 è sovrapponibile con altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico).

j) Sottozona H8: Area di rispetto ambientale

Trattasi delle aree che definiscono lo stagno denominato «Su Staini Saliu», biotopo di particolare interesse ambientale per la presenza di specie botaniche uniche (*Tamarix passerinoides*).

Nella sottozona H8 non è consentita alcuna edificazione.



Il vincolo è sovrapponibile con l'uso rurale (coltivazione).

k) Sottozona H9 : Area di rispetto cimiteriale

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (D.P.R. 21/10/75 n. 803). Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico).

Nel comparto di zona H9 è consentita la redazione di un Piano Integrato d'Area ai sensi della Legge Regionale N° 16/94. Con la Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del P.I.A. dovrà essere contestualmente approvata la necessaria Variante al Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'Art. 20 della L.R. N° 45/89. Con il P.I.A. potrà essere riconosciuto alle aree del comparto un indice territoriale residenziale pari a i.t.= 0,10 mc/mq. La volumetria residenziale, derivante dalla applicazione del suddetto indice alla totalità delle aree del comparto, potrà essere utilizzata, con soluzione tecnica concentrata in due zone specifiche del comparto medesimo indicate a tratteggio nella cartografia del P.U.C. (della superficie complessiva non superiore a 1/20 dell'area del comparto), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l) l'accorpamento sia giustificato dalla cessione di tutte le aree del comparto, nelle quali non viene concentrata l'edificazione, al Comune di Sestu, che le utilizzerà per pubblica utilità;
- m) il Comune utilizzerà tali aree per realizzare i futuri ampliamenti dell'area cimiteriale e per l'incremento della dotazione di servizi per l'abitato, realizzandovi parcheggi, strutture museali, parchi urbani e opere similari;
- n) la volumetria residenziale sia concentrata in posizione eccentrica rispetto all'area cimiteriale (in aderenza alla viabilità tangenziale - sia esistente sia prevista dal PUC - e alla viabilità di lottizzazione "Picciau" aderente al comparto) e adeguatamente disimpegnata da nuova viabilità da realizzarsi a cura e spese dei proprietari delle aree del comparto.
- o) sia garantita l'osservanza delle disposizioni vigenti alla data di approvazione del P.I.A. in materia di inedificabilità delle aree di rispetto cimiteriale, nella distanza prevista per il Comune di Sestu dalle competenti autorità sanitarie.

p) Sottozona H10 : Area di rispetto del depuratore fognario

Nella sottozona H10 non è consentito alcun intervento di tipo edilizio, escluse le manutenzioni

e/o ristrutturazioni dell'esistente ai sensi **dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001.**

Il vincolo è sovrapponibile con altre destinazioni d'uso compatibili (rurale, verde pubblico).



TITOLO XI AREE STRADALI

Art. 21

DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi e caratteristiche delle previsioni

Le aree stradali sono destinate al movimento ed alla sosta di veicoli e pedoni.

Le previsioni che concernono la viabilità hanno sempre carattere vincolante; il progetto esecutivo delle singole opere potrà tuttavia adeguare il tracciato alla situazione di fatto, modificandolo peraltro solo attraverso varianti al P.U.C.

Quando il vincolo di P.U.C. sia preordinato all'esproprio dell'area, l'intervento compete alle pubbliche amministrazioni; l'intervento privato è ammesso solo in esecuzione di un Piano Attuativo approvato.

Allineamenti per strade di nuova apertura

- a) Per le sezioni minime delle strade esterne extracomunali valgono le disposizioni del vigente Codice della Strada;
- b) per le zone B si propongono sezioni stradali minime di m 10,00 (sottozona B1) e m 12,00 (sottozona B2);
- c) per le zone "C" si propongono, a seconda delle circostanze dettagliatamente specificate per le singole sottozone, sezioni stradali minime di m 20,00 ovvero di mt 14,00 (viabilità portante) e di m 11,50 (viabilità secondaria);
- d) per le zone D(non normate dalla Variante al P.di F. di cui al precedente art. 17) si propongono sezioni stradali minime di 17,00 m (viabilità principale) e di m 12,00 (viabilità secondaria di penetrazione ai lotti).

Protezione delle strade

L'Amministrazione Comunale, anche in sede di rilascio di concessione edilizia, prescrive le linee di arretramento, operando, laddove opportune, le necessarie rettifiche.

Art. 22

FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE

Fuori del perimetro del centro abitato, lungo le strade statali, provinciali e comunali, esistenti o di progetto, vige il disposto del **codice della strada di cui al D.lgs.**



30.04.1992 n. 285 e regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 16.12.1992 n. 495.

Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade ed altri spazi pubblici è vietata ogni edificazione; in attesa della realizzazione delle arterie e delle opere previste le aree vincolate debbono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio degli eventuali fabbricati circostanti; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero.

Lungo le arterie di traffico, esterne o interne all'abitato, l'Amministrazione Comunale può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi agli edifici ed alle proprietà latitanti, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'Ente proprietario della strada, l'Amministrazione Comunale può eventualmente vietare ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

Nella fascia di protezione stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti in ordine alle singole aree.

Sono perciò ammesse, oltre ai servizi canalizzati, aerei o interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locali e a parcheggi, i distributori di carburanti e relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti stradali, le cabine di distribuzione elettrica.

Sono altresì consentite utilizzazioni di tipo rurale, purché ciò non comporti l'edificazione alcuna di manufatti, per verde privato e/o verde pubblico.

TITOLO XII

Art. 23

NORME TRANSITORIE

Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti all'atto dell'adozione del P.U.C.

Sono altresì fatti salvi i piani attuativi per i quali il Consiglio Comunale abbia già deliberato l'approvazione alla data di adozione del P.U.C.

Tali piani hanno (o avranno) una durata massima di 10 anni dalla data di stipula della convenzione e potranno essere variati, nell'ambito di tale periodo, solo sulla base della normativa vigente e di quella in adozione al momento dell'esame della variante. In ogni caso si applica la normativa di cui alla Legge 1902/1952 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 24

RAPPORTO TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE



Le presenti Norme di Attuazione definiscono ai sensi dell'Art. 19 comma 1 lett. e) della L.R. 45/89 la normativa d'uso del territorio per le diverse destinazioni di zona.

Il Regolamento Edilizio definisce ai sensi dell'Art. 19 comma 1 lett. l) della L.R. 45/89 e dell'Art. 4 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, di ogni attività urbanistica sul suolo e sottosuolo del territorio comunale.

Art. 25

NORMA FINALE

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme e in quelle del Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.



ALLEGATO “1”

Norme di Attuazione del comparto C_{pi} N° 1
(Piano Integrato d’Area “DEDALO” in loc. “Sa Serramanna”);

NORME PER L’EDIFICAZIONE



Art. 1- GENERALITÀ

Gli interventi edificatori e l'urbanizzazione delle aree facenti parte del PROGRAMMA INTEGRATO dovranno riferirsi esclusivamente a quanto previsto in proposito nelle tavole di progetto.

Le norme seguenti si riferiscono esclusivamente ai lotti liberi, con esclusione di quelli oggetto di edificazione precedente alla redazione del Piano.

Per gli interventi di ristrutturazione, restauro, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione sui lotti riguardanti le volumetrie preesistenti insistenti nel comparto e per quanto non specificato negli articoli di seguito elencati, si fa espresso riferimento al Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Sestu al momento dell'esecuzione delle opere e a tutte le leggi e norme sia dello Stato che della Regione in materia urbanistica ed edilizia.

La costruzione dei fabbricati residenziali dovrà attenersi, per quanto possibile, ai dettami della bioedilizia, utilizzando materiali naturali, ecologici e atossici.

Art. 2- TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono componenti costitutivi delle tipologie sottoelencate elementi quali cornicioni, portali, portoni, doccioni e decorazioni secondo quanto meglio indicato negli elaborati grafici. Possono essere di dimensione e profondità variabile logge, balconi e pensiline sempre che siano inserite armonicamente nel prospetto e non contrastino con l'edificato contermino. I loggiati possono essere sostituiti da pergole aventi le stesse funzioni di schermatura solare.

Le tipologie edilizie, contraddistinte con le lettere A e C come risulta dalla tavola n. 5, dovranno essere comprese entro i diversi tipi adottati e cioè:

(A1) alloggio unifamiliare isolato nel lotto

(A2) edificio bifamiliare

(A3) alloggio unifamiliare disposto in linea lungostrada o in arretramento secondo le esigenze orografiche e tipologiche

(A4) edificio plurifamiliare disposto in linea lungostrada o in arretramento secondo le esigenze orografiche e tipologiche

(A5) edificio plurifamiliare a corte interno al lotto

(C) edifici commerciali

La tipologia "A1" è costituita dall'alloggio isolato nel lotto con uno o due livelli fuoriterra, sottotetto praticabile come locale di sgombero e un piano interrato per scantinato ed eventuale garage con rampa d'accesso, gli alloggi potranno avere diverse dimensioni (trivani, quadrivani e pentavani) a seconda delle dimensioni del lotto ma comunque dovranno rispettare i rapporti dimensionali e il passo rappresentati negli elaborati grafici. Si distingue nei sottotipi $A1_m$ e $A1_v$ a seconda che le costruzioni abbiano gli accessi alla pubblica via a monte o a valle. E' consentita una destinazione d'uso residenziale e per servizi connessi con la residenza quali studi professionali, uffici, piccole attività commerciali e artigianali.

La tipologia "A2" è costituita dall'alloggio bifamiliare con distacco laterale dal lotto, con uno o due livelli fuoriterra, sottotetto praticabile come locale di sgombero e un piano interrato per scantinato ed eventuale garage con rampa d'accesso; è consentita la possibilità di inserire un passo carraio passante. Gli alloggi potranno avere diverse dimensioni (bivani, trivani, quadrivani e pentavani) a seconda delle dimensioni del lotto, ma comunque dovranno rispettare i rapporti dimensionali e il passo rappresentati negli elaborati grafici. Si distingue nei sottotipi $A2_m$, e $A2_v$, a seconda che le costruzioni abbiano gli accessi alla pubblica via a



monte o a valle. E' consentita una destinazione d'uso residenziale e per servizi connessi con la residenza quali studi professionali, uffici, piccole attività commerciali e artigianali.

La tipologia "A3" è costituita dall'alloggio in linea con uno o due livelli fuoriterra, sottotetto abitabile o praticabile come locale di sgombero (a seconda dell'altezza utile interna) e un piano interrato a monte; è consentita la possibilità di inserire un passo carraio passante. Si distingue nei sottotipi A3_m e A3_v a seconda che le costruzioni abbiano gli accessi alla pubblica via a monte o a valle. Gli alloggi, a seconda dell'ampiezza del lotto, potranno avere diverse dimensioni (bivani, trivani, quadrivani e pentavani), ma comunque dovranno rispettare i rapporti dimensionali e il passo rappresentati negli elaborati grafici. La tipologia sopradescritta delle case può essere costituita da costruzioni accostate in modo speculare (con i portali 'gemelli' cioè affiancati) oppure seriale; nel caso di accostamento speculare la progettazione architettonica dovrà essere risolta per coppie di edifici. Sono consentite destinazioni d'uso residenziale e per servizi connessi con la residenza quali studi professionali, uffici, piccole attività commerciali e artigianali.

La tipologia "A4" è costituita dall'edificio in linea con due o tre livelli fuoriterra, sottotetto abitabile o praticabile come locale di sgombero (a seconda dell'altezza utile interna) e un piano interrato; è consentita la possibilità di inserire un passo carraio passante. Gli alloggi potranno avere diverse dimensioni (bivani, trivani quadrivani e pentavani) ma comunque dovranno rispettare i rapporti dimensionati e il passo rappresentati negli elaborati grafici. Sono consentite destinazioni d'uso residenziale e per servizi connessi con la residenza quali studi professionali, uffici, piccole attività commerciali e artigianali.

La tipologia "A5" è costituita dall'edificio a corte con due livelli fuoriterra, sottotetto abitabile o praticabile come locale di sgombero (a seconda dell'altezza utile interna) e un piano interrato, Gli alloggi potranno avere diverse dimensioni (bivani, trivani, quadrivani e pentavani) ma comunque dovranno rispettare i rapporti dimensionali e il passo rappresentati negli elaborati grafici Sono consentite destinazioni d'uso residenziale e per servizi connessi con la residenza quali studi professionali, uffici, piccole attività commerciali e artigianali;

Per gli edifici destinati esclusivamente ad attività commerciali è prevista la tipologia **Cn** che consiste in un unico complesso edilizio con locali disposti in batteria prospicienti una passeggiata coperta da un porticato; la copertura piana del fabbricato dovrà esser realizzata in modo tale da costituire una superficie carrabile da destinare a parcheggi per le attività commerciali sottostanti. Saranno destinati ad attività commerciali e classificati con la tipologia **Ce** i capannoni esistenti, per i quali è consentito l'ampliamento sino ai massimi indicati nella tabella riportata negli elaborati grafici alla Tav. n.3.

Art. 3- POSIZIONAMENTO ED INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI

L'individuazione degli edifici avverrà sulla scorta degli elaborati grafici relativi. L'allineamento dei fabbricati potrà essere modificato con variazione o verifica di compatibilità su tutto il comparto e il successivo posizionamento sarà effettuato sotto il diretto controllo dell'UFFICIO TECNICO COMUNALE.

Le aderenze dei fabbricati dovranno essere concordate prima del rilascio della concessione edilizia.

Il distacco minimo fra pareti finestrate è fissata in mt.10,00.



Qualora si rappresentino esigenze di continuità prospettica e tipologica, il distacco tra pareti laterali non finestrate può essere contenuto entro i minimi previsti dal Codice Civile.

Art. 4- ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMI

Le altezze dovranno rispettare quanto stabilito in sede di progetto urbanistico e precisamente:

- altezza massima all'intradosso dell'ultimo solaio = 9,00 mt.
- piano scantinato: h min. di 2,40 mt.
- piani fuori terra: h min. interna = 2,70 mt.
- I porticati sul retro delle residenze e a servizio delle stesse avranno h min. = 2,40 mt;

La superficie coperta massima, per qualsiasi tipologia, non dovrà superare il 50% di quella fondiaria. E consentito, al fine di definire soluzioni tipologiche più razionali, superare la percentuale suddetta sul singolo lotto a condizione che comunque il rapporto di copertura prescritto sia fatto salvo sull'intero comparto.

Il calcolo dei volumi dovrà essere effettuato secondo le seguenti disposizioni:

- il perimetro da considerare sarà quello al netto di loggiati (se aperti), verande, passi carrai e balconi;
- il passo carraio non viene considerato volume.

Non sono computati eventuali volumi tecnici per gli impianti al servizio delle residenze. Nel caso siano realizzati i sottotetti, questi saranno abitabili se con altezza interna media uguale o maggiore di 2,70 metri e con altezza minima alle falde di 2,20 metri in ipotesi di abitazione e 1,70 metri in ipotesi di locali di sgombero.

È consentito, nel caso in cui le tipologie utilizzate non permettano un totale sfruttamento delle volumetrie e previa formale richiesta all'Amministrazione, il trasferimento di cubature tra i vari lotti a condizione che resti invariata la sommatoria delle stesse nei lotti interessati e che comunque l'indice fondiario massimo non superi i 3,5 mc/mq.

Art. 5 – COPERTURE

a) unità residenziali

Le coperture saranno a falde inclinate (pendenza max. del 35%) con ktercapedine aerata e munite di idonee canalizzazioni di gronda.

I materiali da usare sono:

- coppi in laterizio tipo sardo;
- coppi in laterizio tipo portoghese;

b) servizi connessi

Le coperture potranno essere a falde inclinate (pendenza max. del 35%) o a terrazza.

Art. 6- PROSPETTI

Le facciate degli edifici sul lato strada potranno essere caratterizzate da elementi decorativi (cornicioni, balconi, portali, portoni, doccioni) tipici dell'architettura tradizionale del luogo. In generale, nella scelta delle forme, dei materiali e dei colori, si dovranno evitare accostamenti e differenziazioni che non consentano di ottenere un insieme omogeneo e armonico dei volumi affacciantesi su uno stesso spazio.

Nella scelta dei colori si dovrà rispettare la scansione architettonica delle costruzioni per cui in caso di edifici accostati in modo speculare non dovranno esserci variazioni di colore in prossimità dei portali gemellati.

I portali dovranno essere realizzati con arco a tutto sesto o a sesto ribassato; I portali dovranno essere chiusi con elementi in legno o in struttura metallica anche ad aria passante.



Gli infissi in vista, con l'eccezione di quelli blindati, dovranno essere preferibilmente in legno naturale o colorato; è ammesso l'uso di altri materiali tali comunque da garantire caratteristiche cromatiche simili ed equivalenti proprietà coibenti del legno (Alluminio o PVC) o quando non direttamente visibili (scantinati e sottotetti).

Art. 7- PROTEZIONE E FINITURE DEGLI EDIFICI

I locali abitabili posti al piano terreno saranno adeguatamente protetti dall'umidità, sia con idonei strati isolanti taglia-acqua, sia con la sovrelevazione del pavimento sul piano di campagna, ottenuta mediante solaio portante su intercapedine aerata. I sottotetti abitabili dovranno essere adeguatamente coibentati con prodotti naturali quali ad esempio sughero o perlite. È vietato l'utilizzo di prodotti plastici tipo polietilene o poliuretano espanso. Le pareti di facciata saranno protette dalla pioggia a vento e dall'umidità con opportuni rivestimenti o con l'utilizzo di intonaci naturali. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce o mediante intonaci, sempre a base calce, colorati in pasta. Sono vietati i prodotti plastici a base quarzo o simili.

Art. 8 – RECINZIONI

Per le recinzioni si osservano le seguenti prescrizioni:

- le eventuali recinzioni sul prospetto anteriore e comunque verso le strade carrozzabili dovranno essere realizzate con muri pieni di altezza max di cm. 60 ed eventuale recinzione metallica sino all'altezza di 2,00 mt o mediante l'utilizzo di adeguate essenze arboree;
- le recinzioni verso i lotti privati confinanti, potranno essere realizzate con muri pieni di altezza max di 2,00 mt. o con reciazioni varie a giorno e verde.

Art. 9 CANNE FUMARIE

Eventuali canne fumarie per camini dovranno intonarsi con gli elementi decorativi sopra descritti (vedi Art. 6) in accordo con l'UFFICIO TECNICO COMUNALE.

Art. 10 - SISTEMAZIONE AREE VERDI E PEDONALI

I cortili ed i passi carrai saranno pavimentati con materiali durevoli (tipo "betonelle" in cls colorato) mentre la sistemazione del verde sarà attuata mediante il recupero parziale dell'alberatura esistente e con posa a dimora di nuove piante nel rispetto delle essenze tradizionali.



ALLEGATO “2”

Norme di Attuazione del comparto C_{pi} N° 2
(Piano Integrato d’Area “ATENEO” in loc. “Serramanna Tonnara”);

NORME PER L’EDIFICAZIONE



Art. 1 - GENERALITA'

Gli interventi edificatori e l'urbanizzazione delle aree facenti parte del PROGRAMMA INTEGRATO dovranno riferirsi esclusivamente a quanto previsto in proposito nelle tavole di progetto.

Per quanto non specificato negli articoli di seguito elencati si fa espresso riferimento al Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Sestu al momento dell'esecuzione delle opere e a tutte le leggi e norme sia dello Stato che della Regione in materia urbanistica ed edilizia. La costruzione dei fabbricati dovrà attenersi, per quanto possibile, ai dettami della bioedilizia, utilizzando materiali naturali, ecologici e atossici.

Art. 2 — TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie, riportate nella relativa tavola, dovranno essere comprese entro i diversi tipi adottati e cioè l'alloggio unifamiliare isolato nel lotto o in edificio bifamiliare o trifamiliare, l'alloggio unifamiliare disposto a schiera in arretramento secondo le esigenze orografiche e tipologiche, gli edifici plurifamiliari e il complesso commerciale.

La tipologia unifamiliare è costituita dall'alloggio isolato nel lotto con due livelli fuoriterra e un piano interrato per scantinato ed eventuale garage con rampa d'accesso, gli alloggi avranno diverse dimensioni a seconda della superficie del lotto, ma comunque dovranno rispettare i rapporti dimensionali e il passo rappresentati negli elaborati grafici. E' consentita solo la destinazione d'uso residenziale.

La tipologia bifamiliare è costituita dall'alloggio bifamiliare con distacco laterale dal lotto, con due livelli fuoriterra e un piano interrato per scantinato ed eventuale garage con rampa d'accesso; è consentita la possibilità di inserire un passo carraio passante. Gli alloggi avranno



le stesse dimensioni e dovranno rispettare i rapporti dimensionali e il passo rappresentati negli elaborati grafici. E' consentita solo la destinazione d'uso residenziale.

La tipologia trifamiliare è sostanzialmente identica a quella bifamiliare, tranne che per l'alloggio al centro che sarà in aderenza a quelli laterali.

La tipologia a schiera è costituita dall'alloggio in linea con due livelli fuoriterra, e un piano interrato; è consentita la possibilità di inserire un passo carraio passante. Gli alloggi avranno le stesse dimensioni, ma comunque dovranno rispettare i rapporti dimensionali e il passo rappresentati negli elaborati grafici. La tipologia sopradescritta delle case può essere costituita da costruzioni accostate in modo speculare (con i portali "gemelli" cioè affiancati) oppure seriale; nel caso di accostamento speculare la progettazione architettonica dovrà essere risolta per coppie di edifici. E' consentita solo la destinazione d'uso residenziale.

La tipologia "IN LINEA" sarà del tipo plurifamiliare a palazzina. Tutti i fabbricati avranno la medesima volumetria indicata negli elaborati grafici, indipendentemente dalla dimensione del lotto di stretta pertinenza, avendo il complesso di palazzine carattere di unitarietà in rapporto all'intera superficie di pertinenza.

Avrà un piano terreno a "PILOTIS" adibito a parcheggio e tre livelli fuori terra con due, tre o quattro alloggi per piano oltre al piano sottotetto, abitabile, della stessa tipologia. Per gli edifici destinati esclusivamente ad attività commerciali, è prevista la tipologia C che consiste in un unico complesso edilizio che dovrà rispettare i limiti volumetrici e di superficie previsti nel piano. La progettazione, necessariamente unitaria, è libera, nei limiti del vigente P.U.C.

Art. 3 - POSIZIONAMENTO ED INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI



L'individuazione degli edifici avverrà sulla scorta degli elaborati grafici relativi. L'allineamento dei fabbricati potrà essere modificato con variazione o verifica di compatibilità su tutto il comparto e il successivo posizionamento sarà effettuato sotto il diretto controllo dell'UFFICIO TECNICO COMUNALE.

Le aderenze dei fabbricati dovranno essere concordate prima del rilascio della concessione edilizia. Il distacco minimo fra pareti finestrate è fissato in mt. 10,00.

Art. 4 - ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMI

Le altezze dovranno rispettare quanto stabilito in sede di progetto urbanistico e precisamente:

- altezza massima all'intradosso dell'ultimo solaio:

per le case unifamiliari: mt. 7,5

per le palazzine plurif.: mt. 12

- piano scantinato: h. mm. di 2,40 mt.
- piano fuori terra: h. mm. interna = 2,70 mt.

I piani "PILOTIS" non saranno computati né nella cubatura, né nell'altezza massima.

La superficie coperta massima, per qualsiasi tipologia, non dovrà superare il 50% di quella del lotto.

Il calcolo dei volumi dovrà essere effettuato secondo le disposizioni:

- il perimetro da considerare sarà quello al netto di loggiati (se aperti), verande, passi carrai e balconi;
- il passo carraio non viene considerato volume.

Non sono computati eventuali volumi tecnici per gli impianti al servizio delle residenze.

Nel caso siano realizzati i sottotetti, questi saranno abitabili se con altezza interna media uguale o maggiore di 2,70 metri e con altezza minima alle falde di 1,70 metri.



L'altezza esterna verrà calcolata sul prospetto di monte, conformemente alle misure urbanistiche regionali. E' consentito, nel caso in cui le tipologie utilizzate non permettono un totale sfruttamento delle volumetrie e previa formale richiesta all'Amministrazione il trasferimento di cubature tra i vari lotti a condizione che resti invariata la sommatoria delle stesse nei lotti interessati e che comunque l'indice fondiario massimo non superi i 3 mc/mq.

Art. 5 — COPERTURE

Le coperture saranno a falde inclinate (pendenza max. del 35%) con idoneo isolamento e munite di idonee canalizzazioni di gronda.

I materiali da usare sono:

- coppi in laterizio tipo sardo;
- coppi in laterizio tipo portoghese.

Art. 6 - PROSPETTI

Le facciate degli edifici sul lato strada potranno essere caratterizzate da elementi decorativi (cornicioni, balconi, portali, portoni, doccioni) tipici della architettura tradizionale del luogo.

In generale, nella scelta delle forme, dei materiali e dei colori, si dovranno evitare accostamenti e differenziazioni che non consentano di ottenere un insieme omogeneo e armonico dei volumi affacciantesi su uno stesso spazio.

Nella scelta dei colori si dovrà rispettare la scansione architettonica delle costruzioni per cui in caso di edifici accostati in modo speculare non dovranno esserci variazioni di colore.



Art. 7 - PROTEZIONE E FINITURE DEGLI EDIFICI

I locali abitabili posti al piano terreno saranno adeguatamente protetti dall'umidità, sia con idonei strati isolanti taglia-acqua, sia con la sopraelevazione del pavimento sul piano di campagna, ottenuta mediante solaio portante su intercapedine aerata.

I sottotetti abitabili dovranno essere adeguatamente coibentati con prodotti naturali quali ad esempio sughero o perlite.

Le pareti di facciata saranno protette dalla pioggia a vento e dall'umidità con opportuni rivestimenti o con l'utilizzo di intonaci naturali.

Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce o mediante intonaci, sempre a base calce, colorati in pasta.

Art. 8 – RECINZIONI

Per le recinzioni si osservano le seguenti prescrizioni:

- le eventuali recinzioni sul prospetto anteriore e comunque verso le strade carrozzabili dovranno essere realizzate con muri pieni di altezza max di cm. 60 ed eventuale recinzione metallica sino all'altezza di 2,00 mt. o mediante l'utilizzo dei adeguate essenze arboree;
- le recinzioni verso i lotti privati confinanti, potranno essere realizzate di altezza max di 2,00 mt. con recinzioni a giorno e verde.

Art. 9. - CANNE FUMARIE

Eventuali canne fumarie per camini dovranno intonarsi con gli elementi decorativi sopra descritti vedi Art. 6) in accordo con l'UFFICIO TECNICO COMUNALE.



Art.10 - SISTEMAZIONE AREE VERDI E PEDONALI

I cortili ed i passi carrai saranno pavimentati con materiali durevoli, mentre la sistemazione del verde sarà attuata mediante prato verde e alberatura con posa a dimora di nuove piante nel rispetto delle essenze tradizionali.



ALLEGATO “3”

Norme di Attuazione delle aree produttive
attestate lungo la ex S.S. 131

(zone omogenee delle aree attestate sulla S.S. 131 classificate (ai sensi del P. R. T. dell’ASI di Cagliari) di “Servizio con attrezzature mercantili” e “Fasce polifunzionali”)

PARTE I^a GENERALE



ART.1 - VALIDITÀ DELLE NORME.

Le presenti norme tecniche di attuazione definiscono, per il settore territoriale interessato dalla variante, le aree attestate sulla S.S. 131, l'assetto urbanistico, la viabilità, le destinazioni d'uso, la normativa edificatoria e gli standards urbanistici delle diverse zone.

Esse sono state formulate, in relazione agli elaborati grafici cui si riferiscono, nel rispetto delle norme legislative vigenti anche ove non richiamate espressamente, quali quelle del codice civile e le leggi del 17/8/1942 n.1150, del 6/8/1967 n.765, del 22/10/1971 n.865, del 28/2/85 n°47 e successive modificazioni, i decreti Ministeriali del 1/4/1968 n.1404, e del 2/4/1968 n.1444, il decreto interassessoriale del 6/8/1968 n.01856 e le loro successive modificazioni ed integrazioni.

Per tutto quanto non previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si rinvia alla disciplina vigente degli strumenti urbanistici locali ed alla normativa vigente in materia urbanistica.

Si richiama inoltre il D.A.E.L.F.U. n.2266/U del 20/12/1983, la L.R. n°23 dell'11/10/1985 e successive modificazioni, la legge n°43 del 26/6/1989, la L.R. n°45 del 22/12/1989 e successive modificazioni e la L.R. n°20 del 1/7/1991, il D.lgs 31 marzo 1998, n. 114, il Decreto dell'Assessore del Turismo-Artigianato-Commercio 29 dicembre 2000, n. 1920/comm, la delibera della Giunta Regionale 29 dicembre 2000, n. 55/108.

.2 - AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO.



La variante al PdF interessa il settore territoriale del Comune di Sestu ad ovest del centro abitato lungo la SS. 131 (Carlo Felice); esso comprende il territorio incluso tra il confine con il Comune di Cagliari a sud ed il confine con il Comune di Monastir a nord, il confine con il Comune di Assemini ad ovest ed il Canale del Flumendosa a est, per una superficie complessiva di circa ha 1.400.

In particolare l'area oggetto di Piano interessa parte degli ambiti in Comune di Sestu del Piano Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari classificate:

- di "servizio con attrezzature mercantili", cioè quelle parti circoscritte dal versante occidentale della SS.131 in direzione Cagliari/Monastir, dalla pedemontana del Cixerri e dal confine occidentale del Comune di Sestu con quello di Assemini e Cagliari;
- "fasce polifunzionali appoggiate alle maglie del reticolo viario rappresentato dalla SS.131 e dalla S.P. per San Sperate";

Inoltre il Piano ricomprende le aree dei Piani Particolareggiati di Moriscau, Cortexandra, Magangiosa e del P.I.P. di Moriscau di cui costituisce variante e dei Piani di lottizzazione di iniziativa privata che il Piano recepisce.

Questi sono:

- Progetto della Comunità Terapeutica (Zona G₆*)
- P.L. in località "Su Pauli Mannu" (Zona G₅*)
- P.P. del Centro Agroalimentare (Zona G₄*)
- P.L. Comespansi (Zona D1*)
- P.L. "Orrù-Serra Gramignano" (Zona D1*)
- P.L. "Cualbu" (Zona D1*)
- P.L. in località "Cortexandra" (Zona G₁*)
- P.L. "Fornaci Scanu" (Zona D1*)
- P.L. "Pisano" (Zona D1*)

Inoltre il Piano ricomprende la perimetrazione del comparto di zona G9 in località More Corraxe, adottato dal C.C. con deliberazione n.33 del 26.07.2001.



ART.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO.

La Variante si attua in base alle presenti norme ed ai programmi esecutivi di interventi pubblici e/o privati, disposti in accordo con l'Amministrazione Comunale di Sestu ai sensi della legislazione vigente in materia.

Gli interventi di cui sopra, possono essere effettuati mediante:

- a) Piani attuativi di iniziativa pubblica e o privata, che nel rispetto delle linee generali della Variante definiscono gli allineamenti, la viabilità, i volumi edificabili, gli standards urbanistici relativi alla zona, giusto quanto disposto negli articoli speciali delle presenti norme;
- b) concessioni edilizie ordinarie di singoli interventi e/o di progettazioni unitarie che rispettino gli allineamenti, la viabilità, i volumi e gli standards urbanistici definiti da piani attuativi vigenti per la zona a cui il progetto si riferisce;
- c) accordo di programma (art.28 L.R. 45/89);
- d) piani e progetti esecutivi di opere pubbliche infrastrutturali e di servizio.

Tutte le opere da realizzarsi nelle zone in cui la Variante prevede insediamenti industriali, artigianali e commerciali, e di servizio devono essere preventivamente approvate dal Comune di Sestu. L'approvazione verrà rilasciata a seguito di esame dei progetti esecutivi e generali di tutte le opere di impianto e di sistemazione degli stabilimenti industriali tecnicamente organizzati, delle costruzioni annesse e di tutti i particolari costruttivi compresi quelli relativi alle opere di recinzione e di sistemazione a verde del lotto, nonché di mascheramento di eventuali depositi all'aperto.

Dovranno inoltre essere indicati i fabbricati idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi di acque industriali, l'ammontare degli investimenti ed il numero degli addetti. Per tutti gli interventi di cui alla lettera a) e lettera b) del presente articolo deve essere predisposta apposita convenzione tra i richiedenti e l'Amministrazione Comunale per la cessione delle aree standards.

ART.4 - DEFINIZIONI



1. **Confine stradale.** Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
2. **Fascia di pertinenza.** Striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. È parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.
3. **Fascia di rispetto.** Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.
4. **Ciglio stradale.** Si definisce ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili). Sono esclusi dalla delimitazione suddetta le parti in rilevato o in trincea che comunque sono inedificabili in quanto comprese nella fascia di rispetto.

In particolari casi, definiti in cartografia di Piano la linea di limite della sede stradale viene assunta escludendo le banchine o altre strutture laterali.

ART.5 - PUNTI FISSI.

Prima di iniziare i lavori riguardanti sia le costruzioni esistenti sia le costruzioni da eseguire,



devono essere richiesti al Comune i punti fissi sufficienti a determinare, rispetto ai manufatti esistenti e alla viabilità di piano sia planimetricamente che altimetricamente, l'esatta posizione nella quale devono essere effettuati i medesimi lavori.

Della consegna dei punti fissi verrà redatto apposito verbale con allegata documentazione.

ART.6 - AMBIENTE.

Le misure specifiche che le industrie o altri insediamenti devono osservare, per evitare danni o molestie (scarichi, esalazioni, rumori etc.), devono uniformarsi oltrechè alle normative



specifiche di settore anche alle prescrizioni che il Comune di Sestu determinerà con proprio regolamento da approvare nelle forme di legge.

In particolare nelle aree all'aperto utilizzate per lo stoccaggio, il ricovero di materiale di risulta delle lavorazioni è fatto obbligo schermare con opportune barriere verdi e alberate la percezione dell'attività di risulta.



ART.7 - DESTINAZIONI D'USO.

- 1. Abitazioni.** Gli edifici di abitazione comprendono solamente alloggi per il personale di custodia e vigilanza.
- 2. Attività commerciali al dettaglio.** Sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare e non alimentari al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali etc., e comprendono le superfici di vendita, servizio, supporto e magazzino, nonché gli spazi tecnici.
- 3. Attività commerciali complementari.** Comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi agli autoveicoli, vendita e mostre di prodotti per la casa, elettrodomestici, macchine utensili, abbigliamento etc.
- 4. Attività commerciali all'ingrosso.** Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari e non alimentari, con i relativi spazi di servizio e supporto ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio.
- 5. Pubblici esercizi.** Comprendono ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo, punti di ristoro con esclusione di locali per spettacolo e svago. Sono ammesse modeste quote di attività ricettive annesse con non più di 20 posti letto.
- 6. Tutte le attività commerciali** devono essere inquadrare nel rispetto della vigente disciplina normativa sul commercio.
- 7. Attività industriali ed artigianali di piccola e media dimensione** (piccole e medie industrie compatibili). Tali attività comprendono la produzione, la manutenzione e la riparazione di prodotti industriali (carpenterie e costruzioni meccaniche e metalliche, macchine e motori, impiantistica industriale, elettrotecnica ed elettronica etc.), ed artigianali (del legno e semilavorati, sughero, mobilio, vetri, ceramiche etc.) con esclusione di attività altamente inquinanti ed ad alto rischio. Sono previste attività di piccola e media produzione industriale, deposito all'aperto e la cernita dei rottami, la lavorazione dei materiali lapidei, la prefabbricazione, il deposito e la produzione e la vendita di prodotti per l'edilizia, la riparazione e il ricovero dei mezzi pesanti. Sono ricomprese al loro interno gli uffici e i laboratori dell'azienda, servizi sociali e sportivo ricreativi per i dipendenti, locali di ristoro, mense e servizi per i trasporti.



8. Attività di piccole e medie industrie agro-alimentari.

Tali attività comprendono la conservazione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, e/o della pesca con annessi servizi funzionali alle conduzioni dell'azienda (uffici, laboratori, depositi, servizi sociali, ricreativi, sportivi, di ristoro per i dipendenti, ricovero automezzi, impianti tecnologici etc.).

9. Servizi per l'industria, l'artigianato, il commercio, l'agricoltura, la ricerca, il terziario specializzato. I servizi comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione turistica dell'artigianato, il marketing, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense e gli altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.

10. Piccoli uffici e studi professionali. Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati per un forte frazionamento delle singole attività. Sono compresi spazi di servizio e di supporto, come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.

11. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero. Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale congressi, etc.).

12. Abitazioni collettive. Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, ostelli per la gioventù, foresterie, sedi carcerarie, etc. con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni da realizzarsi da parte di Organizzazioni ONLUS o Enti istituzionali.

13. Centri commerciali integrati. Il Centro Commerciale integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale, nei settori alimentari ed extralimentari, nei prodotti di largo consumo e di tipo raro, con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso, comprese le mostre, le esposizioni direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli



sportelli bancari, gli uffici, etc. Esso è costituito dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense ed altri servizi e dagli spazi tecnici.

14. Fiere e mostre. Comprendono tutte le attività di tipo fieristico-espositivo, mostre, sale convegni ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari.

15. Artigianato di servizio. Comprende tutte le attività di tipo artigianale, di servizio alla residenza e alle attività urbane, ed in genere che non sviluppano lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro. Include gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e spazi tecnici.

16. Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali. Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali di scala urbana e metropolitana, provinciale, regionale e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato, uffici giudiziari e di rappresentanza istituzionale. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia. È prevista altresì la presenza di servizi come bar, ristoranti, mense, sedi associative, sale riunioni, etc.

17. Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico. Per grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico si intendono gli uffici di grande dimensione, le attività direzionali di carattere pubblico, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico. Tale ultimo requisito si intende presente quando almeno la metà delle attività insediate (misurate in S.U. sul totale della S.U. prevista) sono caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività; gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.

18. Uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico. Per grandi uffici e direzionalità a



basso concorso di pubblico si intendono gli usi di cui alla precedente classe d'uso quando meno della metà delle attività insediate (misurate in S.U. sul totale della S.U. prevista) sono caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico. È ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia, in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.

- 19. Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani e metropolitani.** Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici.
- 20. Impianti tecnici di scala urbana e metropolitana.** Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani quali, le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili, gli impianti per le distribuzioni di carburanti, ecc. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali e gli spazi tecnici.
- 21. Attrezzature socio-sanitarie di scala urbana e metropolitana.** Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, fitness, beauty-farm etc. Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale di riunione, sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
- 22. Locali per lo spettacolo.** I locali per lo spettacolo comprendono cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto ed uffici complementari, e agli spazi tecnici.
- 23. Attrezzature culturali e per l'istruzione superiore.** Tali attrezzature comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, scuole superiori, di formazione professionale, sedi e centri di ricerca ivi



compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

- 24. Centri e/o club sportivi ricreativi integrati per medi e grandi eventi.** Trattasi di centri sportivi polifunzionali in cui sono presenti diverse strutture sportive (campi di calcio all'aperto e al chiuso, campi da tennis, palestre, piscine, maneggi ecc.), ricettive e di svago a carattere ricreativo ed agonistico e per la cura fisica delle persone.
- 25. Attrezzature ricreativo sportive a grande affluenza di pubblico.** Trattasi di attrezzature polifunzionali legate allo svago e al tempo libero quali: giochi d'acqua, parco divertimenti, etc. nonché strutture tipo chioschi, gazebi e tensostrutture. Devono essere attrezzati con spazi per la sosta, elementi di arredo, aree a prato per il gioco e per eventuali manifestazioni all'aperto: concerti, spettacoli etc. Sono ammesse strutture ricettive di supporto alla attività ricreativa.
- 26. Verde attrezzato.** Comprendono impianti sportivi all'aperto e chiusi. Devono essere attrezzati con spazi per la sosta, piazzole, elementi di arredo, alberature, aree a prato, (che possono essere usate contemporaneamente per manifestazioni temporanee all'aperto, feste, concerti, spettacoli, mostre ecc.), percorsi pedonali, giochi per bambini ecc. Sono ammessi, chioschi, gazebo tensostrutture ecc. Le recinzioni dei campi devono essere prevalentemente fatte di siepi o a giorno.
- 27. Aree di parcheggio.** Sono aree destinate alla sosta dei veicoli. Le aree a parcheggio, piccole o grandi esistenti dovranno essere risistemate; quelle nuove saranno progettate assieme alle strade e alle aree in cui sono localizzate. Su di esse è consentita solamente la presenza di elementi di arredo. Le piazzole di sosta dovranno essere realizzate in materiale non impermeabile di tipo filtrante. Con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq ed un soggetto ogni 10 ml lungo il perimetro. Gli spazi pubblici per parcheggio prescritti per ogni intervento attuativo dalla relativa norma o dagli elaborati grafici, debbono essere realizzati integralmente dai soggetti che attuano l'intervento stesso.
- 28. Parcheggi attrezzati di uso pubblico.** I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. È ammessa la



presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della S.U. destinata alle autorimesse. Rientrano nel conteggio della Superficie Utile esclusivamente le autorimesse coperte entro e fuori terra e le altre attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti, o coperti senza chiusure verticali ricavati al piano di campagna.

29. Impianti per la distribuzione di carburanti. Tali attività riguardano gli impianti stradali di distribuzione di carburante per autotrazione sono ammessi i tipi di “stazione di servizio” “stazione di rifornimento” o “chiosco”.

In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita di accessori per autoveicoli, un piccolo locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all’impianto, nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura massima: Rc 15%
- altezza massima della pensilina: ml.5,00
- altezza massima degli altri manufatti: ml.3,50

L’ingresso e l’uscita dell’area di servizio debbono essere distinti e separati. Almeno il 40% della superficie totale degli spazi all’aperto deve essere riservata esclusivamente ad opere a verde o comunque con suolo filtrante.

30. Usi assimilabili per analogia. Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, ed in particolare sui parcheggi.



PARTE II^a SPECIALE

ART.8 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

La presente variante individua, in funzione dello stato dei luoghi e delle specifiche destinazioni d'uso le seguenti zone omogenee:

ZONA D: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DI DEPOSITO, ARTICOLATA IN:

Sottozona D₁: di consolidamento delle attività esistenti;

Sottozona D₂: di nuovo insediamento.

ZONA D1*: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DI DEPOSITO INTERESSATA DA P.A. APPROVATO

ZONA E: AGRICOLA – PRODUTTIVA, ARTICOLATA IN:

Sottozona E₁: aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata la cui dimensione complessiva minima è adeguata al tipo di coltura;

Sottozona E₂: aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata che, pur avendo terreni di 1 classe agronomica, tuttavia non soddisfano alla condizione dell'ampiezza e della continuità territoriale minima prevista per la sottozona E1.

ZONA G: SERVIZI GENERALI PUBBLICI E/O PRIVATI DI SCALA COMUNALE, SOVRACOMUNALE E METROPOLITANA DI “NUOVO INSEDIAMENTO”, ARTICOLATA IN:

Sottozona G₁: servizi generali per attrezzature zonali e per servizi di carattere settoriale;

Sottozona G₂: servizi generali per attrezzature di scala urbana e metropolitana;

Sottozona G₃: attrezzature ricettive nel verde;

Sottozona G₆: servizi ed attrezzature per lo sport, la cultura, lo svago, servizi sociali e ricreativi;

Sottozona G₇: servizi generali e impianti tecnologici;

Sottozona G₈: servizi generali a forte connotazione ambientale.

ZONA G*: SERVIZI GENERALI PUBBLICI E/O PRIVATI INTERESSATI DA P.A. APPROVATI, ARTICOLATA IN:

Sottozona G*₁: servizi commerciali e direzionali interessati da P.A. approvati;

Sottozona G*₄: servizi generali di supporto alle attività agroalimentari, interessati da P.P. approvato;

Sottozona G*₅: servizi generali per attrezzature culturali; sociali, sportive e di promozione, interessati a P.L. approvato;

Sottozona G*₆: comunità terapeutica interessata da progetto approvato.



ART.9 - ZONA D INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DI DEPOSITO.

In tali ambiti ricadono i luoghi e le sedi per la produzione di beni e di servizi. Le aree individuate sono destinate ad accogliere piccole e medie industrie non altamente inquinanti, imprese artigianali, commerciali e di deposito, aziende per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e della pesca.

Si intende per edificio industriale e artigianale l'opera edilizia coperta e/o scoperta in cui si realizza una produzione di beni e/o di servizi. Si intende per edificio commerciale e di deposito l'opera in cui si manifesta una attività di tipo mercantile riconoscibile nelle classi di cui alla legge 426 del 11/6/1971 e successive modificazioni.

L'insediamento è costituito in generale da:

- edifici veri e propri adibiti alla produzione, commercializzazione, deposito etc.;
- le strutture tecnologiche;
- i piazzali scoperti di servizio;
- i locali per uffici e le attività sociali e di ristoro dei lavoratori;
- i parcheggi;
- l'abitazione del personale di custodia.

Le destinazioni d'uso prevalenti previste in riferimento all'art.7 delle presenti norme, salvo diverse indicazioni specifiche individuate per le varie sottozone, sono:

- Attività industriali ed artigianali di piccola e media dimensione;
- Artigianato di servizio;
- Attività di piccola e media industria agro-alimentare;
- Attività commerciali complementari;
- Attività commerciali all'ingrosso e di deposito;
- Servizi sociali e sportivo ricreativi per i dipendenti, locali di ristoro, mense ecc.



DISPOSIZIONI COMUNI ALLE SOTTOZONE D:

a) Nei lotti edificabili è consentita la costruzione di edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali e di deposito.

È vietato invece l'edificazione di locali per abitazione, fatta eccezione per quelli del personale di custodia.

È consentita altresì l'edificazione di uffici, attrezzature di servizio e di strutture di svago aziendali (campi gioco, sale ritrovo ecc.).

b) L'accesso ai lotti dovrà avvenire sempre dalla viabilità di servizio che si innesta sulle strade comunali, provinciali e statali, che quindi non potranno essere utilizzate per l'accesso diretto ai lotti.

Lungo il vecchio tracciato della SS 131 (così come riportato in cartografia), che nel piano svolge la funzione di strada di servizio per le zone all'interno della zonizzazione di piano, è consentito l'accesso diretto ai lotti industriali solo nei casi previsti dal presente piano.

Ciò sarà valido anche nel tratto della stessa SS.131 nella quale sono realizzate, complanari all'attuale tracciato, le strade di servizio.

e) È sempre prescritta la cessione di una quota di superficie, secondo le percentuali stabilite nelle norme di sottozona, da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico, parcheggi escluse le sedi viarie per l'accesso ai lotti) che può interessare anche la fascia di rispetto lungo la nuova e l'esistente SS 131 o altra viabilità provinciale e comunale, che può essere ulteriormente sistemata a verde in quanto quota di urbanizzazione secondaria.

All'interno delle fasce di rispetto non è possibile alcun intervento edificatorio.

Le fasce di rispetto variano in base alle dimensioni e classificazioni delle strade così come definite all'art.21 delle presenti norme.

Le fasce di rispetto fanno parte della superficie territoriale dell'area d'intervento.

All'interno di queste fasce può essere localizzata la quota di superficie in cessione secondo la percentuale stabilita dalle norme di sottozona.

La eventuale parte di fascia di rispetto rimasta libera dalla cessione si può considerare



come facente parte dei lotti fondiari, per cui pur non essendo direttamente edificabile viene considerata superficie fondiaria sulla quale viene applicato l'indice fondiario di zona cioè ha comunque una potenzialità edificatoria che può essere utilizzata.

d) Nella zona D gli interventi edificatori sono consentiti attraverso:

1) concessione diretta nel rispetto delle presenti norme, quando si tratti di operare su singoli lotti, rimasti isolati o interclusi nel "tessuto industriale" preesistente, dotati di urbanizzazione primaria nel caso in cui manchi l'urbanizzazione primaria o questa sia realizzabile senza interessare altre proprietà. Anche gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, dei lotti in cui insistono edifici esistenti, potranno avvenire attraverso il rilascio di concessione edilizia diretta purché siano sempre verificate le condizioni di cui sopra (presenza di urbanizzazioni primarie e loro possibilità di realizzazione senza interessare altri privati);

2) piano attuativo nei casi specificati in normativa

e) la tipologia dei fabbricati deve essere improntata alla modularità degli elementi, che possono essere aggregati a formare edifici di dimensioni maggiori.

Gli edifici per uffici di supporto alle attività principali devono essere preferibilmente realizzati sul fronte del lotto prospiciente l'accesso principale. Per i locali da adibire ad abitazione del custode è consentita una superficie lorda di pavimento non superiore a mq.120.

f) Le recinzioni dei lotti prospicienti le strade e le fasce verdi di rispetto devono essere a giorno, mentre sono consentite in muratura continua o comunque non trasparenti tra i singoli lotti, fatte salve eventuali deroghe motivate da normative speciali.

L'altezza massima delle recinzioni non dovrà in nessun caso superare i mt.2,00 fuori terra, salvo speciali deroghe motivate da problemi di sicurezza e riservatezza della produzione.

g) Le costruzioni accessorie dovranno rispettare i distacchi previsti dai confini ed il distacco minimo previsto tra pareti contrapposte pari a mt.10,00.



- h) L'altezza massima degli edifici deve risultare di mt.10,00, salvo esigenze particolari di produzione a ciclo verticale per le quali potrà raggiungersi un'altezza di 15 mt. L'altezza è computata dal piano di sistemazione finito all'intradosso dell'imposta della trave di copertura (cioè al netto dell'altezza della trave di copertura).
- i) All'interno dei lotti edificabili dovranno ubicarsi idonei spazi per parcheggi di uso pubblico in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mq di superficie di sedime del lotto per le attività industriali, artigianali e di deposito; per gli insediamenti commerciali al dettaglio e all'ingrosso vale quanto disposto dal punto 2 dell'art.8 del D.A.EE.U. 2266/U del 20/12/1983. Le aree di parcheggio all'aperto possono essere coperte con strutture leggere per riparare i veicoli dagli agenti atmosferici, senza che ciò costituisca superficie coperta e/o volumetria e/o superficie utile, purché le stesse risultino aperte su tutti i fronti.
- l) Per le iniziative commerciali aventi finalità ai sensi del D.lgs 114/98 e della delibera Giunta Regionale 55/108, si fa puntuale riferimento all'articolo 14 delle presenti N.di A.

Edifici preesistenti

Per le costruzioni esistenti nelle zone D₁ sono ammessi i seguenti interventi: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento fino al raggiungimento dell'indice fondiario di 4 mc/mq.

Nel caso di demolizione e ricostruzione in loco valgono, integralmente, le norme e le prescrizioni di cui al presente articolo.

Sulla base dei requisiti attuali delle aree (già edificate e libere) si sono individuate due sottozone:

D₁: di consolidamento delle attività esistenti

D₂: di nuovo insediamento

La Variante così come specificato nei successivi articoli, al fine di razionalizzare funzionalmente la localizzazione delle attività in riferimento alla tipologia dei prodotti trattati, individua le sottozone D1 e D2 dove dovranno localizzarsi particolari tipologie di attività.



ART.9.1. SOTTOZONA D1: DI CONSOLIDAMENTO DELLE ATTIVITÀ ESISTENTI.

In tali sottozone ricadono le aree in cui l'edificato e le relative opere di urbanizzazione primaria (in particolar modo la viabilità di accesso ai lotti che deve essere in ogni modo garantita, pena l'impossibilità di attuare l'intervento) rappresentano uno stato di fatto consolidato, ed in cui si rileva una consistente presenza di attività economiche poste in essere a seguito di indicazioni di precedenti strumenti urbanistici, di pianificazione attuativa e/o di edificazione in regime di concessione edilizia diretta.

L'attuazione e l'attività edilizia in questi ambiti avviene attraverso le modalità stabilite alla lettera d), punto 1) dell'articolo 9 delle presenti norme, rispettivamente in funzione dello stato dei luoghi, ed è regolata dalle seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto fondiario non dovrà superare il valore di 0,40;
- b) l'indice fondiario esteso al lotto fondiario non dovrà superare il valore di 4 mc/mq. Ai fini del computo dei suddetti indici non vengono considerate le superfici dei locali per volumi tecnici (cabine elettriche, impianti di climatizzazione etc.) per le autorimesse totalmente interrato o parzialmente per almeno 2/3 della loro altezza;
- c) i fabbricati dovranno distare dai confini del lotto verso le strade, che vengono utilizzate per l'accesso carrabile principale, almeno ml.15,00 e dagli altri confini del lotto almeno mt.8,00 comprese le strade interne;
- d) dovranno essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi, in cessione gratuita aree in quantità non minore del 10% della superficie interessata dall'intervento (superficie territoriale).
La quota di superficie in cessione, pari al 10%, va individuata di norma, all'interno delle aree a verde filtro di rispetto stradale; in tal caso il lotto edificabile risulta (escluse le strade) coincidente con la superficie fondiaria alla quale vanno riferiti tutti i rapporti parametrici e le prescrizioni d'uso definiti nel presente articolo;
- e) in caso di ampliamento di un lotto già edificato il 10% in cessione per i servizi (se non già



ceduta all'atto del primo intervento) deve essere calcolato solo per la quota di superficie in ampliamento necessaria per realizzare quella superficie coperta.

In pratica per un'ampliamento di 1000 mq coperti, che necessitano di 2.500 mq di lotto non utilizzati, dovrà essere ceduta una quota di 250 mq. (se questa non è stata ceduta all'atto della prima concessione rispetto all'area complessiva di intervento).

f) l'accesso al lotto deve essere garantito dalla viabilità esistente, o in altri casi, eccezionali, dalla viabilità di piano che in questo caso dovrà essere ceduta e realizzata a cura del richiedente.

Nei casi in cui le zone D₁ ancora da attuare confinino e/o interessino parti di viabilità di rilevante interesse per l'attuazione del piano (anche se non indispensabile per l'accesso al lotto interessato), l'intervento in queste zone è subordinato alla cessione e alla realizzazione della suddetta viabilità.

g) devono essere garantite le altre opere di urbanizzazione primaria (acque bianche, nere, reti idriche, reti di illuminazione e impianto di depurazione se necessario).

Le zone classificate D1 sono individuate:

- in località Moriscau lungo la fascia destra prospiciente la ex-SS 131 in direzione Cagliari-Sestu e prospiciente la strada provinciale Elmas-Sestu;
- in località Pintoreddu tra il vecchio tracciato e il nuovo della SS.131, delimitato trasversalmente dalla S.P. Elmas-Sestu sino alla S.P. Sestu-Assemini;
- in località Cortexandra I, immediatamente a ridosso di Moriscau, a cavallo della S.P. Sestu-Assemini in destra del vecchio tracciato della SS.131;
- in località Cortexandra II, sempre in destra della SS.131 (vecchio tracciato) sino alla rotatoria di Magangiosa;
- tra il vecchio e il nuovo tracciato della SS.131, ai margini della rotatoria con la pedemontana del Cixerri;
- nella parte più a nord, in località Corte Pisanu in prossimità dell'ultimo svincolo, in Comune di Sestu, lungo la SS.131.



Quasi tutti gli ambiti così classificati hanno in gran parte un carattere misto con presenza di edifici produttivi, commerciali all'ingrosso, al minuto, aziende agroalimentari etc. piccole e medie imprese artigianali e industriali per lo più legate all'edilizia. Sono ambiti saturi in cui sono possibili solo interventi di riordino, ampliamento e cambio di destinazione d'uso.

L'area dovrebbe lentamente trasformarsi ed assumere le caratteristiche di artigianato di servizio con commercio con l'allontanamento progressivo delle attività più propriamente produttive e moleste (carpenterie, lavorazioni edilizie etc.). Pertanto in questo ambito non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti industriali di cui al punto 6 dell'art.7 delle presenti norme.

In questa zona si prescrive la localizzazione preferenziale di attività miste del tipo:

- Attività di commercio al dettaglio
- Attività commerciali complementari
- Attività commerciali all'ingrosso e di deposito di prodotti affini
- Attività artigianali di modeste dimensioni legate alla produzione di prodotti commerciali al minuto



ART.9.2. SOTTOZONA D2: DI NUOVO INSEDIAMENTO

In tali sottozone ricadono le aree libere soggette a nuova disciplina d'uso e di intervento.

L'attuazione e l'attività edilizia in questi ambiti avviene attraverso le modalità stabilite alla lettera d), punto 2) dell'art.9 delle presenti norme con le seguenti specificazioni:

- l'intervento edificatorio dovrà interessare l'ambito di intervento (comparto) individuato in cartografica;
- il rilascio della concessione edilizia nei singoli lotti è subordinato esclusivamente alla sottoscrizione di una convenzione in cui i richiedenti si impegnino:
 - a) alla realizzazione e cessione della viabilità di rilevante interesse per l'attuazione del Piano (viabilità di accesso al comparto dalla strada di servizio e dalle strade provinciali, comunali, complanari di servizio alla S.S. 131, e dal vecchio tracciato della S.S. 131);
 - b) alla cessione gratuita di aree per servizi, verde e parcheggi nella misura del 10% della superficie dell'intero comparto;
 - c) alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria (acque bianche e nere, reti idriche, reti di illuminazione, impianto di depurazione se necessario)

Ai sensi dell'art.3, comma 3, della legge n.20 del 1/7/91, uno o più proprietari dell'area interessata, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di dare attuazione al piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, richiedere il convenzionamento separato per stralci funzionali e i relativi oneri di urbanizzazione ripartiti tra i diversi proprietari.

Valgono le prescrizioni di utilizzazione di cui alle sottozone D₁, art.9.1., lettere a, b e c

Le zone D₂ sono individuate:

come ricucitura delle iniziative esistenti

- in località Moriscau per le quali si prescrive la localizzazione preferenziale di attività di commercio al dettaglio e complementari e all'ingrosso, nonché piccole attività artigianali con la produzione di prodotti destinati alla esposizione e alla vendita al minuto;
- in località Pintoreddu;



- in località Cortexandra sul versante destro del vecchio tracciato della SS.131, dove si prescrive preferenzialmente l'insediamento di attività omogenee per comparto di lottizzazione.

come nuova espansione

- in località Pintoreddu II in sinistra della SS.131 tra la S.P. Sestu-Assemini e la pedemontana del Cixerri;
- in prossimità della rotatoria di Magangiosa;
- lungo le fasce attestate sulla SS.131 verso il confine con Monastir.

In questi ambiti si prescrive preferenzialmente la omogeneizzazione delle attività insediate per comparto di lottizzazione con la possibilità di realizzare attività di cui al punto 6 dell'art.7 delle presenti norme.



**ART.10 - ZONA D₁*: INDUSTRIALE INTERESSATA DA PIANO ATTUATIVO
APPROVATO**

Comprende gli ambiti sui quali sono vigenti piani attuativi approvati, per i quali si prescrive il completamento delle previsioni di Piano Attuativo, che sono quindi integralmente confermate dal presente piano. In quest'ottica vigono indici, standard e normative edilizie conformi ai Piani Attuativi validamente approvati o adottati alla data dell'adozione del presente Piano.



ART.11 - ZONA E: AGRICOLA PRODUTTIVA

Le zone E individuate comprendono quelle aree che presentano, nel contesto pianificatorio generale dell'intero comparto mercantile, una minore propensione all'utilizzo come aree mercantili e di servizio generale, almeno in questa prima fase di attuazione delle indicazioni del PRT dell'ASI di Cagliari.

Tali aree oltre ad essere quelle più decentrate rispetto alle attuali direttrici di accessibilità, presentano ancora una suscettività produttiva primaria ai fini agricoli che quindi prevale sugli altri aspetti; trattasi di aree dove vengono attuate colture tipiche e specializzate, e le aree contigue la cui dimensione complessiva minima (per es. 10 Ha per le colture orticole) sia adeguata al tipo di coltura e all'importanza in termini economici che questa assume nel territorio comunale.

L'individuazione delle zone E è scaturita quindi sia da un'analisi localizzativa che dallo studio geoambientale e agronomico del territorio comunale. Tale studio ha evidenziato, infatti, la presenza di vaste aree marginali caratterizzate da suoli con buona fertilità fisico-chimica che associata alle ottime condizioni climatiche determinano una elevata vocazione per le colture specializzate ed in particolare per l'olivicoltura e la frutticoltura. Sono, inoltre, molto diffuse, soprattutto nelle aree servite dalla rete di irrigazione consortile, le colture industriali e ortive da pieno campo. Queste colture sono destinate al mercato di Cagliari e alla sua provincia e costituiscono una attività economica rilevante, che rappresenta una buona fonte di lavoro e di ricchezza nell'ambito del Comune.

È da evidenziare, poi, l'importanza delle colture protette e cioè delle attività serricole che svolgono un ruolo fondamentale e hanno vantaggi economici ed occupazionali rilevanti. Queste aree quindi assumono un carattere prettamente produttivo, che ben si concilia con le altre attività mercantili e costituiscono localizzazione preferenziale anche per aziende e impianti di vaste dimensioni, alcuni già presenti nel territorio comunale, nonché allevamenti zootecnici anche a carattere industriale e/o interaziendale.

Infatti tenuto conto del carattere delle attività agricole insediate e da insediare (tenuto conto delle attrezzature meccaniche, del capitale da impiegare e dell'entità dei rapporti commerciali) queste aree agricolo-produttive, che si configurano come vere e proprie imprese a carattere industriale e commerciale, trovano la loro più idonea collocazione all'interno dell'ambito definito di "servizio con attrezzature mercantili e fasce polifunzionali" oggetto della presente variante.



Sulla base delle analisi agronomiche sono state individuate due sottozone:

E₁ - aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata la cui dimensione complessiva minima è adeguata al tipo di coltura

E₂ - aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata che, pur avendo terreni di 1^a classe agronomica, tuttavia non soddisfano alla condizione dell'ampiezza e della continuità territoriale minima prevista per la sottozona E₁.

DISPOSIZIONI NORMATIVE COMUNI ALLE SOTTOZONE E₁ ed E₂:

Nelle sottozone E₁ ed E₂ si applica la disciplina della zona agricola definita dagli articoli dal N° 8 al N° 16, compresi nel **TITOLO IV** delle Norme di Attuazione del P.U.C .



**ART.12. - ZONA G SERVIZI GENERALI PUBBLICI E/O PRIVATI DI SCALA
COMUNALE, SOVRACOMUNALE E METROPOLITANA DI
“NUOVO INSEDIAMENTO”**

In tale ambito ricadono i luoghi e le sedi per i “nuovi” servizi. Le aree individuate sono destinate ad accogliere uffici pubblici o privati di interesse collettivo, aree attrezzate per lo sport con annessi punti di ristoro e strutture ricettive, centri polifunzionali con attività legate alla congressualità e direzionalità, mercati, edifici per l’istruzione superiore nonché servizi per l’industria, l’artigianato, la ricerca e il terziario specializzato.

L’insediamento è costituito in generale da:

- edifici veri e propri adibiti alla funzione di servizio prevalente;
- le strutture tecnologiche;
- i piazzali scoperti di servizio;
- i locali per uffici e le attività sociali e di ristoro;
- i parcheggi;

Le destinazioni d’uso prevalenti previste in riferimento all’art.7 delle presenti norme, salvo diverse indicazioni specifiche individuate per le varie sottozone, sono:

- servizi per l’industria, l’artigianato, l’agricoltura, la ricerca e il terziario specializzato;
- uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico;
- uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico;
- uffici e studi professionali;
- centri commerciali integrati;
- attrezzature per l’istruzione superiore;
- attrezzature e servizi tecnici urbani e metropolitani;
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
- fiere e mostre;
- attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero;
- attrezzature socio-sanitarie di scala urbana e metropolitana;
- locali per lo spettacolo;
- abitazioni collettive, collegi, convitti, foresterie.



DISPOSIZIONI NORMATIVE COMUNI ALLE ZONE G:

- a) Gli interventi edificatori sono consentiti attraverso piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che dovrà interessare un ambito di minimo intervento, come individuato in cartografia, oppure una superficie non inferiore a quella stabilita nelle diverse sottozone. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione in cui i richiedenti si impegnino:
- a₁) alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria di rilevante interesse per l'attuazione del piano (per esempio per la viabilità di accesso al comparto dalle strade di servizio e dalle strade comunali, provinciali e statali indicate in cartografia)
In questo caso tale superficie viaria viene conteggiata all'interno di quella territoriale relativa alla destinazione d'uso della zona frontiera.
- a₂) alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'area di intervento (acque bianche e nere, reti idriche, reti di illuminazione, impianto di depurazione se necessario)
- a₃) alla individuazione ai sensi dell'articolo 8 del D.A. 2266/U-1983, comma 2 delle aree da destinare a spazi pubblici o ad uso pubblico.
- b) Nelle zone G i singoli lotti e/o insediamenti dovranno essere dotati di aree di parcheggio privato di uso pubblico, in misura adeguata alla destinazione degli immobili. In ogni caso, nelle nuove costruzioni con destinazioni commerciali e direzionali, dovrà essere assicurata una dotazione non inferiore all'80% di spazi di uso pubblico della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti di cui il 50% destinati a parcheggio
- c) Nei lotti edificabili è consentita la costruzione di edifici destinati alle attività di servizio. È vietata l'edificazione di locali per abitazione, fatta eccezione per quelli del personale di custodia e del personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabile.
È consentita altresì l'edificazione di attrezzature e strutture di svago aziendali (campi gioco, sale ritrovo ecc.).
- d) L'accesso ai lotti dovrà avvenire sempre dalla viabilità di servizio che si innesta sulle strade comunali, provinciali e statali, che quindi non potranno essere utilizzate per l'accesso diretto ai lotti.
Lungo il vecchio tracciato della SS 131 (così come riportato in cartografia), che nel piano



svolge la funzione di strada di servizio per le zone all'interno della zonizzazione di piano, è consentito l'accesso diretto ai lotti solo nei casi previsti dal presente piano.

Ciò sarà valido anche nel tratto della stessa SS.131 nella quale sono realizzate, complanari all'attuale tracciato, le strade di servizio.

e) Gli edifici per uffici di supporto alle attività principali devono essere preferibilmente realizzati sul fronte del lotto prospiciente l'accesso principale. Per i locali da adibire ad abitazione del custode e/o del personale tecnico è consentita una superficie lorda di pavimento non superiore a mq.120.

f) Le recinzioni dei lotti prospicienti le strade e le fasce verdi di rispetto devono essere a giorno, mentre sono consentite in muratura continua o comunque non trasparenti tra i singoli lotti, fatte salve eventuali deroghe motivate da normative speciali.

L'altezza massima delle recinzioni non dovrà in nessun caso superare i mt.2,00 fuori terra, salvo speciali deroghe motivate da problemi di sicurezza.

g) Le costruzioni accessorie dovranno rispettare i distacchi previsti dai confini ed il distacco minimo previsto tra pareti contrapposte pari a mt.10,00.

h) Le aree di parcheggio all'aperto possono essere coperte con strutture leggere per riparare i veicoli dagli agenti atmosferici, senza che ciò costituisca superficie coperta o superficie utile, purché le stesse risultino aperte su tutti i fronti.

Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o a parcheggio dovranno essere sistemate a verde e giardino.

i) Per le iniziative commerciali aventi finalità ai sensi del D.lgs 114/98 e della delibera Giunta Regionale 55/108, si fa puntuale riferimento all'articolo 14 delle presenti N.di A.

Sulla base delle specifiche destinazioni d'uso si sono individuate sei sottozone: G1, G2, G3, G6, G7 e G8, che come specificato nei successivi articoli, accolgono particolari tipologie di servizi.



ART.12.1. SOTTOZONA G₁: SERVIZI GENERALI PER ATTREZZATURE ZONALI E PER SERVIZI DI CARATTERE SETTORIALE.

Nella sottozona G1 si prescrive l'edificazione di attrezzature zonali e di servizi di scala settoriale di proprietà pubblica e/o privata ma di uso pubblico, le quali devono essere realizzate in conformità alle leggi e ai regolamenti speciali che stabiliscono le norme edilizie per le stesse attrezzature e servizi.

Destinazioni d'uso

a) Attività ed insediamenti prevalenti

- Servizi per l'industria, l'artigianato, l'agricoltura, il commercio, la ricerca e il terziario specializzato;
- Uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico;
- Piccoli uffici e studi professionali;
- Pubblici esercizi e attività commerciali al dettaglio;
- Centri commerciali integrati;
- Fiere e mostre;
- Attrezzature per l'istruzione superiore

b) Attività ed insediamenti di supporto ai servizi di cui al punto a)

- Verde attrezzato;
- Aree parcheggio e parcheggi attrezzati di uso pubblico;
- Impianti di distribuzione carburante;
- Abitazioni ad esclusivo uso del personale di custodia;
- Attrezzature ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero.

L'attuazione e l'attività edilizia avviene tramite piano attuativo secondo le modalità previste nella norma generale, esteso all'intero settore territoriale individuato in cartografia od a superfici di estensione non inferiore ai **2 Ha**, che non determini soluzioni di continuità non urbanizzabili.

Le prescrizioni per gli interventi risultano le seguenti:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale con Piano attuativo di 1,8 mc/mq;
- b) Indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq;
- c) Distacchi delle costruzioni dal filo delle strade non devono essere inferiori a mt.10;
- d) Le costruzioni dovranno interessare non più del 50% dell'intera area dei singoli lotti;
- e) Superficie per spazi pubblici o ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 8 del D.A. 2266/U-1983;
- f) Viabilità funzionale per dimensionamento e articolazione alle caratteristiche della zona;



Per quanto riguarda le superfici destinate a verde il piano deve prevedere la sistemazione delle stesse indicando la piantumazione e i tipi di alberatura.

ART.12.2. SOTTOZONA G₂: SERVIZI GENERALI PER ATTREZZATURE DI SCALA URBANA E METROPOLITANA.

In questa sottozona sono consentiti interventi ed iniziative organiche e coordinate volte alla realizzazione di servizi di scala urbana e metropolitana.

Destinazioni d'uso

a) Attività ed insediamenti prevalenti

- Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani e metropolitani;
- Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
- Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico;
- Centri commerciali integrati;
- Fiere e mostre;

b) Attività ed insediamenti di supporto ai servizi di cui al punto a)

- Pubblici esercizi e attività commerciali al dettaglio;
- Verde attrezzato;
- Aree parcheggio e parcheggi attrezzati di uso pubblico;
- Abitazioni ad esclusivo uso del personale di custodia;
- Impianti di distribuzione di carburanti;
- Attrezzature ricettive di tipo alberghiero e extralberghiero.

L'attuazione e l'attività edilizia è consentita soltanto attraverso piani attuativi secondo le modalità presenti nella norma generale, estesi all'intero settore territoriale individuato in cartografia.

Tuttavia, nel rispetto del presente piano, possono essere approvati interventi estesi ad un comparto o a superficie corrispondente non minore di 5 Ha, che non determini soluzioni di continuità non urbanizzabili.

Le prescrizioni per gli interventi risultano le seguenti:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale con Piano attuativo di 3 mc/mq;



- b) Indice di fabbricabilità fondiaria 4,5 mc/mq;
- c) Distacchi delle costruzioni dal filo delle strade non devono essere inferiori a mt.10;
- d) Le costruzioni dovranno interessare non più del 50% dell'intera area dei singoli lotti;
- e) Superficie per spazi pubblici o ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 8 del D.A. 2266/U-1983;
- f) Superficie in cessione per spazi pubblici, verde e parcheggi non inferiore al 20% dell'area interessata dall'intervento;
- g) Viabilità funzionale per dimensionamento e articolazione alle caratteristiche della zona e delle attività previste;

Per quanto riguarda le superfici destinate a verde il piano deve prevedere la sistemazione delle stesse indicando la piantumazione e i tipi di alberatura.

ART.12.3. SOTTOZONA G₃: ATTREZZATURE RICETTIVE NEL VERDE.

Nei lotti edificabili, secondo gli allineamenti previsti dai Piani è consentita la costruzione di edifici e attrezzature ricettive nel verde (con preferenza per Alberghi, Residence, Motel, Locali di ristoro e svago), di servizio per l'intero settore territoriale.

È vietata la costruzione di edifici industriali o affini e di abitazione del tipo tradizionale.

Destinazioni d'uso

a) Attività ed insediamenti prevalenti

- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero;
- Pubblici esercizi e attività commerciali al dettaglio;
- Abitazioni collettive, collegi, convitti, conventi, foresterie;
- Attrezzature socio-sanitarie di scala urbana e metropolitana;
- Locali per lo spettacolo;

b) Attività ed insediamenti di supporto ai servizi di cui al punto a)

- Attrezzature culturali;
- Verde attrezzato;
- Aree parcheggio e parcheggi attrezzati di uso pubblico;

Gli interventi in tale sottozona sono subordinati alla predisposizione di un piano attuativo secondo quanto previsto nella norma generale esteso all'intera zona individuata in cartografia o a parte di essa purché non inferiore a 1,5 Ha che non determini soluzioni di continuità non



urbanizzabili.

Nei comparti in cui l'edificato e le relative opere di urbanizzazione primaria rappresentano uno stato di fatto consolidato, ed in cui si rileva una consistente presenza di attività economiche poste in essere a seguito di indicazioni di precedenti strumenti urbanistici, di pianificazione attuativa e/o di edificazione in regime di concessione edilizia, sempre che compatibili con la destinazione di zona, per eventuali ampliamenti e modifiche, sul lotto del richiedente, è ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di zona,.

Le prescrizioni per ogni intervento sono le seguenti:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq;
- b) Indice di fabbricabilità fondiario: 3 mc/mq;
- c) Rapporto di copertura del lotto: 0,40;
- f) Altezza degli edifici non superiori a m.16,00 misurata dalla linea di imposta delle coperture;
- g) Superficie per spazi pubblici o ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 8 del D.A. 2266/U-1983;
- f) Distacchi degli edifici: m.15,00 dal confine di accesso al lotto; m.10,00 dagli altri confini;
- g) Distacchi tra edifici diversi nello stesso lotto: m.10,00;
- h) Spazi non edificati sistemati a verde con piantumazione di alberatura d'alto fusto;
- i) Viabilità funzionale per dimensionamento ed articolazione alle caratteristiche della zona e delle attività previste.

ART.12.4. SOTTOZONA G₆ SERVIZI ED ATTREZZATURE PER LO SPORT, LA CULTURA, LO SVAGO, SERVIZI SOCIALI E RICREATIVI.

Nella sottozona G₆ sono previste di preferenza attrezzature di carattere sportivo, ricreativo, culturale e sociale per uso collettivo di iniziativa pubblica e privata.

Destinazioni d'uso

- a) **Attività ed insediamenti prevalenti**
 - Attrezzature ricreativo sportive a grande affluenza di pubblico;
 - Centri e/o club sportivi integrati per medi e grandi eventi;
 - Locali per lo spettacolo;
 - Attrezzature culturali;



- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero;
- Verde attrezzato;

b) Attività ed insediamenti di supporto ai servizi di cui al punto a)

- Pubblici esercizi e attività commerciali al dettaglio;
- Aree parcheggio e parcheggi attrezzati di uso pubblico;
- Abitazioni collettive.

Gli interventi in tale sottozona sono subordinati alla predisposizione di un piano attuativo secondo quanto previsto nella norma generale esteso all'intera zona individuata in cartografia o a parte di essa purchè non inferiore a 3 Ha che non determini soluzioni di continuità non urbanizzabili.

Le prescrizioni per ogni intervento sono le seguenti:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale: 1,0 mc/mq;
- b) Indice di fabbricabilità fondiario: 1,5 mc/mq;
- c) Rapporto di copertura del lotto: 0,50;
- h) Altezza degli edifici non superiori a m.10,00 misurata dalla linea di imposta delle coperture;
- i) Distacchi degli edifici: m.15,00 dal confine di accesso al lotto; m.10,00 dagli altri confini;
- h) Superficie per spazi pubblici o ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 8 del D.A. 2266/U-1983;
- g) Spazi non edificati sistemati a verde con piantumazione di alberatura d'alto fusto;
- h) Viabilità funzionale per dimensionamento ed articolazione alle caratteristiche della zona e delle attività previste.

ART.12.5. SOTTOZONA G₇: SERVIZI GENERALI ED IMPIANTI TECNOLOGICI.

In tale sottozona sono localizzabili:

- Gli impianti tecnici connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici.
- Le attrezzature funzionali quali: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto (autoporti), sedi



delle aziende di trasporto pubblico, servizi logistici della protezione civile e delle forze armate, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente.

- Gli impianti per attività e manifestazioni sportive, con particolare riferimento agli sport motoristici, nel rispetto delle distanze dai sistemi di infrastrutture e con la predisposizione di opportuni interventi di mitigazione degli impatti ambientali mediante idonei interventi di forestazione urbana; possono essere localizzate aree adeguatamente attrezzate per lo svolgimento degli spettacoli di tipo itinerante.

L'attuazione e l'attività edilizia è consentita soltanto attraverso piano attuativo secondo le modalità presenti nella norma generale, estesi all'intero settore territoriale individuato in cartografia.

Tuttavia, nel rispetto del presente piano, possono essere approvati interventi estesi ad un comparto o a superficie corrispondente non minore di 5 Ha, che non determini soluzioni di continuità non urbanizzabili.

Le prescrizioni per gli interventi risultano le seguenti:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale con Piano attuativo di 2 mc/mq, incrementabile per impianti speciali;
- b) Indice di fabbricabilità fondiario 3 mc/mq;
- c) Altezza degli edifici non superiori a mt. 10,00 salvo impianti speciali;
- d) Distacchi degli edifici: mt.15.00 da confine di accesso al lotto; mt.10 dagli altri confini;
- e) Superficie per spazi pubblici o ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 8 del D.A. 2266/U-1983;
- f) Viabilità funzionale per dimensionamento e articolazione alle caratteristiche della zona;

Per quanto riguarda le superfici destinate a verde il piano deve prevedere la sistemazione delle stesse indicando la piantumazione e i tipi di alberatura.

Per particolari attività è necessario predisporre opportune opere di mascheramento con alberatura di alto fusto.

ART.12.6. SOTTOZONA G₈: SERVIZI GENERALI A FORTE CONNOTAZIONE AMBIENTALE.

Tale sottozona comprende un ambito interessato da un oliveto di un certo rilievo ambientale per il quale vige un vincolo di tutela paesistica (art.1 L.1497/39). Gli interventi devono essere



prevalentemente diretti alla realizzazione di attività compatibili con tale ambiti in cui la funzione naturalistica e paesistica del verde e degli spazi liberi deve essere preminente.

Pertanto sono consentite attività di servizi che riguardano:

- Servizi legati al giardinaggio, verde, verde attrezzato attività vivaistica e compostaggio, piccole serre;
- Impianti sportivi *e per il tempo libero* all'aperto ed al coperto (campi gioco, piscine ecc.) di modesta entità, cioè nei limiti dei rapporti di utilizzazione;
- Strutture di modesta entità di somministrazione di alimenti e bevande
- Residenza guardiano
- Ricovero e officina per i mezzi meccanici per la manutenzione del verde
- Spogliatoi e servizi
- *Locali per la vendita dei prodotti aziendali, per la produzione, l'esposizione e la vendita di prodotti artigianali strettamente connessi con le prescrizioni urbanistiche di zona*
- Uffici per la progettazione e gestione del verde ornamentale
- Locali per attività didattiche, per la formazione professionale, per convegni, ecc.

L'intervento si attua attraverso un piano attuativo secondo le modalità presenti nella norma generale.

Le prescrizioni per gli interventi risultano le seguenti:

- Indice di copertura 0,06 mq/mq con l'esclusione delle verande, i porticati, i loggiati, che non vengono computati ai fini del raggiungimento dell'indice di copertura se di superficie inferiore al 20% della superficie del fabbricato.*
- Superficie minima di intervento: **2 ha**
- Altezza massima: 6,50 mt *misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.*
- Superficie per spazi pubblici o ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 8 del D.A. 2266/U-1983;

Gli interventi in tali aree saranno subordinati alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico/ambientale che tenga in idonea considerazione le attuali presenze arboree di pregio, specie di alto fusto.

Sono pertanto escluse alterazioni morfologiche sostanziali del suolo e l'abbattimento delle alberature esistenti, se non nei casi comprovati da regolare accertamenti e previa autorizzazione dell'ente competente in materia di paesaggio.

Tale norma non preclude la possibilità del trapianto in luogo vicino, qualora l'eccessiva densità arborea renda impossibile l'utilizzazione dell'area ai fini edificatori.



È fatto obbligo al proprietario corredare qualsiasi progetto di modificazione dell'aspetto esteriore della zona di una autorizzazione preventiva degli uffici competenti sulla tutela del paesaggio.



ART.13 - ZONA G*: SERVIZI GENERALI PUBBLICI E/O PRIVATI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI APPROVATI

In tale ambito ricadono i luoghi e le sedi di servizi esistenti o di aree per servizi oggetto di pianificazione attuativa vigente.

Per tali aree vengono integralmente confermate le disposizioni normative previste dai piani attuativi. La zona G* è stata articolata nelle seguenti sottozone: G₁*, G₄*, G₅* e G₆*.

ART.13.1 SOTTOZONA G₁*: SERVIZI COMMERCIALI E DIREZIONALI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI APPROVATI.

Comprende gli ambiti sui quali sono vigenti piani attuativi approvati, per i quali si prescrive il completamento delle previsioni di Piano Attuativo, che sono quindi integralmente confermate dalla presente norma. In quest'ottica vigono indici, standard e normative edilizie conformi ai Piani Attuativi validamente approvati o adottati alla data dell'adozione del presente Piano.

Fanno eccezione il P.L. in località Cortexandra e il P.L. "More Corraxè". Nel primo piano sono state stralciate una parte di zona già edificata riclassificata D1 e una piccola area che è stata inclusa nella zona D2 adiacente; nel Piano di Lottizzazione "More Corraxè", è stata, con autonomo atto deliberativo del C.C. n. 33 del 26.07.2001, rideterminata la perimetrazione del comparto. Quest'ultimo P.di L., in quanto autonomo nella procedura amministrativa di approvazione viene stralciato dalle presenti previsioni normative.



ART.13.2 SOTTOZONA G₄*: SERVIZI GENERALI DI SUPPORTO ALLE ATTIVITÀ AGROALIMENTARI INTERESSATO DA P.P. APPROVATO

In questa sottozona sono consentiti interventi edilizi aventi funzione di supporto diretto ed indiretto alle attività agroalimentari (Centro Agroalimentare). In questo ambito ricade il P.P. approvato con delibera del C.C. n° 145.. del 30.11.1999. che prevede la realizzazione del Centro Agroalimentare.

L'edificazione può avvenire sia attraverso interventi unitari estesi all'intero settore individuato o a una parte di esso, purchè compatibile con l'intervento globale e senza arrecare pregiudizio all'attuazione della restante area.

I parametri urbanistici minimi dettati dal piano approvato sono i seguenti:

- a) l'indice territoriale è di 1,5 mc/mq;
- b) le costruzioni dovranno interessare non più del 40% dell'intera area dei singoli lotti;
- c) la superficie per il verde pubblico e parcheggi in cessione, dovrà essere non inferiore al 20% dell'area interessata dall'intervento;
- d) i distacchi delle costruzioni dal bordo strada devono essere non inferiori a mt.15,00.

Si consiglia la redazione di opportuno studio di valutazione di impatto ambientale, ai sensi del D.P.C.M. del 10/08/1988 n°377 e relative norme tecniche di cui al D.P.C.M. del 27/12/1988, affinché vengano individuati eventuali parametri da porre sotto controllo e vengono proposte soluzioni per attenuare eventuali relativi effetti negativi.



ART.13.3 SOTTOZONA G₅*: SERVIZI GENERALI PER ATTREZZATURE CULTURALI - SOCIALI - SPORTIVE RICREATIVE E DI PROMOZIONE ED ESPOSIZIONE INTERESSATI DA P.L. APPROVATO

In tale sottozona ricade l'intervento oggetto del piano attuativo vigente (Del. C.C.116 del 19/12/1995).

Valgono le norme e le destinaizioni d'uso previste nel piano attuativo vigente.

- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| a) Indice territoriale | 0,30 mc/mq |
| b) Indice fondiario | 0,6 mc/mq |
| c) Cessione verde pubblico | 30% Sup. Totale |
| d) Parcheggi privati | 1 ogni 10 mc |
| e) Parcheggi pubblici | 10% Sup. Totale |
| f) Distacchi dai confini di accesso | 15,00 mq |
| g) Distacchi dagli altri confini | 10,00 mt |
| h) Distacchi tra i fabbricati | 10,00 mt |
| i) Altezza massima | 10,00 mt. |

La perimetrazione del comparto urbanizzato è stata leggermente ampliata per accogliere una piccola area che rimane interclusa tra il perimetro del piano e il canale EAF.

ART.13.4 SOTTOZONA G₆*: COMUNITÀ TERAPEUTICA

La sottozona G₆* è interessata dal progetto della Comunità Terapeutica; un centro di accoglienza dei tossicodipendenti, localizzato su un'area a nord del centro abitato di Sestu, in località "Corte Pisanu", di proprietà comunale.

Valgono le norme e le destinazioni d'uso del progetto approvato.

I dati di progetto sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,15 mc/mq;
- Superficie territoriale: 45,00 mq;
- Volume totale di piano: 6.794,28 mc.



ART.14 Definizioni-parametri-rapporto parametri e zone urbanistiche – dotazioni di standard – verifiche condizioni di compatibilità delle attività commerciali insediabili nella zona omogenea D e relative sottozone e zona omogenea G e relative sottozone.

Per le iniziative commerciali sono applicabili le definizioni e i limiti di insediabilità così come previsto dal disposto della delibera G.R. 29.12.2000, n. 55/108 e L.R. 18 Maggio 2006 n. 5.

- **Le definizioni, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 5/2006** sono quelle di "Esercizi di Vicinato" (EV), "Media Struttura di Vendita " (MSV), "Grandi Strutture di Vendita" (GSV), "Centri Commerciali" (CC).

Ulteriore definizione è riferita alle (MSV) media struttura di vendita e alle (GSV) grandi strutture di vendita, per la loro qualificazione in "Alimentari", "Non Alimentari" e "Miste" :

5. Sono convenzionalmente definite "Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia esclusivamente vendita alimentare;
6. Sono convenzionalmente definite "Non Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia esclusivamente vendita non alimentare;
7. Sono convenzionalmente definite "Miste Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia una prevalente superficie di vendita alimentare;
8. Sono convenzionalmente definite "Miste Non Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia una prevalente superficie di vendita non alimentare;

In una (MSV) o (GSV) mista non alimentare, la superficie di vendita (SV) alimentare non può essere superiore al 20% della globale (SV), comunque non può essere maggiore di 500 mq.

- **I Parametri di superficie definiscono le strutture di vendita distinguendole rispettivamente in :**
 - d) GSV (grande struttura di vendita) quella con superficie di vendita superiore ai 1.800 mq;
 - e) MSV (media struttura di vendita) quella con superficie di vendita superiore ai 250 mq e fino a 1.800 mq;
 - f) EV (esercizio di vicinato) quella avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.



La Superficie di Vendita (SV) di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 5/2006, è l'area destinata all'esposizione ed alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffali e simili. Non costituiscono superficie di vendita esclusivamente quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché quella antistante la barriera casse quando non ospiti prodotti destinati alla vendita.

La superficie di vendita, che ha ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie auto, nautica, legnami, materiali per l'edilizia e similari) è computata nella misura di:

= un ottavo della superficie lorda coperta parcabile, quando questa non sia superiore a 2.500 mq nei comuni con popolazione superiore a 10000 abitanti nei casi del punto c);

= un terzo della superficie lorda coperta parcabile, e comunque non superiore a 6.000 mq, quando questa sia superiore ai predetti limiti nei casi di cui al punto b).

Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la superficie al lordo dei muri esterni estesa a tutti i livelli dell'edificio;

Il rapporto parametrico tra la superficie di vendita (SV) e la superficie lorda di pavimento (SLP), non può essere superiore al valore di 0,75.

Il Centro Commerciale (CC) è la grande struttura di vendita, promossa o realizzata o gestita con una politica commerciale unitaria, con più esercizi commerciali, inseriti in una o più strutture funzionalmente collegate, anche se separate da strade o spazi pubblici, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e dall'eventuale presenza di altre tipologie di attività.

La Galleria è lo spazio di passaggio tra gli esercizi commerciali che compongono il Centro Commerciale, nella quale è vietata ogni forma di vendita.

La superficie di un Centro Commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in esso presenti. L'autorizzazione all'apertura ed all'ampliamento di un Centro Commerciale deve indicare specificamente i singoli esercizi in esso inseriti.

- **Rapporto parametri in relazione alla zona omogenea:**

La compatibilità tra la struttura commerciale, (distinta per settore merceologico, tipologia di superficie di vendita) ed aree classificate in zone omogenee - urbanistiche è definita dalla seguente tabella :



<i>Comune con abitanti residenti superiore ai 10000</i>	
zona omogenea D -G :	Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari 1800<=SV<=7000mq AMMISSIBILI SV < 1800 ed SV > 7000 mq NON AMMISSIBILI
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente ALIMENTARI: MQ 5000 <=SV <= 10000 MQ AMMISSIBILI con presenza di un supermercato o ipermercato con SV Maggiore del 70% della totale SV SV < 5000 MQ NON AMMISSIBILI SV > 10000 MQ NON AMMISSIBILI
	Esercizi singoli e centri commerciali prevalentemente o esclusivamente NON ALIMENTARI: AMMISSIBILI

- **Dotazione di standard:**

Ogni GSV e MSV oltre allo standard di parcheggi pertinenziali per la clientela, deve essere dotata di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci, nello specifico.

Sono definiti valori di minima dotazione di parcheggi differenziati per:

- settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto);
- superficie di vendita della struttura di vendita;
- zona omogenea d'insediamento (D.A. 2266/U-1983);

Per ciascuna combinazione *settore merceologico, superficie di vendita, zona d'insediamento*, sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela;

SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna di parcheggio e della zona di manovra).

Tali distinti valori sono tra loro correlati nel rapporto : 1 PA = 25 mq di SP.

Il rilascio dell'Autorizzazione commerciale per :



- Apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita;
- Modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggio per la clientela. Devono essere verificati entrambi i valori:

PA struttura di vendita \geq PA standard

SP struttura di vendita \geq SP standard

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi. Per i parcheggi pertinenziali per la clientela, i valori determinabili secondo i criteri fissati dalla delibera GR 55/108.

In caso di :

- struttura di vendita soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 5.3.2.1 della delibera GR 55/108, in quanto più restrittivi di quelli del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983 .
- strutture commerciali “ miste” si applicano i criteri specificati al punto 5.3.2.2 della delibera GR 55/108, in quanto più restrittivi di quelli del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Gli standard come sopra definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983. Si precisa che il termine “incrementale” per gli spazi pubblici, riportato al punto 5.3.2. della Del. 55/108 del 2000 non va inteso come “da sommarsi”, ma deve considerarsi come indice superiore da rispettare, in materia commerciale, in luogo di quello ordinario applicabile (D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983).

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegati ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.



Tabella : - abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggio per la clientela.

Superfici Alimentari	Esercizi di Vicinato (EV)	Medie strutture di vendita con SV <= 250mq (MSV)	Medie strutture di vendita con SV > 250 e <= 1500mq (MSV)	Medie strutture di vendita con SV > 1500mq (MSV)	Grandi strutture di vendita (GSV)
Zone D/G		PA >= 0.12xSV e SP >= 3xSV			

Superfici non Alimentari	Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita	Grandi strutture di vendita
Zone D/G		PA >= 0.04xSV e SP >= 1xSV	

LEGENDA

PA= n° stalli posti auto SV= superficie di vendita SP= superficie parcheggio

Dotazione di standard

(strutture miste Alimentari + non Alimentari)

Il rilascio dell'Autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazione dovute" di cui al punto 4 della delibera GR 55/108 è subordinato alla verifica degli ulteriori standard appresso indicati, assumendo a riferimento la totalità della superficie di vendita.

Struttura Commerciale mista , casi ricorrenti:

a)- L' Autorizzazione Commerciale viene rilasciata con specifica della superficie di vendita di alimentari e non alimentari.

In questo caso gli standard di parcheggio (S) da applicare , sia per i posti auto (S=PA) che per l'area destinata a parcheggio (S=SP) è dato dalla formula:

$$S = \frac{S_{Alim} \times SV_{Alim} + S_{NonAlim} \times SV_{NonAlim}}{SV_{TOT}}$$

Dove :

- S_{Alim} = standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi della tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare
- S_{Non Alim} = standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi della tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare
- S_{VAlim} = Superficie di Vendita Alimentare
- S_{VNon Alim} = Superficie di Vendita Non Alimentare



➤ SVTot = Totale Superficie di Vendita

Ogni modifica degli originali valori di SV_{Alim} e $SV_{NonAlim}$ richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

b)- L'Autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV).

Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula

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

convenzionalmente la SV_{Alim} e $SV_{Non Alim}$ è =2

- Dotazione di standard per area di sosta e movimentazione veicoli merci

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (di seguito indicata come SPmov) ad essa pertinenziale.

Per le strutture di vendita con $SV \leq 1800$ mq, deve essere verificata la seguente relazione:

SP mov $\geq 0.18 \times SV + 48$ mq

Al fine di evitare che il conteggio della SP mov comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili di sosta e movimentazione, la SP mov deve avere una forma tale da consentire di potere iscrivere in essa un rettangolo di misura non inferiore a ml 5x10, *comunque con soluzione funzionale alla finalità stabilita.*

Per esercizi con $SV > 1800$ mq, SPmov deve essere comunque maggiore di 500 mq.

La SPmov deve essere:

- Contigua all'esercizio commerciale;
- Adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale. Solo nel caso di MSV con $SV \leq 600$ mq è consentito l'utilizzo (ai fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate le seguenti condizioni:
 3. la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione **SP \geq SPstandard + 50 mq**
 4. il numero dei posti auto "stalli" (PA) deve soddisfare la relazione **PA \geq PA standard + 2.**

L'accesso ad una SPmov dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicolari adibiti al trasporto merci. Per esercizi con $SV > 1800$ mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di SPmov.



- **Verifiche condizioni di compatibilità**

(rif.to puto 5.4. delibera GR 55/108 e art. 6 comma 1, punto c, Dlgs 114/98)

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

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

Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.

- ✓ “La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale” deve essere prodotta per tutte le MSV e GSV. La superficie di vendita assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la “verifica”, è quella totale della struttura di vendita.
- ✓ “La verifica di impatto trasportistico a livello di rete”, deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto. La dotazione di parcheggio assunta riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, e quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione a standard come definita all'art. 6 del presente disciplinare.

Il rilascio dell'Autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità.

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di Autorizzazione per :

- ❑ l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di Autorizzazioni Dovute di cui al punto 4 della delibera GR 55/108);
- ❑ la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione

all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un Ingegnere o Architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

Per le metodologie da seguire per effettuare la:

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



Si fa espresso ed integrale riferimento al disposto dei punti 5.4.2 / 5.4.3 / 5.4.4 della delibera GR 55/108.

ART.15 - FASCE DI RISPETTO E DI FILTRO.

Le zone relative al presente articolo, pur ricomprese in differenti destinazioni di cui mantengono la potenzialità edificatoria, sono costituite da fasce di rispetto perimetrali degli ambiti e da fasce antistanti le arterie stradali di cui al D.M. 1/4/68 n°1404 e al Nuovo Codice della Strada, da fasce di rispetto lungo gli acquedotti, gli elettrodotti e canali (T.U. n.523 del 25/07/1904).

In dette zone è vietata l'edificazione a qualsiasi uso destinata: sono consentite solo quelle opere di allacciamento viario e tecnologico necessarie per il corretto funzionamento del piano e/o le opere di urbanizzazione secondaria quando tali aree vengono cedute in quota del 10% per le zone D1, 20% per le zone D2 e nelle percentuali indicate per le zone G.

Qualora tali fasce di rispetto siano esuberanti, rispetto alla quota di cessione prevista all'interno delle sottozone, possono essere utilizzate come parte di lotti fondiari non edificabili da sistemare a verde di filtro, su cui vengono calcolati gli indici di utilizzazione e fondiari di zona.

ART.16 - RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE REFLUE E LORO TRATTAMENTO.

Le acque di rifiuto, sia quelle locali che quelle usate per procedimenti industriali, verranno raccolte da una rete distinta da quella pluviale e convogliate ad appositi impianti di trattamento ove dovranno essere opportunamente trattate allo scopo di evitare qualsiasi alterazione dei luoghi.

Le acque usate per procedimenti industriali potranno essere avviate agli impianti di trattamento solo dopo aver subito, nell'ambito dell'industria che le ha utilizzate, un pretrattamento che abbia loro conferito le caratteristiche imposte dall'apposito regolamento redatto a cura del Comune cui compete la vigilanza sull'osservanza del regolamento di attuazione di cui dovrà adottarsi il Comune stesso.



ART.17 - TRATTAMENTO FUMI.

Tutte le industrie, oltre al rispetto - qualora ne ricorrano gli estremi - delle disposizioni di cui all'art.216 del R.D. 27 luglio 1934 n.1265, dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dal progresso della tecnica la emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'art.20 della Legge 13/7/1966 n.615, del suo regolamento di attuazione e di eventuali future modificazioni; ciò indipendentemente dall'assegnazione del territorio alle zone previste dall'art.2 della legge stessa.

In qualsiasi momento il Comune potrà accertare le caratteristiche dei fumi emessi e ordinare la messa in opera di dispositivi atti a ridurre la emissione di fumi.

ART.18 - ONERI A CARICO DEI RICHIEDENTI - CONVENZIONE.

I proprietari che intendono intervenire negli ambiti di piano sono obbligati a realizzare le opere di urbanizzazione primaria di allaccio al proprio ambito di intervento (viabilità, reti tecnologiche, impianti etc.) dalle reti pubbliche, adeguatamente dimensionate per i fabbisogni del territorio attraversato.

Qualora tali opere risultino al servizio di più ambiti ed indispensabili alla funzionalità degli stessi, devono essere realizzate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Pubblica, attraverso apposita convenzione nella quale viene stabilito che la stessa Amministrazione Pubblica sia garante dei rimborsi che altri frontisti dovranno corrispondere ai realizzatori dell'opera all'atto degli allacci. In questo senso la progettazione esecutiva di tali opere da sottoporre ad approvazione dell'Amministrazione, da parte dei privati richiedenti, dovrà contenere un quadro riepilogativo dei costi ripartiti per i diversi frontisti e futuri utilizzatori.

I proprietari devono inoltre impegnarsi a provvedere a loro spese all'impianto dei servizi fondamentali di urbanizzazione per le singole unità di intervento: strade, piazze e parcheggi pubblici e privati, verde pubblico, rete di distribuzione idrica e fognaria, impianto elettrico per l'illuminazione stradale e quant'altro fosse ritenuto necessario alla funzionalità dell'intervento (impianto di depurazione etc.). I suddetti impianti devono essere adeguati per dimensioni e funzionalità, alle esigenze dell'insediamento previsto, secondo le direttive impartite dal Comune. I proprietari devono inoltre corrispondere al Comune gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria che saranno valutate in rapporto alla superficie interessata dall'intervento.

Per gli obblighi di cui al presente articolo si dovranno stipulare apposite convenzioni che impegnano i proprietari interessati, oltre che agli oneri di urbanizzazione di cui sopra, alla



cessione, senza corrispettivo, al Comune, delle aree per le attrezzature a carattere collettivo, per il verde e per la viabilità, secondo le previsioni dei Piani, e per le parti di diretta pertinenza.

ART.19 - NORME INTEGRATIVE AL R.E.

Ogni industria che intende insediarsi nell'area oggetto della presente Variante dovrà presentare all'approvazione del Comune i seguenti elaborati di progetto delle opere previste:

- 1) stralcio planimetrico della zona: scala 1:2.000
- 2) planimetria catastale di proprietà
- 3) planimetria generale: scala 1:200;
- 4) particolare della recinzione: scala 1:10;
- 5) piano quotato e sezione del suolo comprendente la strada interessata;
- 6) disegni, piante, prospetti e sezioni: scala 1:100 con descrizione dei materiali di rivestimento;
- 7) pianta della rete idrica, fognante, antincendio e dello scarico delle acque pluviali: scala 1:500;
- 8) qualora l'industria dovesse utilizzare acque per uso industriale è necessario presentare il progetto, scala 1:100, del relativo impianto di depurazione delle acque prima della loro immissione nella rete fognante;
- 9) grafico illustrativo dello schema funzionale di utilizzazione delle aree a parcheggio;
- 10) calcolo della superficie coperta, della superficie del lotto e del conseguente rapporto di copertura;
- 11) relazione generale con dati tecnici ed economici.

ART.20 - P.L. E CONCESSIONI FATTE SALVE

La variante al PdF recepisce e fa salvi gli strumenti attuativi d'iniziativa pubblica (fatta eccezione per i "cosiddetti" P.P. di Moriscau, P.P, Cortexandra e Magangiosa per i quali il presente piano costituisce variante) o privata vigenti alla data di adozione del presente piano nonché, le concessioni o le autorizzazioni rilasciate prima di detta data.

In caso di discordanza tra norma scritta ed indicazione cartografica prevale la norma scritta.



ART.21 - DISPOSIZIONI PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE DA REALIZZARSI NELLE AREE IN CESSIONE.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni, oltre eventuali particolari disposizioni di legge e di regolamento, relative alle singole opere:

- 1) l'indice di densità fondiaria non dovrà superare i 3 mc./mq;
- 2) la superficie coperta non dovrà superare il 50% della superficie del lotto;
- 3) le costruzioni dovranno distare almeno ml. 8,00 da tutti i confini;
- 4) dovranno essere destinate a parcheggio aree in misura non inferiore al 50% dell'area coperta; le aree non coperte da costruzioni e non destinate al parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

Nelle aree in cessione che ricadono nella fasce di rispetto vale quanto disposto all'art.13 delle presenti norme.

ART.22 - IL SISTEMA STRADALE.

Il sistema stradale sulla base della funzionalità operativa prevista dalla Variante e su riferimento alla normativa regionale vigente è costituito da:

- strade statali, extraurbane principali;
- strade statali, provinciali e comunali extraurbane secondarie;
- strade locali.

Nelle prime rientrano:

- la SS.131
- la nuova circonvallazione costituita dalla pedemontana del Cixerri sino allo svincolo di Magangiosa e il suo proseguimento verso oriente.

Entrambe, per le caratteristiche possedute, rientrerebbero nella tipologia B del D.L. 285/92 che prevede una fascia di rispetto, (classificata secondo quanto disposto all'art.8 punto 31 delle presenti norme), di 40 mt. Però poiché l'ANAS (compartimento Sardegna) ha stabilito che tutto il tracciato della SS.131 ha un'unica classificazione di tipo C, per la presenza di intersezioni a raso, la fascia di rispetto è assunta pari a 30 mt così come per le strade di tipo C cui al punto successivo.



Le strade statali, provinciali e comunali di tipo C sono:

- vecchio tracciato della S.S.131
- la provinciale per S.Sperate
- la provinciale Elmas-Sestu
- la provinciale Sestu-Assemmini

Per queste la fascia di rispetto è di 30 mt.

Le strade locali sono quelle necessarie per integrare funzionalmente i diversi ambiti del piano e quelle di accesso ai lotti.

Per le strade locali, la fascia di rispetto è di 20 mt.

Per le strade vicinali la fascia di rispetto è di 10 mt.

I tracciati viari interni alle zone omogenee D e G, riportati negli elaborati grafici della variante (Tav.C e tav.C₁, C₂ e C₃) hanno valore di indirizzo sono definiti come viabilità di rilevante interesse per l'attuazione della variante medesima; questi verranno dettagliati in sede di progettazione esecutiva che potrà prevedere anche una modifica del tracciato stesso senza che ciò comporti una variante al presente piano, fermo restando il ruolo funzionale svolto dal collegamento.

Nelle zone destinate alla viabilità stradale, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici e i pedoni e relativi elementi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi aree di verde, arredi stradali, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.) aree di parcheggio.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità stradale non utilizzate dal progetto esecutivo per le sedi stradali e per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato.



ART.23 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE (ART.19 lett.i – L.R. 45/89)

Nei casi previsti dalla normativa regionale e nei casi previsti nelle presenti norme i proponenti l'intervento edificatorio devono predisporre uno studio di compatibilità paesistico ambientale da allegarsi al progetto dell'intervento.

Lo studio dovrà contenere le seguenti analisi ed elaborazioni:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria anche attraverso documentazione fotografica;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) caratteristiche progettuali dell'intervento proposto;
- d) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione; tale simulazione potrà essere riportata sulla documentazione fotografica di cui al punto a;
- e) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzare e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

Tale studio di compatibilità paesistico ambientale deve essere esteso anche a quegli interventi infrastrutturali di natura tecnologica (serbatoi di una certa dimensione, discariche, depositi di rottamazione etc.) per i quali dovranno essere previste idonee schermature (alberature di alto fusto, ripristino delle essenze vegetali esistenti, muri verdi etc.).

In generale per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale si prescrivono una serie di opere finalizzate a garantire la valorizzazione degli aspetti percettivi e formali dei luoghi sia in fase preventiva e/o ad inizio lavori, e cioè:

- negli spazi liberi dall'edificazione si prescrive l'obbligo di mettere a dimora essenze arboree prescelte tra quelle autoctone o naturalizzate secondo relazione specialistica. In alcuni casi particolari ciò deve avvenire in fase preventiva e/o ad inizio lavori;



- nelle nuove strade di piano dovranno essere progettate opportune opere di verde (filari di alberature, arredi verdi etc.) per mitigare effetti sonori e di impatto visivo;
- negli interventi sui:
 - corsi d'acqua
 - stagni e laghi artificiali
 - laghetti di cava in alveo
 - risistemazione di ambiti e piazzali di cava
 - assi stradali
 - recinzioni
 - scarpate e terrazzamenti

è necessario prestare particolare cura alle opere di drenaggio e di sistemazione di deflusso idrico ed in particolare:

- la sistemazione ed il ripristino delle zone spondali dei corsi d'acqua con interventi di ingegneria naturalistica (quali le gabbionate o la costipazione e l'inerbimento mediante essenze vegetali stabilizzanti);
- le sistemazioni terrazzate degli sbancamenti di cava, con piantumazione dei terrazzi e ricostituzione della copertura dei luoghi, ovvero la costituzione di "colline artificiali" o "dune" alberate di mascheramento; tali provvidenze con i necessari dettagli esecutivi dovranno altresì essere utilizzate ai fini della "Schermatura delle discariche, depositi di rottamazioni e similari".

Nelle aree di verde privato d'interesse ambientale quali giardini, orti, parchi, masse vegetazionali ed individuali da conservare, sia mantenuta la vegetazione esistente e reintegrata in caso di deterioramento.

La sistemazione vegetazionale e naturalistica è basata sui seguenti criteri:

- a) classificazione delle specie e delle essenze e di quelle scomparse;
- b) mantenimento delle specie naturali significative da un punto di vista paesaggistico;
- c) restauro e ripristino delle caratteristiche floristico-vegetazionali e ambientali-paesaggistiche dei filari, della vegetazione di contenimento, ecc.;
- d) riequilibrio dei rapporti tra aree naturali e aree antropiche.



Nelle discariche autorizzate è fatto obbligo schermare con opportune barriere verdi e alberate la percezione dell'attività di risulta.

ART. 24 - POTERI DI DEROGA

Sulle norme della variante al PdF possono essere esercitati da parte dell'Amministrazione Comunale i poteri di deroga relativamente a edifici ed impianti pubblici (scuole, uffici di proprietà pubblica, ospedali etc.) o di interesse pubblico, quali grandi uffici ad alto concorso di pubblico, cinema e locali per lo spettacolo a medio e grande concorso di pubblico, centri polifunzionali, strutture alberghiere classificate, abitazioni collettive (case per anziani, convitti, etc.) scuole private.



ALLEGATO “4”

AREE SOGGETTE A RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

(ART. 52 COMMA 5 NTA DEL P.P.R.)

RELAZIONE DESCRITTIVA

ABACO SINOTTICO DEGLI INTERVENTI



RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

1. PREMESSA

La pianificazione delle trasformazioni urbane e territoriali pone oggi alcuni quesiti dai risvolti problematici.

Il problema è infatti quello di indirizzare la “trasformazione” al recupero della dimensione urbana e quindi dell’effetto città, con una giusta integrazione tra attività residenziale, commerciale, culturale e sociale, al fine di ricostruire i rapporti e le strutture di relazione, tipiche dei centri storici minori.

Il mito della crescita illimitata che ha imperversato fino a qualche decennio fa nella pratica urbanistica, sotto la spinta della globalizzazione, ha portato verso una perdita di identità sia nei centri urbani maggiori che in quelli minori.

Gli esiti di un tale processo omologante sono tesi ad eliminare differenze e specificità verso un’espansione urbana con modelli ripetibili indefinitamente, slegati dai caratteri contestuali e indirizzati verso forme progettuali essenzialmente risolutive.

La ricerca di requisiti di non risolutività delle trasformazioni urbane consente di superare una visione orientata all’analisi di un mondo ontologicamente dato, per indirizzarsi sull’esplorazione delle possibilità evolutive del contesto a partire dall’analisi dei campi problematici e potenzialità – cui far corrispondere figure socio-territoriali in cui differenti soggetti si incontrano e si auto-organizzano per gestire processi comuni di evoluzione del proprio territorio.

La dicotomia tra città antica e città moderna ottenuta spesso attraverso soluzioni fisiche, con la conseguente insularizzazione della parte antica, impediscono di individuare quegli elementi di lunga durata che possono essere interpretati come collegamento virtuale tra passato, presente e futuro.

Si vuole sottolineare che il comune di Sestu, fin dai primi anni '70, ha deciso di non dotarsi di un cosiddetto “centro storico” da un punto di vista urbanistico, dando di fatto il via libera alla sostituzione degli edifici vetusti con edifici più in sintonia con le esigenze sociali e culturali dell’epoca e sotto la spinta dell’impulso edilizio che già in quegli anni stava avendo luogo.

Con l’entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale è stato modificato il concetto di “centro storico” come zonizzazione urbanistica in “centro di antica e prima formazione”, individuando in tale terminologia un contesto storico, ambientale e paesaggistico che esula da aspetti puramente urbanistici e pianificatori.

Per ridare senso ad un tessuto storico che ha visto scemare la sua importanza ed il suo ruolo strategico nella città, l’attività di recupero del centro di antica e prima formazione, così come definito dal Piano Paesaggistico Regionale, dovrà essere improntata a partire da un’analisi del processo di stratificazione e sedimentazione storica del tessuto urbano e territoriale.

Alla luce di queste considerazioni si è operato al fine di individuare gli elementi da salvaguardare e le modalità di salvaguardia, qualificando gli interventi di prossima attuazione alla verifica di quegli elementi che fino ad ora hanno trovato difficile applicazione.

Senza avere la pretesa di effettuare una analisi storica dei processi che hanno determinato le trasformazioni del territorio, si intende definire la metodologia operativa adottata per la ricostruzione degli elementi tipologici e la definizione dell’abaco riassuntivo.



2. ARCHITETTURA E MATERIALI COSTRUTTIVI

Il tipo edilizio riconoscibile a Sestu è quello della “*casa a corte*” che rispecchia tipica di una società contadina, in cui l’allevamento e l’agricoltura costituivano la fonte di sostentamento e di reddito prevalenti.

Detta tipologia che raduna a sé i locali adibiti ad abitazione e i locali strumentali connessi all’attività del proprietario. Sul davanti rispetto all’abitazione, o sul retro se la stessa è ubicata a filo strada, si trovava un cortile per la messa a dimora delle attrezzature agricole. L’orto poteva trovare ubicazione all’interno della stessa proprietà specie per quelle più esterne all’abitato.

Una delle componenti caratterizzanti di questa tipologia è la “recinzione” realizzata con mattoni di fango su uno zoccolo di pietrame. Il punto di interruzione di questa unica ed elevata muratura era rappresentato da un’unica ampia apertura “il portale”, coperto da una tettoia in arretrato in genere rispetto all’asse viario detto “*su prociu*”, caratterizzato da un arco a tre centri di curvatura, oppure ad un unico centro ma a sesto ribassato e raramente a tutto sesto.

Il cortile era frequentemente pavimentato con ciottoli di fiume. Questo circondava l’intero corpo di fabbrica e qui si trovavano spesso dei pozzi dai quali i proprietari attingevano per soddisfare l’uso domestico. Lungo il perimetro della recinzione si trovavano dislocati altri porticati che davano ricovero agli animali ed inoltre fungevano da deposito per attrezzi.

La casa presentava una serie di ambienti disposti longitudinalmente, indipendenti fra di loro ma, comunicanti attraverso un “loggiate” detto “*sa lolla*”.

Il “loggiate” aveva diverse funzioni, da luogo per lo svolgimento dei lavori domestici a luogo di deposito per i prodotti agricoli; solitamente poi attraverso una botola si accedeva ad una bassa sopraelevazione che aveva la funzione di deposito delle derrate alimentari.

Come si è detto precedentemente questa tipologia costruttiva era basata sull’uso di manufatti in terra cruda detti “*ladiri*” o “*ladini*”. Questi erano realizzati con un composto di fango, paglia finemente triturrata ed altri piccoli quantitativi di inerti di varia consistenza.

Lo spessore delle murature in “*ladiri*” o “*ladini*” in genere era di 30–40 cm (mattoni più intonaco interno ed esterno). Le tramezzature erano realizzate con gli stessi mattoni, intonacate con uno strato di fango e rifinito con calce e sabbia.

Anche le finiture delle superfici esterne venivano realizzate con questa tecnica determinando come causa un’elevata deperibilità delle stesse. Solo successivamente si sostituì questa tecnica di finitura con malte a base di cemento e calce.

Il pietrame veniva utilizzato per le fondazioni e zoccolature, mentre per rinforzare le spalle delle aperture in genere venivano adoperate delle pietre in conci o dei mattoni in terracotta, usata poi anche alla fine del secolo e durante i primi del ‘900 come elemento costruttivo per la decorazione delle facciate esterne.

Nelle altre parti della casa l’elemento fondamentale era il legno (ginepro, leccio, etc.) utilizzato per le travature principali e le capriate mentre inferiormente il sistema era rivestito da un “incantucciato” detto “*bòvida*”.

La tipologia edilizia “a corte” venne via via sempre più modificata, inizialmente a solo piano terra, dapprima con la costituzione di una sopraelevazione detta “*su susu*” o da due grossi edifici ad uno o a due piani



riducendo il “loggiato” ad un semplice andito, fino alla sua completa chiusura e nelle case a due piani questo venne ridotto ad una semplice veranda, a partire dagli anni '50.

Qualora il fabbricato fosse ubicato sul retro, negli anni '50 e '60 iniziò l'edificazione dei corpi di fabbrica sempre più a filo strada, prevedendo la demolizione dei vecchi fabbricati esistenti e fino ad arrivare alla completa edificazione del fabbricato sul fronte strada, questo anche nella concezione di poter svolgere un'attività commerciale, specie nelle strade più importanti di accesso al paese, fino ad arrivare agli anni '80, in cui si afferma la costruzione della palazzina adeguandosi pure ai nuovi materiali costruttivi.

3. ABACO SINOTTICO DEGLI INTERVENTI E RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il presente abaco sinottico è mirato alla definizione delle prescrizioni tecniche necessarie ai fini della riqualificazione urbanistica delle aree meglio individuate nello zoning planimetrico, in recepimento dell'art. 52 c.5 delle NTA del PPR.

La riqualificazione individua in funzione della tipologia un insieme di elementi tecnici atti al recupero dell'elemento architettonico cui si riferisce.

L'individuazione delle tipologie e della nomenclatura utilizzata è basata sull'analisi generalizzata del territorio e sul riconoscimento al suo interno degli elementi architettonici, edilizi ed urbanistici facenti parte della tradizione e contestualizzati nel tessuto urbano all'interno del quale si materializzano, scaturita dalla ricostruzione storica sopra riportata e dall'analisi fotografica e cartografica documentata sul posto.

L'analisi ha evidenziato tre elementi:

- 1) contesto urbano e trame viarie;
- 2) edifici esistenti congrui e relativi elementi tipologici;
- 3) edifici esistenti incongrui.

Il primo elemento consente di riconoscere sostanzialmente una trama viaria e nodi stradali ben definiti ma talvolta disordinata per la mancanza di linearità nel suo intero sviluppo, dovuto all'arretramento dei nuovi fabbricati che nel tempo hanno sostituito i vecchi.

Il secondo elemento ha consentito di evidenziare due tipologie di fabbricati:

- a) corpo di fabbrica, ad uno o più piani, disposti a filo strada con portale affiancato, corte interna e corpi accessori sul retro;
- b) corpo di fabbrica, ad uno o più piani, sul fondo del lotto o in posizione laterale e recinzione a filo strada con solo accesso carraio.

Il terzo elemento ha consentito l'individuazione degli edifici di recente edificazione, contenenti elementi architettonici spesso decontestualizzati e atipici rispetto al contesto e in discordanza con la trama viaria originaria e con gli allineamenti dei fabbricati preesistenti e congrui.

L'abaco, pertanto, definisce i caratteri e gli elementi tipologici tipici della tradizione e che si intende salvaguardare e valorizzare con diverse modalità per gli interventi da realizzarsi ex novo, per quelli esistenti congrui e per quelli esistenti ma incongrui, allo scopo di raggiungere quella uniformità di riqualificazione e rendere più dolce il passaggio dal centro antico a quello più recente.



Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzioni straordinarie, disciplinate secondo il vigente quadro normativo, devono essere improntati al recupero del tessuto edilizio, delle trame viarie e degli elementi architettonici e decorativi tipici della tradizione campidanese, caratterizzata per lo più, da grande semplicità formale e sostanziale.

I nuovi interventi devono essere inoltre improntati al rispetto delle preesistenze e a minimizzare l'impatto sul territorio conseguente alla edificazione di un nuovo fabbricato.

Nel rispetto del quadro normativo vigente e delle norme di attuazione per la sottozona omogenea in cui gli interventi ricadono, sono ammissibili le tipologie edilizie e le destinazioni d'uso che non contrastino con dette norme, fermo restando il coerente inserimento al contorno degli interventi secondo le prescrizioni di cui al presente documento.

Quanto fino ad ora esposto è meglio illustrato nell'abaco seguente.



ABACO SINOTTICO RIASSUNTIVO

TAVOLA GENERALE

**ABACO DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI
AI FINI DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**

(art. 52 comma 5 NTA del P.P.R.)

Scheda n.	01	Scheda n.	02	Scheda n.	03	Scheda n.	04	Scheda n.	05	Scheda n.	06
Tipologia	Prospetto	Tipologia	Coperture	Tipologia	Intonaci	Tipologia	Tinteggiature	Tipologia	Balconi	Tipologia	Logge e Verande
											
<p>PRESCRIZIONI</p> <p>Devono essere improntati ad una grande semplicità formale e sostanziale. Possono tuttavia essere ammessi elementi che valorizzino il fabbricato rispetto al contesto se, razionali e opportunamente documentati.</p> <p>-fabbricati di recente edificazione: interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla sostituzione delle parti incongrue e non in sintonia con le presenti prescrizioni.</p> <p>Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.</p>		<p>PRESCRIZIONI</p> <p>-nuovi fabbricati: prevedere una copertura in tegole tipo coppo sardo, privilegiando l'impiego di materiali di recupero. I tetti inoltre dovranno essere del tipo "ventilato" con la realizzazione delle bocche di ventilazione. Non sono ammessi interventi di imitazione o posticci, tipici della tradizione.</p> <p>- fabbricati esistenti: qualora siano dotati di tetto tradizionale (struttura in legno e copertura in coppi) devono prevedere il recupero dei materiali e delle tecniche costruttive, eventualmente sostituendo e/o integrando le parti non più recuperabili. Le travature di sostegno dovranno essere a capriata. Nel caso di fabbricati esistenti, si ammettono interventi atti a ricondurre la tipologia della copertura alle presenti prescrizioni.</p>		<p>PRESCRIZIONI</p> <p>-seguire le caratteristiche degli intonaci tipici della tradizione, privilegiando malte a base di calce, di granulometria grossolana, escludendo lisciature, arriciature, graffiature e quanto altro non in linea con gli elementi della tradizione.</p> <p>- fabbricati di recente edificazione: si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti al rifacimento degli intonaci incompatibili con il contesto. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.</p>		<p>PRESCRIZIONI</p> <p>- utilizzare colori della gamma delle terre comprese tra le sfumature dell'ocra chiaro fino ai colori bruni degli ossidi. Sono da escludersi colorazioni sulle sfumature di verde, ciano, giallo e violetto.</p> <p>- fabbricati di recente edificazione: si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione cromatica dell'edificio in sintonia con le presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.</p>		<p>PRESCRIZIONI</p> <p>- nuovi fabbricati: prevedere un scarso ricorso a tale elemento architettonico, limitandone il ricorso ad uno per piano e comunque devono essere inseriti correttamente nel contesto del fabbricato e nel contesto degli altri fabbricati esistenti. - dimensioni da adottare: prevedere un'apertura massima di 150 cm ed un aggetto massimo di 40 cm, fermi restando gli ulteriori vincoli del R.E.</p> <p>- piano di calpestio: dovrà essere ricavato secondo le prescrizioni. In taluni casi può essere ammessa la realizzazione di balconi in continuità di pavimento con gli interni se è di profondità massima di 20 cm. Il parapetto dovrà essere in ferro zincato lavorato e pitturato di colore nero.</p> <p>- fabbricati di recente edificazione: si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione delle balconate dell'edificio non in sintonia con le presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.</p>		<p>PRESCRIZIONI</p> <p>- nuovi interventi: dovranno rispettare tale architettura tipica della tradizione escludendo il ricorso a superfici accessorie del tipo a veranda sul fronte strada.</p> <p>- fabbricati di recente edificazione, si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione dell'edificio con le presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.</p>	

Scheda n.	07	Scheda n.	08	Scheda n.	09	Scheda n.	10	Scheda n.	11	Scheda n.	12
Tipologia	Passi carrai	Tipologia	Infissi esterni	Tipologia	Marcapiani	Tipologia	Canali di gronda	Tipologia	Mura di cinta	Tipologia	Elementi di decoro
 <p style="text-align: center;">PRESCRIZIONI</p> <p>- nuove costruzioni: dovranno ricondurre l'ingresso carraio nel rispetto della tipologia descritta.</p> <p>- fabbricati esistenti: gli interventi previsti dovranno essere ricondotti alla salvaguardia, recupero e alla valorizzazione dell'esistente. Non potranno essere ammissibili portali in ferro cieco o a giorno, salvo comprovata esistenza opportunamente documentata.</p> <p>- fabbricati di recente edificazione: si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione dell'edificio per le parti non in sintonia con le presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.</p>		 <p style="text-align: center;">PRESCRIZIONI</p> <p>- nuove costruzioni: le risoluzioni prospettiche ammissibili saranno quelle che rispettano la tipologia descritta, evitando l'uso di avvolgibili ed elementi estranei.</p> <p>- materiali: legno ma anche materiali alternativi artificiali in grado di conferire l'effetto legno desiderato, comprese le tonalità cromatiche.</p> <p>- colori: saranno quelli tipici delle essenze, ovvero i colori degli infissi tipici verniciati, in armonia con le colorazioni prospettiche.</p> <p>- edifici esistenti: si ammettono interventi atti al recupero dell'esistente o alla sostituzione degli elementi incongrui (infissi in alluminio) di disturbo al coerente inserimento.</p> <p>- fabbricati di recente edificazione: si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione dell'edificio alle presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.</p>		 <p style="text-align: center;">PRESCRIZIONI</p> <p>- fabbricati di nuova edificazione: potranno impiegare detta soluzione se architettonicamente inserita nel contesto del fabbricato e di quelli contermini secondo le suddette prescrizioni.</p> <p>- fabbricati storici esistenti: dovranno salvaguardare e ripristinare detto elemento architettonico laddove esistente, mentre, qualora non lo fosse, non sono ammessi interventi posticci.</p> <p>- fabbricati di recente edificazione: si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione dell'edificio se prevedono uno studio di sistemazione e risoluzione prospettica per l'armonico e coerente inserimento al contorno ed in sintonia con le presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.</p>		 <p style="text-align: center;">PRESCRIZIONI</p> <p>- fabbricati esistenti: dovranno ripristinare dette tipologie eliminando le parti incongrue.</p> <p>- fabbricati di recente edificazione: si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione generale dell'edificio in sintonia con le presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.</p>		 <p style="text-align: center;">PRESCRIZIONI</p> <p>- nuovi interventi: dovranno essere ricondotti a detta tipologia, escludendo elementi a giorno e/o metallici di nessun genere.</p> <p>- fabbricati esistenti: se aventi una recinzione sul fronte stradale in muratura dovranno recuperare detta tipologia o ricostruendola ex novo rispettando lo stesso sedime e tipologie.</p> <p>- fabbricati di recente edificazione: si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione generale dell'edificio non in sintonia con le presenti prescrizioni.</p> <p>- interventi ammissibili: sostituzioni di cancellate e recinzioni a giorno o metalliche, ripristinando il sedime originario della recinzione, valutando il corretto inserimento al contorno e senza pregiudicare la viabilità. Ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto non sono ammissibili.</p>		 <p style="text-align: center;">PRESCRIZIONI</p> <p>- fabbricati di recente edificazione: si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione dell'edificio alle presenti prescrizioni atte alla eliminazione degli elementi incongrui di decoro. Si ammettono soluzioni di sostituzione se opportunamente studiate e contestualizzate. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.</p>	



ABACO SINOTTICO RIASSUNTIVO

SCHEDA DI INTERVENTO



Scheda n.	01
-----------	----

Tipologia	Prospetto
-----------	-----------

**a) RICHIAMO
TIPOLOGICO**

—



FOTOGRAFICO (vedi a lato)

b) DESCRIZIONE

I prospetti sul fronte stradale sono costituiti da corpi di fabbrica su uno o due livelli allineati con



l'andamento stradale, in aderenza tra i diversi corpi. Il piano prospettico del corpo avente affaccio sulla pubblica via non presenta elementi in secondo piano di nessun genere e sono caratterizzati da una grande semplicità formale e sostanziale.

c) PRESCRIZIONI

Gli interventi devono essere improntati a generare prospetti sobri, con soluzioni architettoniche che riprendono le tipologie dominanti, opportunamente inserite nel contesto urbano e architettonico del fabbricato. Possono tuttavia essere ammessi elementi che valorizzino il fabbricato rispetto al contesto se, razionali e opportunamente documentati. Non sono ammesse riseghe, rientri, sporti, velette di nessun genere e devono essere allineati ai fabbricati contermini. Nel caso di fabbricati di recente edificazione, si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla sostituzione delle parti incongrue e non in sintonia con le presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.

Scheda n.	02
-----------	----

Tipologia	Coperture
-----------	-----------

a) RICHIAMO



TIPOLOGICO – FOTOGRAFICO (vedi a lato)

b) DESCRIZIONE

Le coperture tipiche sono realizzate in coppi sardi con prese di aerazione su struttura portante lignea e alleggerimento in cannucciato. I passaggi carrai sono a loro volta coperti con un tetto in legno e copertura in coppo sardo. Talvolta vengono impiegate le tegole marsigliesi specie in interventi eseguiti con l'avvento del laterizio. Sono del tutto assenti



dalle tipologie tipiche gli abbaini e lucernai. Le coperture sono quasi sempre a doppia falda simmetrica, sia per i fabbricati a due livelli fori terra, sia per quelli ad un solo livello. In rari casi si assiste ad una tipologia a padiglione.

c) PRESCRIZIONI

Per i nuovi fabbricati si deve prevedere una copertura in tegole tipo coppo sardo, privilegiando l'impiego di materiali di recupero. I tetti inoltre dovranno essere del tipo "ventilato" con la realizzazione delle bocche di ventilazione. Non sono ammessi interventi di imitazione o posticci, tipici della tradizione.

I fabbricati esistenti, qualora siano dotati di tetto tradizionale (struttura in legno e copertura in coppi) devono prevedere il recupero dei materiali e delle tecniche costruttive, eventualmente sostituendo e/o integrando le parti non più recuperabili. Le travature di sostegno dovranno essere a capriata.

Nel caso di fabbricati esistenti, si ammettono interventi atti a ricondurre la tipologia della copertura alle presenti prescrizioni.

Scheda n.	03
-----------	----

Tipologia	Intonaci
-----------	----------

a) RICHIAMO TIPOLOGICO

-



FOTOGRAFICO (vedi a lato)

b) DESCRIZIONE

-

c) PRESCRIZIONI

Devono essere improntati a seguire le caratteristiche degli intonaci tipici della tradizione, privilegiando malte a base di



calce, di granulometria grossolana, escludendo lisciate, arricciature, graffiature e quanto altro non in linea con gli elementi della tradizione.

Nel caso di fabbricati di recente edificazione, si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti al rifacimento degli intonaci incompatibili con il contesto. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.

Scheda n.	04
-----------	----

Tipologia	Tinteggiature
-----------	---------------

**a) RICHIAMO
TIPOLOGICO**

-



FOTOGRAFICO (vedi a lato)

b) DESCRIZIONE

-

c) PRESCRIZIONI

Devono essere utilizzati colori della gamma delle terre comprese tra le sfumature dell'ocra chiaro fino ai colori bruni degli ossidi. Sono da escludersi colorazioni sulle sfumature di verde, ciano, giallo e violetto.

Nel caso di fabbricati di recente edificazione, si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione cromatica dell'edificio in sintonia con le presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.



Scheda n.	05
-----------	----

Tipologia	Balconi
-----------	---------

**a) RICHIAMO
TIPOLOGICO –
FOTOGRAFICO**
(vedi a lato)

b) DESCRIZIONE

I balconi trovano scarsa applicazione quale elemento tipologico, tranne in sporadici casi di casolari di pregio, ville e simili, dotati di un piano primo. Le rare eccezioni sono costituiti da elementi aggettanti per non più di 40 cm, sorretti da reggimensole e piano di calpestio costituito da una lastra in marmo. Il parapetto è a giorno e trovano affaccio solo una camera dotata di portafinestra.



c) PRESCRIZIONI

I nuovi fabbricati dovranno prevedere uno scarso ricorso a tale elemento architettonico, limitandone il ricorso ad uno per piano e comunque devono essere inseriti correttamente nel contesto del fabbricato e nel contesto degli altri fabbricati esistenti. Le dimensioni da adottare devono prevedere un'apertura massima di 150 cm ed un aggetto massimo di 40 cm, fermi restando gli ulteriori vincoli del R.E. Il piano di calpestio dovrà essere ricavato secondo le prescrizioni. In taluni casi può essere ammessa la realizzazione di balconi in continuità di pavimento con gli interni se è di profondità massima di 20 cm. Il parapetto dovrà essere in ferro zincato lavorato e pitturato di colore nero. Nel caso di fabbricati di recente edificazione, si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione delle balconate dell'edificio non in sintonia con le presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.

Scheda n.	06
-----------	----

Tipologia	Logge e Verande
-----------	-----------------



**a)
RICHIAMO**



TIPOLOGICO – FOTOGRAFICO (vedi a lato)

b) DESCRIZIONE

Sono per lo più spazi accessori tipici dei piani terra delle costruzioni campidanesi con corte interna. Le logge non sono prospicienti la pubblica via. Le verande trovano ubicazione in pochi casi di costruzioni aventi un piano superiore e comunque sempre prospicienti la corte interna.

Solitamente sono costituite per lo più da una struttura di sostegno mista in muratura e orizzontamenti in legno. La copertura è del tipo in cannucciato e sovrastante manto di coppi sardi.

c) PRESCRIZIONI

I nuovi interventi dovranno rispettare tale architettura tipica della tradizione escludendo il ricorso a superfici accessorie del tipo a veranda sul fronte strada.

Nel caso di fabbricati di recente edificazione, si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione dell'edificio con le presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.

Scheda n.	07
-----------	----

Tipologia	Passi carrai
-----------	--------------



**a) RICHIAMO
TIPOLOGICO**

—



FOTOGRAFICO (vedi a lato)

b) DESCRIZIONE

Sono elementi costitutivi tipici dell'architettura dell'epoca. La funzione principale era quella di consentire l'accesso carrabile e pedonale alla corte interna. Essi sono costituiti dalle seguenti parti: portale in legno a due ante, nelle quali si individuano altre due ante di cui una falsa per il solo passaggio pedonale; stipiti laterali con zoccolatura in pietra a vista e mattoni sardi a vista; architrave anch'esso in mattoni sardi del tipo a tre centri di curvatura oppure a centro unico e a sesto ribassato, poggianti su capitelli semplici; la muratura terminava con il cordolo attacca cielo in mattoni faccia a vista; chiave di volta in pietra (laddove esistente) in rilievo. I passaggi carrai erano a loro volta coperti con un tetto in legno e copertura in coppo sardo.



c) PRESCRIZIONI

Le nuove costruzioni dovranno pertanto ricondurre l'ingresso carraio nel rispetto della tipologia sopra descritta. Per i manufatti esistenti gli interventi previsti dovranno essere ricondotti alla salvaguardia, recupero e alla valorizzazione dell'esistente. Non potranno essere ammissibili portali in ferro cieco o a giorno, salvo comprovata esistenza opportunamente documentata.

Nel caso di fabbricati di recente edificazione, si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione dell'edificio per le parti non in sintonia con le presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.

Scheda n.	08
-----------	-----------

Tipologia	Infissi esterni
-----------	------------------------

a) RICHIAMO TIPOLOGICO –





FOTOGRAFICO (vedi a lato)

b) DESCRIZIONE

Gli infissi esterni (finestre, porte finestre, portoncini) sono caratterizzati da una semplicità costruttiva e rari elementi di decoro, che talvolta si traducono in architravi a sesto ribassato ad unico centro, risalto della cornice della bucatura con mattoni faccia a vista, ecc..., mentre l'infisso è realizzato in legno, con due ante della larghezza di circa 90 cm, simmetrico. Sono del tutto assenti avvolgibili e le finestrate delle camere sono dotati di scurini in legno interni. In rare occasioni si osservano infissi a persiana o veneziana.

c) PRESCRIZIONI

Nelle nuove costruzioni le risoluzioni prospettiche ammissibili saranno quelle che rispettano la tipologia sopra descritta, evitando l'uso di avvolgibili ed elementi estranei. I materiali che possono essere impiegati sono il legno ma anche materiali alternativi artificiali in grado di conferire l'effetto legno desiderato, comprese le tonalità cromatiche. I colori saranno quelli tipici delle essenze, ovvero i colori degli infissi tipici verniciati, in armonia con le colorazioni prospettiche.

Negli edifici esistenti si ammettono interventi atti al recupero dell'esistente o alla sostituzione degli elementi incongrui (infissi in alluminio) di disturbo al coerente inserimento.

Nel caso di fabbricati di recente edificazione, si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione dell'edificio alle presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.



Scheda n.	09
-----------	----

Tipologia	Marcapiani
-----------	------------

**RICHIAMO
TIPOLOGICO**

—



FOTOGRAFICO (vedi a lato)

b) DESCRIZIONE

I marcapiani sono presenti solo nel caso di fabbricato con un piano superiore ma non si trovano sistematiche testimonianze nel tessuto esistente. Laddove esistenti sono di grande semplicità e sobrietà, con limitato impiego di elementi di risalto spesso ricavati con mattoni a vista.

c) PRESCRIZIONI



I fabbricati di nuova edificazione potranno impiegare detta soluzione se architettonicamente inserita nel contesto del fabbricato e di quelli contermini secondo le suddette prescrizioni.

I fabbricati storici esistenti dovranno salvaguardare e ripristinare detto elemento architettonico laddove esistente, mentre, qualora non lo fosse, non sono ammessi interventi posticci.

Nel caso di fabbricati di recente edificazione, si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione dell'edificio se prevedono uno studio di sistemazione e risoluzione prospettica per l'armonio e coerente inserimento al contorno ed in sintonia con le presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.

Scheda n.	10
-----------	----

Tipologia	Canali di gronda
-----------	------------------

a) RICHIAMO TIPOLOGICO

—



FOTOGRAFICO (vedi a lato)

b) DESCRIZIONE

I canali di gronda sono sempre ricavati all'intersezione tra la falda del tetto inclinato ed il prospetto verso il quale avviene il compluvio delle acque, completamente incassata nella muratura in modo da realizzare il cosiddetto "canale maestro".

Lo scarico delle acque viene poi realizzato con un pluviale discendente, opportunamente collegato alla gronda, che può essere interno (incassato nella muratura perimetrale) o esterno.



c) PRESCRIZIONI

I fabbricati esistenti dovranno ripristinare dette tipologie eliminando le parti incongrue.

Nel caso di fabbricati di recente edificazione, si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione generale dell'edificio in sintonia con le presenti prescrizioni. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.

Scheda n.	11
-----------	----

Tipologia	Mura di cinta
-----------	---------------

a) RICHIAMO TIPOLOGICO

—



FOTOGRAFICO (vedi a lato)

b) DESCRIZIONE

c) PRESCRIZIONI

Sono sempre ciechi in muratura, senza particolari elementi di decoro e recanti la sola apertura carrabile e pedonale. In taluni casi sono presenti zoccolature in pietra come fondazione della muratura. L'altezza complessiva è di circa 3 m e si presenta rifinito con intonacatura molto semplice.

I nuovi interventi dovranno essere ricondotti a detta tipologia, escludendo elementi a giorno e/o metallici di nessun genere.

I fabbricati esistenti aventi una recinzione sul fronte stradale in muratura dovranno recuperare detta tipologia o ricostruendola ex novo rispettando lo stesso sedime e tipologie.



Nel caso di fabbricati di recente edificazione, si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione generale dell'edificio non in sintonia con le presenti prescrizioni. Gli interventi ammissibili saranno le sostituzioni di cancellate e recinzioni a giorno o metalliche, ripristinando il sedime originario della recinzione, valutando il corretto inserimento al contorno e senza pregiudicare la viabilità.

Ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto non sono ammissibili.



Scheda n.	12
-----------	----

Tipologia	Elementi di decoro
-----------	--------------------

**a) RICHIAMO
TIPOLOGICO**

—



FOTOGRAFICO (vedi a lato)

b) DESCRIZIONE

Gli elementi di decoro, generalmente, si concentrano in maniera particolare negli accessi alla proprietà, con particolare riferimento ai portali di accesso carraio. Raramente si distinguono fregi e decori particolari (rosone in via San Salvatore, presso fioricoltura). Di rilievo sono le chiavi di volta dei portali che spesso recano la data di realizzazione (via Canonico Murgia).



c) PRESCRIZIONI

Nel caso di fabbricati di recente edificazione, si ammettono interventi, anche sostanziali, da valutarsi puntualmente, atti alla riqualificazione dell'edificio alle presenti prescrizioni atte alla eliminazione degli elementi incongrui di decoro. Si ammettono soluzioni di sostituzione se opportunamente studiate e contestualizzate. Non sono ammissibili ulteriori interventi che incrementano l'impatto visivo rispetto agli obiettivi di riqualificazione del contesto.



INDICE

TITOLO I

Art. 1 - Inquadramento territoriale-----	pag	1
Art. 2 - Applicazioni delle previsioni e dei vincoli-----	»	1
Art. 3 - Classificazione del territorio-----	»	1

TITOLO II ZONE RESIDENZIALI

Art. 4 - Zona B - di Completamento Residenziale-----	»	3
Art.4 bis Zona A - Centro di antica e prima formazione-----	»	8
Art. ter -----	»	8
Art. 5 - Zona C - Espansione Residenziale-----	»	8
Art. 5 bis - Zona C – Interventi di edilizia economica e popolare-----	»	21

TITOLO III ZONE D- INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Art. 6 - Premese-----	»	22
Art. 7 - Norme per le sottozone-----	»	22

TITOLO IV ZONA AGRICOLA

Art. 8 - Norme generali per le Zone Agricole-----	»	24
Art. 9 - Lotto minimo per l'edificazione nelle Zone Agricole-----	»	27
Art. 10 –Tipologie fabbricati residenziali-----	»	28
Art. 10 bis- Tipologie fabbricati non residenziali.....”	»	29
Art. 11 –Ampliamento e restauro.....-----	»	30
Art. 12 –Annessi rustici, allevamenti zootecnico–industriali... etc-----	»	30
Art. 12 bis – Edifici in fregio alle strade ed alle zone umide.....”	»	31
Art. 13 -Smaltimento dei reflui-----	»	32
Art. 14 - Definizione di attività agrituristiche -----	»	32
Art. 14 bis- Limiti per l'esercizio dell'agriturismo -----	»	33
Art. 14 ter- Norme igienico-sanitarie -----	»	33
Art. 15 Altre disposizioni-----	»	34
Art. 16 -Punti di ristoro-----	»	34
Art. 16 bis- Strade di campagna: sezioni minime...etc.....”	»	35

CAPO II PROGETTAZIONI IN ZONA AGRICOLA-EDIFICI IN ZONA AGRICOLA

Art. 16 ter -	»	36
Art 16 quater Zone agricole interessate dal piano paesaggistico regionale-----	“	37



TITOLO V

Art. 17 - Zone omogenee ricadenti nei piani particolareggiati attestati sulla ex s.s.131-----	»	40
--	---	----

TITOLO VI

Art. 18 -Zona S - Aree e Servizi Pubblici e/o di uso pubblico-----	»	40
--	---	----

TITOLO VII

Art. 19 -Zona G - Servizi Generali (pubblici e privati)-----	»	43
--	---	----

TITOLO VIII

Art. 19 bis - Programma urbanistico-commerciale. Competenze comunali-----	»	47
Art. 19 ter - Attività commerciali insediabili nelle zone omogenee B, C, D e G, e relative sottozone in ambito urbano-----	»	48

TITOLO IX AREE STRADALI

Art. 19 quater -Aree soggette a salvaguardia idrogeologica-----	»	56
Art. 19 quinquies –Prescrizioni per le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali	»	66

TITOLO X

Art. 20 -Zona H - di rispetto e salvaguardia-----	»	66
---	---	----

TITOLO XI

Art. 21 -Disposizioni generali-----	»	69
Art. 22 -Fasce di rispetto delle strade-----	»	69

TITOLO XII

Art. 23 -Norme transitorie-----	»	70
Art. 24 -Rapporto tra Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione-----	»	71
Art. 25 -Norma finale-----	»	71

ALLEGATO “1” : Norme di Attuazione del Comparto Cpi N° 1 “Dedalo”	“	72
ALLEGATO “2” : Norme di Attuazione del Comparto Cpi N° 2 “Ateneo”	“	77
ALLEGATO “3” : Norme di Attuazione delle aree produttive attestate lungo la ex S.S. 131	“	84
ALLEGATO “4” : Abaco delle aree soggette a riqualificazione urbanistica	“	136