



# COMUNE DI SAN SPERATE (CA)

**Varlante al Piano Urbanistico Comunale per il cambio di destinazione urbanistica di un area, attualmente in zona E (agricola), in zona G, sita in loc. "Sa Nuscedda" e distinta nel N.C.T. al Foglio 20 mapp. 448.**

**OGGETTO TAVOLA:**

**- N.T.A. - P.U.C. IN VARIANTE -  
AGGIORNAMENTO MARZO 2018**

**TAVOLA:**

**All. 3**

**COMMITTENTE:**

**ARCHIVIO:**

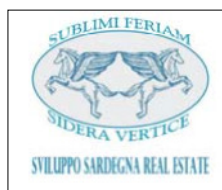
**SCALA:**



**DATA:**

**26/03/2018**

**ELABORAZIONE GRAFICA:**



**SVILUPPO SARDEGNA REAL ESTATE S.r.l.**

Via Stamira n. 10 Cagliari

Tel. 070/8600957 e-mail: segreteria@aresholding.it

**IL PROGETTISTA:**

ING. ANTONIO LEPORI



N. 2080

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott. Ing. ANTONIO LEPORI



# *Comune di San Sperate*

*(Provincia di Cagliari)*

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Anno 2015

**INDICE****CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

ART. 1 – Validità delle norme e campo di applicazione	pag. 4
ART. 2 – Modalità di attuazione del P.U.C.	pag. 4
ART. 3 – Programma di attuazione	pag. 4

**CAPO II – ZONIZZAZIONE**

ART. 4. – Zone territoriali omogenee	pag. 6
ART. 5 – Zona omogenea A: centro storico	pag. 7
ART. 6 – Zona omogenea B: di completamento residenziale	pag. 7
ART. 7 – Zona omogenea C: di espansione residenziale – generalità -	pag. 10
ART. 8 – Standards urbanistici zone omogenee C	pag. 11
ART. 8.1 – Zone di espansione già attuate	pag. 11
ART. 8.1.1. – Espansione urbana C*	pag. 11
ART. 8.1.2. – Espansione urbana C°	pag. 11
ART. 8.2. – Nuove zone di espansione C	pag. 12
ART. 8.2.1. – Espansione C soggetta a P.R.U.	pag. 12
ART. 8.2.2. – Espansione C soggetta a piani di lottizzazione	pag. 13
ART. 9 – Tipologie edilizie per la zona omogenea C per le nuove lottizzazioni	pag. 13
ART. 10 – Zona omogenea D: Artigianale – Commerciale – Industriale	pag. 14
ART. 10.1 – Sottozona D1: Artigianale – Commerciale	pag. 14
ART. 11 – Sottozona D2: Industriale – Commerciale	pag. 15
ART. 12 – Zona omogenea E: agricola	pag. 15
ART. 12.1 – Finalità	pag. 15
ART. 12.2 – Le zone agricole	pag. 16
ART. 12.3 - Criteri per l'edificazione nella zona agricola	pag. 16
ART. 12.4 – Restauro e ampliamento	pag. 18
ART. 12.5 – Annessi rustici , allevamenti zootecnico-industriali e altri insediamenti produttivi agricoli	pag. 19
ART. 12.6 – Edifici in fregio alle strade	pag. 20
ART. 12.7 – Smaltimento dei rifiuti	pag. 20
ART. 12.8 – Agriturismo	pag. 20
ART. 12.9 – Punti di ristoro	pag. 21
ART. 13 – Individuazione delle sottozone agricole	pag. 21
ART. 14 – Zone omogenee G: servizi generali	pag. 21
ART. 15 – Studio di compatibilità paesistico-ambientale per le zone omogenee C/D/G	pag. 24
ART. 16 – Criteri di programmazione commerciale e urbanistica, comuni alle zone omogenee D e alle zone omogenee G	pag. 24
ART. 17 – Sottozona H1: cimiteriale (da intendersi in cartografia fascia di rispetto)	pag. 25
ART. 18 - Sottozona H2: parco naturale Pixinortu	pag. 25
ART. 19 - Sottozona H3: parco Santa Barbara	pag. 25
ART. 20 - Sottozona H4: rispetto impianto di depurazione (da intendersi in cartografia fascia di rispetto)	pag. 25
ART. 21 - Sottozona H5: rispetto fluviale (da intendersi in cartografia fascia di rispetto)	pag. 25
ART. 22 - Sottozona H0: area di rispetto villino Tola (da intendersi in cartografia fascia di rispetto)	pag. 26
ART. 23 – Vincoli	pag. 26

**CAPO III – AREA PER DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI**

ART. 24 – Aree S: spazi pubblici	pag. 28
ART. 25 – Area S1: attrezzature per l'istruzione	pag. 28

ART. 26 - Area S2: attrezzature di interesse comune	pag. 28
ART. 27 - Area S3: spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	pag. 29
ART. 28 - Area S4: parcheggi pubblici	pag. 29
ART. 29 – Lottizzazione e P.P. in corso di attuazione	pag. 29
ART. 30 – Documentazione del P.U.C.	pag. 29

#### **CAPO IV – NORME FINALI E TRANSITORIE**

ART. 31 – Applicabilità delle norme tecniche di attuazione	pag. 30
ART. 32 – Salvaguardia del Piano Urbanistico Comunale	pag. 30

## **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 VALIDITA' DELLE NORME E CAMPO DI APPLICAZIONE**

1. Le presenti norme integrano quelle contenute nel regolamento edilizio per quanto si riferisce a tutte le zone urbanistiche ricadenti nel territorio comunale.
2. Tutte le opere edilizie o di urbanizzazione, da costruire nel territorio comunale, devono osservare le norme e le prescrizioni relative a ciascuna zona secondo le indicazioni del Piano Urbanistico Comunale.

### **ART. 2 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

1. Le presenti norme stabiliscono i criteri di attuazione del P.U.C. e ne regolano le modalità.
2. Il P.U.C. si attua attraverso un complesso di interventi sul territorio che adegui lo stato di fatto alle previsioni dello strumento urbanistico.
3. Allo scopo saranno predisposti gli strumenti di specificazione e di raccordo tra lo stato di fatto e le previsioni del P.U.C., precisamente costituiti i primi dai piani urbanistici esecutivi (di iniziativa pubblica o privata), i secondi dai programmi pluriennali di attuazione.
4. Le previsioni del P.U.C. si attuano più precisamente attraverso concessioni edilizie dirette nelle zone A, B ed E o mediante la formazione e approvazione nelle forme di legge di appositi piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionati nelle zone di espansione territoriale (zone C) o nelle zone artigianali e industriali (zone D), nelle zone di servizi di interesse generale (zone G).

### **ART. 3 PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

1. Il Piano Urbanistico si attua sulla base di programmi pluriennali, (qualora obbligati ai sensi del comma 2 art. 23 L.R. 22.12.1989 n. 45), che delimitano le aree nelle quali devono realizzarsi le previsioni del P.U.C. e le urbanizzazioni relative agli insediamenti.
2. Nei modi e nei termini previsti per la formazione del bilancio comunale, l'Amministrazione può redigere ed aggiornare ogni anno tale programma, convalidato per una durata di tre anni.
3. Tale programma determina essenzialmente:
  - a. gli interventi di risanamento e di riqualificazione negli abitati esistenti e in particolare nelle zone A, e l'utilizzazione degli immobili abbandonati;
  - b. la ripartizione quantitativa di edificazione residenziale e produttiva, divisa per categorie, ammissibile nell'intero territorio comunale, nei settori urbani e in ogni zona in relazione al fabbisogno prevedibile e al livello minimo ammesso ottenuto dalla comparazione fra grado di utilizzazione e funzione sociale;
  - c. la determinazione delle aree in cui attuare tale edificazione e i modi dell'attuazione, specificando ove si preveda l'intervento diretto e dove, secondo le indicazioni dei piani esecutivi già formati e vigenti o in corso di formazione;

- d. la definizione delle opere di urbanizzazione corrispondenti, con individuazione delle caratteristiche progettuali, la localizzazione delle aree occorrenti e le previsioni di massima delle spese;
  - e. la ripartizione degli oneri conseguenti tra Comune e operatori pubblici e privati, con la ripartizione delle presumibili spese a carico del Comune in annualità di bilancio;
  - f. il coordinamento delle altre opere pubbliche o di pubblico interesse programmate dallo stato, dagli Istituti, da Enti Locali ed eventualmente da privati;
  - g. la perimetrazione delle aree in cui predisporre la formazione dei piani esecutivi, anche in attuazione differita, e la definizione del loro tipo;
  - h. la scala di priorità da osservarsi nella realizzazione delle opere pubbliche e degli insediamenti e nel promuovere i piani esecutivi di cui ai punti *c.*, *d.* e *g.*.
4. L'aggiornamento annuale consisterà essenzialmente in:
    - a. analisi dei mezzi finanziari utilizzati e di quelli prevedibilmente reperibili nel prossimo periodo;
    - b. eventuale conferma ed integrazione del programma di attuazione.
  5. Nella formazione dei piani di attuazione si terrà conto delle previsioni eventualmente non realizzate nel precedente P.A. (Programma di Attuazione).
  6. Tuttavia non si potrà formare un nuovo piano di attuazione se non sono in corso gli appalti per le opere pubbliche e di urbanizzazione, non ancora realizzate, previste nel precedente piano.

## CAPO II ZONIZZAZIONE

### ART. 4 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

La suddivisione del territorio in zone omogenee è determinata sulla base dalle definizioni di zone omogenee contenute nel Decreto regionale 2266/U del 20.12.1983 al fine di differenziare le norme urbanistico-edilizie adattandole alle situazioni esistenti e agli obiettivi dello sviluppo urbanistico dell'Amministrazione Comunale.

1. **Zone A - CENTRO STORICO**: è la parte di territorio interessata da un agglomerato urbano che riveste carattere storico artistico di particolare pregio ambientale e tradizionale.
2. **Zone B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**: è la parte di territorio totalmente o parzialmente edificata ed urbanizzata diversa dalle zone A.
3. **Zone C - ESPANSIONE RESIDENZIALE**: sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi a prevalente carattere residenziale.
4. **Zone D - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI**: sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali e ad essi assimilati.
5. **Zone E - AGRICOLE**: sono le parti del territorio destinate a usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.
6. **Zone G - EDIFICI, ATTREZZATURE, IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**: sono le parti del territorio che nell'ambito della suddetta destinazione possono essere destinate a Istruzione superiore, addestramento professionale, musei, parchi, attrezzature sanitarie comprensoriali, autoparchi, Kartodromi, impianti di potabilizzazione e depurazione, inceneritori, convivenze e attrezzature ricettive, pararicettive o di svago, distributori di carburanti ed accessori (autolavaggi - bar - tavola calda - etc.).
7. **Zone H - DI RISPETTO**: sono le parti del territorio non edificabili per motivi di carattere igienico o che rivestono particolare pregio naturalistico, geo-morfologico speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali ad esempio le fasce di rispetto lungo le strade statali, provinciali e comunali.
8. Ogni zona ha una normativa omogenea per l'intera estensione ed è contraddistinta dalla lettera caratteristica del tipo di zona.
9. Le delimitazioni sono indicate nelle planimetrie in scala 1:10.000 e 1:2.000 del territorio comunale (Tav.5 e Tav.6, **Tav. 7**); L'utilizzazione e l'urbanizzazione avvengono secondo le norme inderogabili di destinazione, densità e distanze indicate nel R.E., nonché nelle presenti norme di attuazione e nelle tabelle riassuntive.

**ART. 5**  
**ZONA OMOGENEA A: CENTRO STORICO**

1. La zona territoriale omogenea A – Centro Storico comprende la parte più antica dell'abitato di particolare pregio ambientale e tradizionale.
2. L'edificazione in tale zona avviene secondo quanto previsto dagli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U 1983 e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 52 delle NTA del P.P.R..
3. Per tutti gli aspetti di dettaglio (in particolare parametri urbanistici ed edilizi), si rimanda allo strumento attuativo che, secondo l'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R. individua e disciplina le modalità di intervento in funzione della presenza di tessuti conservati/modificati/sostituiti, delle distanze dei fabbricati, alle dotazioni di parcheggi, etc

**ART. 6**  
**ZONA OMOGENEA B: DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

1. Interessa le parti più recenti, esterne al vecchio nucleo urbano definite in base all'Art. 3 del D.Ass. E.L.F.U. n° 2266/U del 1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria.
2. In questa zona è consentita la costruzione, la demolizione e la ricostruzione con concessione diretta.
3. La destinazione è residenziale. Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonchè bar, caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, etc, attività artigianali non moleste e/o inquinanti quali barberia, calzoleria, lavanderia e studi fotografici etc.
4. Valgono le seguenti prescrizioni:
  - a. l'indice fondiario non deve superare il valore di 3 mc/mq, fermo restando il rispetto dei limiti relativi all'altezza ed alla superficie coperta;
  - b. superficie coperta: 50% della superficie del lotto;
  - c. la quota del pavimento dovrà sovrastare di almeno cm. 30 la quota del cortile e di almeno cm 40 la quota del piano stradale e del terreno circostante, come previsto dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione). E' ammessa una quota inferiore (comunque non minore di 30 cm) per gli edifici esistenti per i quali non sia possibile rispettare le altezze minime di legge.
  - d. altezza minima esterna di gronda: mt. 3,30, ad esclusione dei locali accessori e dei loggiati che potranno avere altezze inferiori, ma non minori di mt. 2,40;
  - e. altezza massima non superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nei lotti limitrofi e comunque non superiore a mt. 8,60, misurata all'intradosso del solaio alla linea di gronda;
  - f. pendenza massima della copertura 35% (19° 17' 24 ,17") e altezza massima di colmo non superiore all'altezza media di colmo degli edifici preesistenti nei lotti circostanti e comunque non superiore a mt. 10,30;
  - g. numero di piani consentiti: piano terra, primo piano e sottotetto abitabile; è inoltre consentito il piano scantinato o il seminterrato;
  - h. distacco dai confini: mt. 5,00;



- i. l'edificazione in aderenza e/o sul confine è ammissibile nei seguenti casi anche nel caso di sopraelevazione:*
- i.1 il fabbricato del lotto contiguo è edificato sul confine ed è privo di pareti finestrate;*
  - i.2 il fabbricato è edificato a distanza maggiore o uguale a 5,00 mt. dal confine ed è privo di pareti finestrate;*
  - i.3 il fabbricato è edificato a distanza maggiore o uguale a 10,00 mt. dal confine ed è provvisto di pareti finestrate;*
  - i.4 il fabbricato del lotto contiguo è ineditato.*
- k) distanza fra gli edifici: per problemi igienici e sanitari, dovrà evitarsi la creazione di spazi angusti, strettoie o corridoi di larghezza inferiore ai mt. 5,00. Pertanto la distanza fra gli edifici è regolamentata secondo le seguenti casistiche:
- 1) non inferiore a mt. 10,00, in presenza di pareti entrambe finestrate;
  - 2) non inferiore a mt. 10,00, in presenza di pareti di cui almeno una finestrata;
  - 3) a distanza non inferiore a mt. 5,00 dal confine, in presenza di fabbricato a distanza dal confine minore di mt. 5,00 e privo di pareti finestrate (nella fattispecie il fabbricato da edificare avrà la parete prospiciente non finestrata);
  - 4) a distanza non inferiore a mt. 5,00 dal confine, in presenza di fabbricato a distanza dal confine ai mt. 5,00 e in presenza di pareti finestrate (nella fattispecie il fabbricato da edificare potrà avere la parete prospiciente finestrata);
  - 5) in aderenza, in presenza di fabbricato del lotto contiguo edificato sul confine;
  - 6) sul confine del lotto, in presenza di fabbricato a distanza dal confine 5,00 e privo di pareti finestrate.
5. Nel caso di nuovi allineamenti stradali, devono essere garantite sezioni stradali minime non inferiori a mt. 10,00.
6. Nel caso di costruzione ex novo o a seguito di demolizione di fabbricati a filo strada in presenza di incroci o in adiacenza a strutture pubbliche, la concessione è vincolata all'arretramento del filo stradale di almeno mt. 1,5 per una lunghezza lineare minima di mt. 10,00, da destinare a marciapiede ad uso pubblico; la cessione si intende a titolo gratuito e il progetto dovrà indicare i lavori di ripristino a carico del richiedente il quale potrà comunque utilizzare la capacità volumetrica e l'indice di copertura della superficie ceduta.
7. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati preesistenti nelle strade secondarie munite di marciapiedi e con tessuto urbano già definito.
8. Nei lotti ineditati o liberi a seguito di demolizioni, ubicati in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono su un fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore o uguale a 24,00 mt., nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate e tra pareti finestrate e confini comporti l'inutilizzabilità dell'area, o una soluzione tecnica non accettabile, la distanza tra pareti finestrate può essere ridotta fino al valore minimo di mt. 8,00, e la distanza tra pareti finestrate e confini fino al valore minimo di mt. 4,00, salvo casi eccezionali attentamente valutati di volta in volta per i quali la distanza minima tra parete finestrata e confine è stabilita in mt. 3,00 (previo parere della Commissione Edilizia).
9. Un'ulteriore deroga alle distanze si può applicare alla sopraelevazione e ristrutturazione degli immobili già edificati, fine anni sessanta e primi anni ottanta (1968 - 1983), per i quali, trattandosi di tessuto urbano già definito, sarà possibile mantenere l'allineamento dei fabbricati esistenti, a condizione che la distanza tra pareti finestrate non sia inferiore a mt. 8,00 e la distanza tra parete finestrata e confine non sia inferiore a mt. 4,00, oppure in caso di edificio costruito in aderenza al confine e edificio limitrofo realizzato a mt 4,00 dal confine e privo di pareti finestrate.

10. Quando si utilizzano le deroghe di cui sopra, non è consentito realizzare balconi in aggetto dalla parete oggetto della deroga.
11. La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare le prescrizioni di zona; in particolare deve:
  - a) inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano;
  - b) garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di n. 2 posti auto per unità abitativa; i predetti parcheggi dovranno essere realmente fruibili. A tal fine, in progetto, dovranno essere indicate le aree di stallo e di manovra (da indicare solo per gli edifici plurifamiliari), relative all'autonomo utilizzo dei posti auto di ogni singola unità immobiliare;
  - c) nel caso di realizzazione di edifici plurifamiliari, con più di tre alloggi indipendenti, si stabilisce un numero massimo di unità abitative per ogni singolo lotto, rapportato alla volumetria residenziale del lotto stesso, determinato in relazione alla prescrizione della volumetria minima per unità immobiliare di 300 mc/u.i., intesa come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi.
12. Solo in caso di sopraelevazione, ampliamenti o frazionamento di edifici già esistenti alla data di adozione delle presenti norme, qualora non fosse possibile reperire le dotazioni di parcheggi richieste dalle presenti norme, dovrà essere comunque garantita la superficie minima prescritta per legge dall'art. 41 – sexies della L. 1150/1942 (art. 2 L. 122/1989), a seconda degli interventi edilizi, mentre per la parte residua si potrà richiedere la monetizzazione di un solo posto auto per unità immobiliare fino ad un massimo di due posti auto. Uno stallo dovrà avere come dimensione minima orientativa pari a 2,20 mt. x 5.00 mt.
13. Se i parcheggi sotterranei (box), completamente interrati, vengono realizzati in aderenza con aree di altre ditte, oltre all'adozione degli opportuni accorgimenti tecnici, gli scavi non potranno superare la profondità di 2,70 mt. dal piano di campagna, salvo particolari e documentate necessità di tipo statico (Natura del terreno e tipologia di fondazione). Se i box interrati devono essere realizzati in aree adiacenti a edifici esistenti di altre ditte (edificati in aderenza con il confine comune), gli scavi potranno essere realizzati previa presentazione della relazione di un professionista abilitato, riguardante l'idoneità statica dell'intera proposta e comunque a una distanza non inferiore a 1,50 mt.
14. Anche per la zona B il Comune si riserva di imporre, qualora lo ritenesse necessario, studi di interventi urbanistici coordinati, estesi almeno a un isolato.
15. Tali progettazioni, approvate da tutti i proprietari interessati, dovranno essere presentate nei modi previsti per i piani esecutivi e dovranno prevedere oltre ai corpi di fabbrica da costruire, quelli esistenti nell'area che si ritiene di non modificare.
16. Gli standards urbanistici non dovranno essere inferiori a quelli prescritti dal D.Ass. 2266/U del 1983.
17. La progettazione coordinata una volta approvata, dovrà essere convenzionata nei termini di legge.
18. Ove non fosse possibile trovare un accordo tra i proprietari delle aree e degli edifici facenti parte dell'isolato o di parte di esso, il Comune potrà procedere in conformità a quanto previsto dalle vigenti leggi.

19. Nella zona B è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute di cui al punto 4 D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari ( come definite al punto 2 del 4 D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108) nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, secondo quanto normato dalla L.R. 5 del 2006.
20. Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di Grandi strutture di Vendita (GSV) Alimentari e non Alimentari.
21. I criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

## **ART.7 ZONA OMOGENEA C: DI ESPANSIONE RESIDENZIALE GENERALITA'**

1. Le zone C sono destinate esclusivamente a insediamenti residenziali, articolati in unità residenziali per le quali saranno necessari interventi urbanistici coordinati.
2. Oltre le abitazioni, sono permesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse con la residenza.
3. L'edificazione sarà, infatti consentita se il fabbricato sorgerà su di un lotto facente parte di un piano attuativo (lottizzazione convenzionata, o piano particolareggiato).
4. Unità territoriali minime. Le lottizzazioni, per garantire il coordinamento, dovranno essere estese ad una superficie di terreno di almeno 10.000 mq.
5. Sarà possibile lottizzare aree di superficie inferiore a 10.000 mq, solo nel caso di aree di un'area compromessa e/o che non possa essere accorpata a un'altra adiacente o qualora l'area sia già individuata nella cartografia della zonizzazione del P.U.C..
6. Tutti gli interventi urbanistici dovranno indicare per unità residenziale, le aree destinate ai lotti residenziali, al verde, ai servizi, alla viabilità e alla sosta secondo le prescrizioni delle presenti norme di attuazione.
7. Nella localizzazione delle aree si tenderà a formare un insieme di spazi e percorsi articolati e complementari all'interno delle singole zone e dei settori urbani, avendo come fine la riorganizzazione dell'intero abitato attorno a percorsi pedonali autonomi che colleghino residenze, servizi e attività produttive.
8. Nella zona C è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari (come definite al punto 2 del 4 D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108) nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, di superficie inferiore a 400 mq, fatto salvo quanto previsto nei piani attuativi già approvati alla data del 30.01.2009, come specificatamente indicato nei piani stessi. *In* ogni caso le MSV, ai sensi della L.R. 5/2006 s.m.i., art. 4, comma 3, non possono avere superficie superiore a 1200 mq.
9. Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di Grandi strutture di Vendita (GSV) Alimentari e non Alimentari.
10. I criteri riferiti alle zone C hanno carattere vincolante.

## ART. 8 STANDARDS URBANISTICI ZONE OMOGENEE C

1. Per la zona C si adottano i seguenti parametri:
  - a. Indice massimo di fabbricabilità territoriale: *da 0,80 a 1,50 mc/mq*, secondo quanto specificato per le diverse sottozone individuate dal P.U.C.;
  - b. Dotazione minima per spazi pubblici S riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie: 18,00 mq per abitante.
2. Sono da tener presenti inoltre le previsioni di cui alla Legge 11 gennaio 1996 n. 23 (Norme per l'edilizia scolastica) e quelle relative al D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285 (Fasce di rispetto del nastro stradale).

### 8.1 - ZONE DI ESPANSIONE GIA' ATTUATE

I piani **attuativi** già approvati sono soggetti alle seguenti norme:

#### 8.1.1 - ESPANSIONE URBANA C\*

1. Comprende due Piani di Risanamento Urbanistico di cui il primo C1\* si inserisce all'interno di un assetto insediativo già parzialmente urbanizzato e rappresenta un completamento della struttura edificata esistente (località Bia Assemini) e il secondo C2\* è localizzato nella zona sud-ovest nella direttrice per Decimomannu (località Crabili Mereu).
2. Trattasi praticamente di aree circoscritte ed intercluse tra diverse destinazioni d'uso (zone di completamento o piani di risanamento urbanistico) dove la soluzione urbanistica di intervento è vincolata dalla continuità dello schema viario esistente e dalla conformazione dei lotti attualmente frazionati.
3. Il terzo è costituito da un Piano particolareggiato d'iniziativa pubblica C3\* nella direttrice nord-est in località Sant'Antonio (Via Pixinortu) attualmente in fase di realizzazione.
4. In queste sottozone, di 146.891 mq., è prevista l'edificazione, sulla base dei rispettivi indici fondiari di piano (2,20, 2,50 e 2,00 mc/mq), di una volumetria di 206.745 mc.
5. L'indice territoriale massimo attuale, è come appresso contraddistinto:
 

<b>C*1 (P.R.U. Bia Assemini)</b>	<b>1,4 mc/mq</b>
<b>C*2 (P.R.U. Crabili Mereu)</b>	<b>1,5 mc/mq</b>
<b>C*3 (P.P. Sant'Antonio)</b>	<b>1,4 mc/mq</b>
6. Le superfici per standard individuate in ciascun piano sono le seguenti:
 

<b>C*1 (P.R.U. Bia Assemini)</b>	<b>25.858 mq</b>
<b>C*2 (P.R.U. Crabili Mereu)</b>	<b>5.150 mq</b>
<b>C*3 (P.P. Sant'Antonio)</b>	<b>7.046 mq</b>

*Nel caso di variante, gli standard dovranno comunque far riferimento all'art. 6 del D.A.E.L.F.U n. 2266/1983.*

#### 8.1.2 - ESPANSIONE URBANA C°

1. Gli altri ambiti di espansione urbana C° sono costituiti dai due Piani di Zona in località Is Spinargius e in località San Giovanni, rispettivamente localizzati nella parte sud-est e

nord-est dell'abitato, e da sette lottizzazioni (C<sup>1</sup>- C<sup>2</sup> – C<sup>3</sup> – C<sup>4</sup> - C<sup>4a</sup>– C<sup>5</sup> – C<sup>6</sup> – C<sup>7</sup> – C<sup>8</sup> – C<sup>9</sup> – C<sup>10</sup>) in tutto o in parte convenzionate o approvate e in fase di realizzazione.

2. Trattasi della lottizzazione Sant'Elena (C<sup>1</sup>) ubicata nella parte sud-ovest a ridosso della zona di rispetto cimiteriale; della lottizzazione Zona San Giovanni (C<sup>2</sup>) interclusa tra il PEEP San Giovanni e il centro storico; della lottizzazione Santa Suja (C<sup>3</sup>) ormai quasi completamente edificata e interclusa in zona B e B\*; della lottizzazione Oasi degli ulivi (C<sup>4</sup>) nella zona nord-est limitrofa al complesso Scuola Media Scuola Materna di Via Pixinortu; della lottizzazione Sant'Antonio (C<sup>5</sup>), lungo la direttrice per Pixinortu; della lottizzazione Oasi degli agrumi (C<sup>6</sup>) interclusa dal piano di risanamento di Bia Assemini, della lottizzazione Bia Noa (C<sup>7</sup>) lungo la direttrice per Pixinortu, Musiu Cannas (C<sup>8</sup>) lungo la direttrice per Monastir, via Grazia Deledda (C<sup>9</sup>), Aurora (C<sup>10</sup>).
3. Nelle sette lottizzazioni pianificate in epoche diverse e con l'impiego di indici territoriali diversi (1,00 e 1,50 mc/mq), aventi una superficie complessiva di 186.142 mq, sono edificabili 256.173 mc.
4. Nei piani di zona, di complessivi mq. 101.452, è stata realizzata, sulla base dell'indice territoriale di 1,50 mc/mq, una volumetria di 135.100 mc.
5. L'indice territoriale massimo attuale, è fissato come segue:

<b>Sant'Elena (C<sup>1</sup>)</b>	<b>1 mc/mq</b>
<b>Santa Suja (C<sup>3</sup>)</b>	<b>1 mc/mq</b>
<b>PEEP1, PEEP2</b>	<b>1,5 mc/mq</b>
<b>C<sup>2</sup>, C<sup>4</sup>, C<sup>5</sup>, C<sup>6</sup>, C<sup>7</sup>, C<sup>9</sup></b>	<b>1,5 mc/mq</b>
<b>C<sup>8</sup>, C<sup>10</sup></b>	<b>1 mc/mq</b>
<b>C<sup>4a</sup> (ex P.R.U.)</b>	<b>0,8mc/mq</b>

6. Gli standard minimi **attuali**, sono di seguito indicati:

#### **Piani di Zona**

P.E.E.P. 1 Is Spinargius  
P.E.E.P. 2 San Giovanni

**20.127 mq.**  
**11.103 mq.**

#### **Lottizzazioni Convenzionate**

**C<sup>1</sup> Sant'Elena**  
**C<sup>2</sup> Zona San Giovanni**  
**C<sup>3</sup> Santa Suja**  
**C<sup>4</sup> Oasi degli ulivi**  
**C<sup>5</sup> Sant'Antonio**  
**C<sup>6</sup> Oasi degli agrumi**  
**C<sup>7</sup> Bia Noa**  
**C<sup>8</sup> Musiu Cannas**  
**C<sup>9</sup> Grazia Deledda**  
**C<sup>10</sup> Aurora**

**3.030 mq.**  
**783 mq.**  
**2.162 mq.**  
**8.555 mq.**  
**6.813 mq.**  
**6.263 mq.**  
**6.354 mq.**

**Vedasi piano attuativo.**  
**Vedasi piano attuativo.**  
**Vedasi piano attuativo.**

Nel caso di variante, gli standard dovranno comunque far riferimento all'art. 6 del D.A.E.L.F.U n. 2266/1983.

## 8.2 - NUOVE ZONE DI ESPANSIONE C

1. Individua gli ambiti territoriali di espansione di nuova individuazione a seguito dell'accoglimento delle osservazioni al Piano Urbanistico.

### 8.2.1 - ESPANSIONE C SOGGETTA A P.R.U.

1. Individua gli ambiti territoriali soggetti a Nuovi Piani di Risanamento Urbanistico ubicati rispettivamente nella Via Pixinortu e nella Via Cagliari.
2. L'indice territoriale massimo di cui all'art. 4 del D.A. 2266/83 è fissato in 0,80 mc/mq e gli standard minimi in 18,00 mq/abitante.

## ART. 9

### TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA ZONA OMOGEMEA C PER LE NUOVE LOTTIZZAZIONI

1. Nell'ambito degli interventi coordinati o delle lottizzazioni delle Zone C si potranno adottare tipologie edilizie libere con piano terra e primo piano (mansardato o meno), con possibilità di un sottotetto non abitabile e di un piano scantinato o seminterrato; le soluzioni urbanistico-compositive e il disegno urbano devono risultare unitari, al fine di garantire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.
2. Sarà tuttavia necessario rispettare le seguenti *prescrizioni*:
  - a. percentuali e indici stabiliti per la sottozona cui l'intervento si riferisce;
  - b. altezza massima, misurata all'intradosso del solaio, pari a mt. 7,30, comprese le case su pilotis;
  - c. pendenza massima della copertura 35% (19° 17' 24 ,17") e altezza massima di colmo non superiore all'altezza di colmo media degli edifici preesistenti nei lotti circostanti e in nessun caso superiore a mt. 9,10, salvo deroga analizzata dalla commissione edilizia in relazione alla maggior altezza degli edifici confinanti;
  - d. la quota del pavimento dovrà sovrastare di almeno cm. 30 la quota del cortile e di almeno cm 40 la quota del piano stradale e del terreno circostante, come previsto dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione). E' ammessa una quota inferiore (comunque non minore di 30 cm) per gli edifici esistenti per i quali non sia possibile rispettare le altezze minime di legge.
  - e. distacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici come stabilito dal D.Ass. E.L.F.U. n. 2266/83 per i comuni della 2° Classe. (mt. 10,00 );
  - f. distacchi dall'asse stradale non inferiori alla medesima altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a mt. 7,50, salvo la possibilità, nel caso di affaccio su strade di larghezza inferiore a m.10,00, di edificare ad una distanza dal confine stradale (bordo lotto edificabile) di 2,50 m;
  - g. rapporto tra la superficie coperta dall'edificio e la superficie del lotto pari, al massimo, al 45%;
  - h. sono vietate le chiostrine;
  - i. per ogni edificio, nel lotto di pertinenza, sono obbligatorie aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di due posti auto per unità abitativa. I predetti parcheggi dovranno essere realmente fruibili, a tal fine in progetto dovranno essere indicate le aree di stallo e di manovra relative all'autonomo utilizzo dei posti auto di ogni singola unità immobiliare;

- j. Se i parcheggi sotterranei (box), sono completamente interrati, non si considerano ai fini del computo della superficie coperta e del volume. Se i predetti box vengono realizzati in aderenza con aree di altre ditte, oltre all'adozione degli opportuni accorgimenti tecnici, gli scavi non potranno superare la profondità di 2,70 mt. dal piano di campagna, salvo particolari e documentate necessità di tipo statico (Natura del terreno e tipologia di fondazione). Se i box interrati devono essere realizzati in aree adiacenti a edifici esistenti di altre ditte (edificati in aderenza con il confine comune), Gli scavi potranno essere eseguiti previa presentazione della relazione di un professionista abilitato, riguardante l'idoneità statica dell'intera proposta e comunque a una distanza non inferiore a 1,50 mt.
- k. gli spazi non utilizzati del lotto devono essere prioritariamente sistemati e mantenuti a verde o comunque in stato di pulizia e decoro;
- l. le recinzioni, a giorno verso i passaggi pedonali, non potranno superare l'altezza di mt. 2,50 dal piano di campagna, e dovranno essere unitarie nel tipo e nelle dimensioni.

## ART. 10

### ZONA OMOGENEA D: ARTIGIANALE COMMERCIALE INDUSTRIALE

#### 10.1 - SOTTOZONA D1: ARTIGIANALE COMMERCIALE

1. Interessa aree immediatamente attigue l'aggregato urbano e prevalentemente disposte lungo le direttrici principali di penetrazione all'abitato, idonee ad accogliere impianti artigianali, commerciali non alimentari, di servizi e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario (anche se alimentare).
2. E' consentita esclusivamente l'edificazione di costruzioni attinenti ai caratteri di zona con un indice di fabbricabilità fondiario di 3 mc/mq e un rapporto di copertura del lotto massimo del 40%.
3. L'altezza massima consentita è di mt. 9,00.
4. La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare i seguenti criteri:
  - a. per i distacchi dalle strade si osservi il D.L.vo 30/04/1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni;
    - il distacco minimo dai confini del lotto è di mt. 6,00;
    - nella zona D individuata nell'area compresa tra la S.P. n.4 e la S.P. n.5 (lato nord-est), in fase di lottizzazione si dovrà prevedere una strada di penetrazione larga almeno 8,00 mt, oltre a un marciapiede largo almeno 1,5 mt. Sul lato dei lotti, parallela alla SP n.4, al fine di consentire l'accesso ai vari lotti in sicurezza; l'area necessaria per la realizzazione della predetta viabilità, da cedere gratuitamente, viene considerata ai fini della volumetria edificabile e della superficie coperta;
    - in detta zona la distanza minima tra i nuovi fabbricati e l'inizio della cunetta relativa alla carreggiata della SP n. 4 è di mt. 20,00; è inoltre prescritta la realizzazione di una fascia di verde alberato tra la SP n.4 ed i fabbricati, al fine di creare apposite barriere visive di tipo naturale;
    - divieto assoluto di costruzioni a carattere residenziale, fatta eccezione per i locali indispensabili per l'alloggio del custode, guardiano, etc.;
    - è obbligatorio il Piano Particolareggiato, se di iniziativa pubblica, o la lottizzazione da convenzionare a termini di legge, se di iniziativa privata;
    - la superficie minima di pianificazione dell'intervento è di 20.000 mq., ferma restando la possibilità di procedere per stralci funzionali aventi superficie minima di **10.000** mq;

la superficie da destinare a spazi pubblici e parcheggi non deve essere inferiore al **10%** dell'intera superficie escludendo l' area destinata alla viabilità;  
in zone compromesse da precedenti edificazioni, il limite di 20.000 mq. può essere ridotto, purché la lottizzazione di comparti minori consenta un adeguato e corretto disegno urbanistico;  
la sezione minima della sede stradale principale di 10 metri e di quella secondaria di almeno 9 metri. I marciapiedi dovranno avere una larghezza minima utile di almeno metri 1 in ciascun lato per un totale complessivo di larghezza stradale di 12 metri per la sede stradale principale e di 11 metri per la sede stradale secondaria.

## ART. 11

### SOTTOZONA D2: INDUSTRIALE COMMERCIALE

1. Interessa la parte di territorio lungo la S.S. 131 a est dell'asse viario, come individuato nel piano generale di zonizzazione, idonea ad accogliere imprese manifatturiere, commerciali, artigianali ed industriali.
2. In essa l'edificazione è consentita esclusivamente per le costruzioni attinenti i caratteri di zona con un indice di fabbricabilità fondiario di 3 mc/mq e un rapporto di copertura del lotto max. del 40%.
3. L'altezza massima è di mt. 12,50.
4. La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
  - per i distacchi dalle strade si osservi il D.L.vo 30/04/1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni; con arretramento minimo dal bordo strada delle corsie di servizio di mt. 20,00.
  - distacco minimo dai confini del lotto mt. 10,00;
  - divieto assoluto di costruzioni a carattere residenziale, fatta eccezione per i locali indispensabili per l'alloggio del custode, guardiano, etc;
  - é obbligatoria la lottizzazione convenzionata;
  - la superficie minima per l'intervento è 20.000 mq, ferma restando la possibilità di procedere per stralci funzionali aventi superficie minima di 10.000 mq;
  - la superficie da destinare a spazi pubblici e parcheggi non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie escludendo l'area destinata alla viabilità; tale superficie può essere localizzata nella fascia di rispetto della strada statale 131 destinata a verde;
  - in zone compromesse da precedenti edificazioni, il limite di 20.000 mq può essere ridotto, purché la lottizzazione di comparti minori consenta un adeguato e corretto disegno urbanistico;
  - la sezione minima della sede stradale dovrà essere di mt. 12,00, mentre per i marciapiedi dovrà essere di mt. 1,50+1,50, per un totale di mt. 15,00;
  - ogni intervento deve essere collegato con la viabilità principale del territorio possibilmente da piani predisposti dall'Amministrazione;
  - in ogni caso è vietato accedere al lotto direttamente dalla S.S. 131 (Carlo Felice);
  - l'accesso al lotto dovrà avvenire attraverso le corsie di servizio nel rispetto dei sensi di marcia.

## ART. 12

### ZONA OMOGENEA E: AGRICOLA

#### 12.1 - Finalità



1. Le presenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo e perseguono le seguenti finalità:
  - a. valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole, garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
  - b. incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
  - c. favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo connesso all'esercizio di attività agricole o assimilate.

### **12.2 Le zone agricole.**

1. Ai fini delle presenti norme 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.

### **12.3 Criteri per l'edificazione nella zona agricola.**

1. Trattandosi di aree agricole ricadenti all'esterno degli ambiti costieri del Piano Paesaggistico Regionale, in base all'art. 13 bis della L.R. n. 4/2009 e ss.mm.ii., si applicano le seguenti norme del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228:

**a) edifici per la residenza:** la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato;

devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente;

l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq.

**b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali:** l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ettari 0,50;

**c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arboreoindustriali (forestazione produttiva):** la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro;

l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq.

**d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale:** la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

**e) strutture per agriturismo:** per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole.

2. Le volumetrie dei fabbricati destinati alla residenza devono essere nettamente separate dalla volumetria dei fabbricati destinati alle altre attività (depositi, magazzini, laboratori, ecc.), in maniera tale che si creino due distinte strutture, distanti tra loro almeno 10 mt.
3. Ogni intervento deve essere accompagnato da una dettagliata relazione agronomica e da un piano di ritorno economico dell'intervento (redatti da Perito Agrario o Dottore Agronomo) illustranti, tra l'altro, la necessità dei volumi proposti per la conduzione del

fondo agricolo ed i loro piani di ammortamento in relazione al miglioramento della redditività aziendale.

4. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al precedente punto a) (residenze), potrà essere elevato fino a:
  - a. 0,10 mc/mq per punti di ristoro.
  - b. 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.
5. Per punti ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti, le tavole calde e le taverne, 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.
6. La realizzazione dei punti ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza non inferiore a mt. 1500 da altri punti di ristoro.
7. Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altre specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.
8. Il lotto su cui si edifica dovrà comunque avere una superficie minima di 5000 mq, anche contigua.  
Per lotto contiguo si intende un'area costituita da più particelle catastali confinanti, anche se separate da fasce demaniali.
9. E' ammessa la possibilità di utilizzare più corpi aziendali separati, esclusivamente ai fini del raggiungimento delle superfici minime prescritte e non anche ai fini dei volumi realizzabili sul lotto interessato dall'intervento, i quali devono invece essere calcolati esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo su cui si edifica, ferma restando la possibilità di realizzare il trasferimento di cubatura tra fondi contigui.
10. Il concessionario deve impegnarsi, con atto d'obbligo registrato, a vincolare al fondo le strutture edilizie a destinazione residenziale e a non suddividere la proprietà in una superficie inferiore a 10.000 mq. (5.000 per gli impianti serricoli, etc), specificamente individuata nel progetto precedentemente assentito; inoltre il concessionario con il predetto atto dovrà obbligarsi a non cedere le strutture ed il fondo per almeno 5 anni (sono fatte salve le divisioni ereditarie "inter vivos" o "mortis causa", le procedure fallimentari e le esecuzioni ipotecarie). Sono consentiti i frazionamenti pertinenziali catastali, ma il lotto aziendale resterà urbanisticamente unico.
11. E' in ogni caso vietata la cessione, a qualsiasi titolo, di volumetria. I lotti dei quali é stata ceduta la capacità edificatoria, prima della Deliberazione della Giunta Regionale n. 20/29 del 15/05/2012 rimangono inutilizzabili ai fini edificatori.
12. Non sono fissate limitazioni per le altezze dei fabbricati non residenziali, fermo restando che le altezze degli edifici devono sempre trovare giustificazione nell'utilizzo cui sono destinati o nelle particolari esigenze legate al funzionamento tecnico degli impianti di lavorazione.
13. Nei fabbricati ad uso residenziale dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:
  - a. la quota del pavimento dovrà sovrastare di almeno cm. 50 la quota del cortile;

- b. l'altezza massima è stabilita in mt. 6,00, da computarsi dal piano di campagna alla linea di intradosso dell'ultimo solaio;
- c. l'altezza massima di colmo non superiore a mt. 7,80, con una pendenza massima della falda del 35% (19°17' 24,17");
14. E' ammessa la realizzazione di tipologie edilizie con piano terra e possibilità di un primo piano mansardato. E' inoltre consentito il piano scantinato o seminterrato;
15. Le recinzioni dovranno essere realizzate ad almeno 5,00 mt. dall'asse stradale, fermo restando le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
16. Per ottenere l'idoneo titolo abilitativo, il richiedente dovrà dimostrare di possedere il diritto di proprietà sulle aree aziendali oggetto dell'intervento, e la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione collegata alla viabilità pubblica del territorio di larghezza non inferiore a mt. 3,00.
17. Per la realizzazione dei soli edifici residenziali previsti dalla lettera a) del presente articolo, il richiedente dovrà dimostrare di possedere il diritto di proprietà sulle aree aziendali oggetto dell'intervento da almeno 5 anni. In via alternativa, dovrà risiedere o esser stato residente nel Comune di San Sperate per almeno 10 anni (fermo restando quanto previsto dal precedente comma 10);
18. Il distacco minimo dei fabbricati dai limiti del lotto di proprietà deve essere di almeno mt. 10,00, ovvero mt. 5,00 dai confini dalle fasce demaniali (solo se ricadenti all'interno del lotto), sul lato delle strade comunali 12,00 mt. e mt. 20,00 dall'inizio della cunetta relativa alla carreggiata delle strade provinciali e 40,00 m dalle strade statali, salvo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e dal successivo punto.
19. Solo in casi particolari, in cui la conformazione specifica del lotto non consenta la realizzazione dei fabbricati nel rispetto delle distanze di cui sopra, le stesse potranno essere ridotte, solo ed esclusivamente previo accordo scritto tra confinanti e previa adeguata motivazione.
20. Nel lato "fronte strada" del lotto sul quale viene edificata la costruzione agricola, al fine di creare apposite barriere visive di tipo naturale, dovranno essere realizzati adeguati filari alberati frangivento con piantumazioni arboree tipiche della zona o essenze mediterranee.
21. Al fine di favorire il naturale deflusso delle acque meteoriche in relazione alla conformazione dei terreni e la libera circolazione della fauna selvatica, le recinzioni dovranno essere solo di tipo "a giorno".
22. E' inoltre vietato creare zone di accumulo, stoccaggio o depositi (anche provvisori) di materiale di qualsiasi natura, che possano deturpare l'ambiente o creare impatto visivo non consono all'ambiente agricolo.
23. Onde evitare che appezzamenti di terreno già utilizzati in precedenti edificazioni, vengano utilizzati nuovamente, dovrà essere conservato ed aggiornato il registro già istituito a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.
24. E' consentita la realizzazione di tettoie e porticati la cui struttura, nella sua dimensione e nella localizzazione sia finalizzata a riprodurre lo schema tipologico della casa rurale campidanese.
25. I cittadini che stabiliscono la propria residenza nella zona E, sono da ritenersi consapevoli ed informati che nei lotti limitrofi possono essere praticati i trattamenti antiparassitari, le concimazioni minerali ed organiche, necessarie alla coltivazione, le

attività zootecniche e l'esercizio della caccia (laddove consentita dalle normative vigenti), inoltre non possono pretendere l'erogazione di altri servizi, impiantistici e non, oltre a quelli attualmente forniti o autonomamente attivati dall'Amministrazione Comunale. A tal fine dovrà essere sottoscritta apposita liberatoria prima del ritiro della concessione.

#### **12.4 Restauro e ampliamento**

1. 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.
2. 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:
  - \*0 ampliamento del fabbricato residenziale;
  - \*1 fabbricati per agriturismo;
  - \*2 strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
  - \*3 punti di ristoro;
  - \*4 attività economiche e servizi connessi con la residenza, anche stagionali;
3. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

#### **12.5. Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli.**

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. Per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.
2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.
3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.
4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore delle presenti norme, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.
5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 % dell'area di pertinenza.
6. Le serre stagionali sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie; tali strutture devono rispettare una distanza minima dai confini di mt. 3,00 se di altezza non superiore a mt. 3,00, e distanza minima di mt. 6,00 nel caso di altezze fino a mt. 6,00.

7. Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture-agrarie che devono rispettare la distanza di mt 3,00 dai confini di proprietà.
8. Le serre fisse, nonché gli impianti di acquacoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 % del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria. Tali strutture devono rispettare una distanza minima dai confini di mt. 3,00 se di altezza non superiore a mt. 3,00, e distanza minima di mt. 6,00 nel caso di altezze fino a mt. 6,00.
9. Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa Autorizzazione Edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 nr. 42.
10. Per l'arretramento dalle strade dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni dettate dal Nuovo Codice della Strada.

### **12.6 Edifici in fregio alle strade**

- a. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto del nastro stradale, sono consentite le seguenti opere:
  - i. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380 e sss.mm.ii.;
  - ii. dotazione di servizi igienici adeguati al nucleo abitativo e copertura di scale esterne;
  - iii. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- b. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
- c. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma del paragrafo 12.4, in area agricola adiacente anche di superficie inferiore a quella minima di cui al paragrafo 12.3.

### **12.7 Smaltimento dei reflui.**

1. Ferme restando le prescrizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, e relativa Circolare di Attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme gli insediamenti agro alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di depurazione e smaltimento approvati dall'Amministrazione Comunale e dalla ASL. A tal fine dovrà essere presentato apposito *piano di spandimento reflui*, in relazione alla specifica tipologia del terreno.
2. Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

### **12.8 Agriturismo**

1. E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica.
2. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto deve essere computata una cubatura massima di 50 mc.
3. 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. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha. 3.
4. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3, specificamente individuata nel progetto, e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.
5. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

### **12.9 Punti di ristoro.**

1. Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq.
2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha. 3.
3. Nel caso in cui il punto di ristoro sia incluso in un fondo agricolo che comprenda attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

## **ART. 13 INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE**

1. In considerazione delle caratteristiche abbastanza omogenee del territorio comunale e sulla base della valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale, il territorio comunale è suddiviso in tre sottozone:
  - a. **Sottozona E1**: individua le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.
  - b. **Sottozona E2**: individua le aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva; le caratteristiche agropedologiche di questi terreni permettono l'attuazione di un'attività agricola intensiva da media a modesta con discreta scelta delle specie da coltivare.
  - c. **Sottozona E5**: individua le aree caratterizzate da un'attività agricola marginale; le caratteristiche agropedologiche di questi terreni sono scarse o nulle mentre il loro valore paesaggistico è elevato.
2. Il tematismo viene relazionato nella "Tavole dei Tematismi", allegate al P.U.C.
3. L'edificazione nelle sottozone E1, E2 ed E5, dovrà avvenire secondo la normativa generale per la Zona E.

**ART. 14**  
**ZONE OMOGENEE G: SERVIZI GENERALI**

1. Vi sono comprese le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.
2. Ai sensi dell'art 3 della L.R. 20/91, per l'edificazione è obbligatoria la predisposizione di apposito piano attuativo. esteso ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano. Il Piano Attuativo potrà essere predisposto anche per stralci funzionali, in relazione alla proprietà dei lotti e/o alla tipologia di attività da insediare.
3. L'indice di fabbricabilità territoriale massimo di 0,01 mc/mq, può essere incrementato solo mediante appositi piani attuativi, preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.
4. Il progetto di un'opera pubblica realizzata nelle zone G dovrà essere approvato secondo le disposizione della L.R. 32/1996 e ss.mm.ii
5. Gli interventi che comportino qualsiasi tipo di inquinamento e di potenziale pericolo, se ed in quanto ammissibili, dovranno comunque essere realizzati a non meno di 1 km dall'agglomerato urbano.
6. In tutti gli interventi in zona G, dovrà essere ricavata una fascia da mantenere a verde, che potrà coincidere con la fascia a tutela del nastro stradale.
7. Vengono individuate le seguenti sottozone:

**Sottozona G<sub>1</sub>:**

Trattasi dell'area cimiteriale, contornate da zone di rispetto Cimiteriale prescritte dall'art. 338 del T.U. della L. nr. 1265 del 27.07.1934 e successive modificazioni, individuate nella cartografia del P.U.C. Sono consentite esclusivamente le costruzioni ed opere a carattere funerario ed i relativi servizi annessi sulla base della programmazione e progettazione dell'Amministrazione Comunale.

**Sottozona G<sub>2</sub>:**

Trattasi dell'area su cui sorge il nuovo serbatoio pensile dell'acquedotto. L'area dovrà essere mantenuta rigorosamente a verde e non sono consentiti ulteriori interventi, salvo quelli di ordinaria manutenzione del serbatoio.

**Sottozona G<sub>3</sub>:**

Trattasi dell'area su cui sorge il vecchio serbatoio pensile dell'acquedotto. L'area dovrà essere mantenuta rigorosamente a verde e non sono consentiti ulteriori interventi, salvo quelli di ordinaria manutenzione del serbatoio.

**Sottozona G<sub>4</sub>:**

Trattasi dell'impianto di depurazione della rete fognaria cittadina. Sono consentite attrezzature e impianti per la depurazione dei reflui urbani. Le aree libere dovranno essere mantenute a verde.

**Sottozona G<sub>5</sub>:**

Trattasi dell'impianto di sollevamento del Consorzio di Bonifica. In quest'area è consentita la realizzazione di attrezzature e impianti per la gestione dell'impianto. Le aree libere dovranno essere mantenute a verde.

**Sottozona G<sub>6</sub>:**

Trattasi di un'area ubicata in località Santa Barbara lungo la strada provinciale di collegamento della S.P. 5 alla S.S. 131.

L'area in oggetto è stata individuata mediante apposita variante allo strumento urbanistico vigente, allo scopo di realizzarvi un Kartodromo, aree parcheggio e sosta per automezzi e altri mezzi.

L'intervento dovrà essere attuato previa predisposizione del piano attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

#### **Sottozona G<sub>7</sub>:**

Trattasi di un'area attualmente adibita a laboratorio scultoreo all'aperto.

Quest'area è destinata alla creazione di una scuola artistica.

L'intervento dovrà essere attuato previa predisposizione del piano attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

#### **Sottozona G<sub>8</sub>:**

E' un'area individuata per la realizzazione di servizi generali, destinata alla messa in riserva (R13) di rifiuti inerti non pericolosi.

Potranno essere realizzati impianti per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi, ed impianti di frantumazione per il trattamento dei rifiuti stessi.

L'intervento dovrà essere attuato previa predisposizione del piano attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

#### **Sottozona G<sub>9</sub>**

Trattasi di area attrezzata ad impianti sportivi di iniziativa privata già realizzati e dotati di concessione edilizia in sanatoria e già operativi.

In essa sono ubicati campi di calcetto, tennis, pallavolo e servizi relativi. L'area è ben servita da viabilità comunale asfaltata.

La subzona è soggetta all'obbligo del Piano Attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

#### **Sottozona G<sub>10</sub> – G<sub>11</sub>**

Trattasi di due aree attrezzate ad impianti sportivi di iniziativa privata già parzialmente realizzati, dotati di concessione edilizia in sanatoria e già parzialmente operativi.

In esse possono essere ubicati campi di calcetto, tennis, pallavolo, piscina ed esercitate attività socioculturali, ricreative ed eccezionalmente anche di ristorazione per soddisfare le esigenze delle varie attività svolte e dei relativi clienti. Dette aree sono ben servite da viabilità asfaltata.

Le subzone sono soggette all'obbligo del Piano Attuativo.



E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

#### **Sottozona G<sub>12</sub>**

Trattasi di un'area da attrezzare ad impianti sportivi quali campi da tennis e piscina, ad attività socioculturali, ricreative ed eccezionalmente anche di ristorazione per soddisfare le esigenze di diverso ordine alle comitive turistiche.

L'intervento dovrà essere attuato previa predisposizione del piano attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

#### **Sottozona G<sub>13</sub>**

Trattasi di un'area esistente adibita a Consorzio di Bonifica.

La subzona è soggetta all'obbligo del Piano Attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

#### **Sottozona G<sub>14</sub>**

Trattasi di 3 aree adibite ad impianti distribuzione carburanti.

Le subzone sono soggette all'obbligo del Piano Attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

#### **Sottozona G<sub>15</sub>**

Trattasi di un'area esistente adibita a Case Famiglia e Comunità integrata per anziani.

La subzona è soggetta all'obbligo del Piano Attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

Nella presente zona urbanistica, per le aree interessate dalle perimetrazioni di rischio e pericolosità idraulica come riportate nelle tavole grafiche del P.U.C., ai sensi della deliberazione n. 6 del 27.02.2018 dell'AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE pubblicata nel BURAS n. .... del ..... dovranno essere in ogni caso preventivamente osservate le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, approvato con D.P.G.R. n. 67 del 10.07.2006 e pubblicato sul BURAS n. 25 del 29.07.06 e successive modifiche e integrazioni.

Infatti ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.

8. Nelle sottozone che precedono (da G6 a G12) dovrà essere posta massima attenzione alla realizzazione di un numero di posti auto come previsto dall'abaco parcheggi, con specifica indicazione in progetto delle relative aree di stallo e di manovra.

**ART. 15**  
**STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-**  
**AMBIENTALE PER LE ZONE OMOGENEE C/D/G**

1. I progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale (nello specifico piani di lottizzazioni e non singoli interventi), dovranno essere preceduti e/o accompagnati dalla seguente documentazione:
  - a) rapporto preliminare (redatto facendo riferimento ai criteri di cui all'Allegato 1 del D. Lgs. 152/2006), comprendente una descrizione dettagliata del piano e dei possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dalla sua attuazione, da inviare alla Provincia (in qualità di Autorità Competente), al fine di avviare la procedura di cui all'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 ovvero la verifica di assoggettabilità, che consente di stabilire se il piano in esame debba essere sottoposto o meno a Valutazione Ambientale Strategica in ottemperanza alle Linee Guida Regionali in materia vigenti;
  - b) studio di compatibilità idraulica e geologica geotecnica redatti ai sensi degli art. 24 e 25 delle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico (DPR. N. 35 del 21.03.2008) al fine di rispettare le prescrizioni di cui all'art. 8 comma 2 delle N.T.A. sopraccitate per i singoli interventi attuativi. Tale adempimento è da intendersi superato successivamente all'approvazione da parte dell'Agenzia del Distretto Idrografico degli studi riferiti all'intero territorio comunale, proposti dall'Amministrazione Comunale.

**ART. 16**  
**CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE E URBANISTICA, COMUNI ALLE**  
**ZONE OMOGENEE D E ALLE ZONE OMOGENEE G.**

1. Nelle zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento nel rispetto delle disposizioni di cui al D.G.R. 29 dicembre 2000, n. 55/108 e alle relative tabelle esplicative.

**ART. 17**  
**FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**

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

**ART. 18**  
**ZONA OMOGENEA H2: PARCO NATURALE PIXINORTU**

1. Nella sottozona H2 sono consentite infrastrutture e attrezzature finalizzate alla tutela e valorizzazione della flora esistente.
2. Nella sistemazione del verde e delle infrastrutture dovranno impiegarsi materiali e tecniche costruttive nel rispetto dell'ambiente naturale.
3. Non saranno consentite costruzioni in muratura. Eventuali costruzioni, sia per zone d'ombra che per eventuale ristorazione, dovranno essere costruite in essenze similari agli alberi esistenti.
4. Camminamenti, recinzioni e attrezzature dovranno essere in pietra naturale e legno.
5. L'indice fondiario massimo è di 0,001 mc/mq.

**ART. 19**  
**ZONA OMOGENEA H3: PARCO SANTA BARBARA**

1. Nella sottozona H3 sono consentite infrastrutture e attrezzature finalizzate alla tutela e valorizzazione della flora esistente; sono inoltre consentite attrezzature per il pic-nic e per il gioco.
2. Nella sistemazione del verde e delle infrastrutture dovranno impiegarsi materiali e tecniche costruttive nel rispetto dell'ambiente naturale.
3. Camminamenti, recinzioni e attrezzature dovranno essere in pietra naturale e legno.
4. L'indice fondiario massimo è di 0,001 mc/mq.

**ART. 20**  
**FASCIA DI RISPETTO IMPIANTO DEPURAZIONE**

1. E' l'area di rispetto dell'impianto di depurazione della rete fognaria cittadina.
2. Gli spazi liberi interni e quelli esterni di minimo limite per la zona H devono essere considerati soggetti a verde permanente.

3. Sono aree limitrofe al perimetro dell'impianto di depurazione della rete fognaria cittadina. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

### **ART. 21 FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE**

1. E' la fascia di rispetto del Rio Mannu, estesa su tutto il territorio comunale, lungo il corso del medesimo per un raggio di mt. 150 sui due lati. Gli spazi liberi interni e quelli esterni di minimo limite di tale fascia, devono essere considerati soggetti a verde agricolo o parco attrezzato. E' consentita la normale attività agricola nel rispetto dell'equilibrio idrogeologico dell'eco-sistema.
2. Ogni intervento in detti areali dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni (Vgs. Art. 12 del D.Lgs. 157/2006).

### **ART. 22 ZONA OMOGENEA H1: AREA DI RISPETTO VILLINO TOLA**

1. E' l'area di pertinenza del Villino Tola soggetto a Vincolo Ministeriale, ai sensi della legge n.1089 del 01.06.1939 e s.m.i..
2. E' soggetta al vincolo di inedificabilità assoluta.
3. La Villa con Giardino ha interesse particolare ai sensi della citata legge, perchè singolare esempio di villa rurale del campidano, raro tipo di residenza gentilizia Sarda, dalla caratteristica architettura locale, con copertura a tetto in coppi, i due corpi laterali aggettanti leggermente sul filo del prospetto anteriore, il porticato posto sul fronte ad interpretazione della classica lolla campidanese, il tutto in sintesi equilibrata con gli elementi formali di ispirazione culturale neoclassica, secondo il progetto dell'architetto Gaetano Cima, con i motivi tipici dei suoi edifici quali la pianta emisimmetrica, il tiburio ottagonale e la scalinata centrale di accesso: interamente costruita intorno alla metà del XIX secolo, con mattoni di paglia e fango, tranne i piedritti del loggiato in conci di calcare, con interessanti cancelli e ringhiere in ferro battuto disegnate dallo stesso Cima, è inserita in un ampio e suggestivo Giardino, che ne sottolinea la vocazione rurale, mantenendo intatte le vecchie pertinenze agricole.
4. L'area in oggetto dovrà essere rigorosamente mantenuta a verde e ogni modifica sarà soggetta al Nulla Osta della competente Soprintendenza alle Antichità e ai Monumenti.

### **ART. 23 VINCOLI**

1. Indipendentemente dalla destinazione urbanistica imposta dal P.U.C., alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

#### **1) area di tutela P.A.I..**

- A. Nelle aree del territorio comunale perimetrate dal Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna (P.A.I.) come aree di pericolosità idraulica, ai sensi dell'art. 8, comma 8 delle norme di attuazione del medesimo P.A.I. del 24 giugno 2003, gli strumenti urbanistici comunali e le loro varianti regolano e istituiscono fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:

1. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di mt. 10 (dieci);
  2. dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di mt. 25 (venticinque) in mancanza di argini;
  3. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di mt. 25 (venticinque) dagli argini;
  4. lungo il corso dei fiumi e dei torrenti non arginati, per una profondità di mt. 50 (cinquanta) dalle rive.
- B. Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, individuate ai sensi del precedente comma, integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'art. 10 bis della L.R. 22.12.1945, n. 45, come aggiunto dall'art. 2 della L.R. 07.05.1993, n. 23.
- C. Nelle aree dell'aggregato urbano adiacenti al rio Flumineddu, non perimetrale dal PAI, è inoltre stabilita una fascia di rispetto di mt. 5,00 dagli argini.
- D. Le aree perimetrare dal PAI sono quelle individuate dallo Studio di Variante P.A.I. del Comune di San Sperate di cui alla conferenza programmatica del 10.12.2008, il cui esito positivo è stato comunicato con Determinazione nr. 58974 datata 23.12.2008 della R.A.S. – Assessorato ai Lavori Pubblici, ed approvata definitivamente dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 37/6 del 30.07.2009 e con Decreto del Presidente della R.A.S. n. 58 del 28.08.2009, pubblicata nel BURAS n. 31 del 22.09.2009 e da tale data pienamente esecutiva.
- E. L'interventi edificatori nelle aree di pericolosità idraulica individuati del P.A.I. dovranno essere rispondenti alle prescrizioni di cui alle Norme di Attuazione dello stesso approvate ed aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21.03.2008.

## **2) Vincolo di Rispetto della Viabilità Principale (VRVP).**

- A. Il vincolo ripropone i limiti lungo le strade provinciali e la Strada Statale 131, secondo il D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285, il suo Regolamento di esecuzione e attuazione e del Nuovo Codice della Strada, D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni.
- B. Il limite del vincolo è contraddistinto in piano da una linea grossa tratteggiata colorata. (Vedi Tav. 5)

## **3) Vincoli Elettrodotti (VE).**

- A. Negli areali interessati dall'attraversamento di elettrodotti dovrà essere tenuto presente quanto previsto dalle norme di esecuzione della legge 28 giugno 1986, n. 339. La presenza di elettrodotti è chiaramente visibile nella Tav. 5 territoriale.
- B. In tutti i casi di attraversamento di quartieri abitati e di insediamenti compresi nell'ambito urbano, nonché nelle zone D e G previste dal P.U.C., per la realizzazione degli elettrodotti dovrà adottarsi il sistema dei cavi interrati.

## **4) Vincolo di tutela FASCIA FLUVIALE (VTFF)**

- A. Interessa la fascia di protezione di mt. 150 del Rio Mannu e del Rio Flumineddu.
- B. Il vincolo è riproposto in piano mediante individuazione di un'apposita zona H per il Rio Mannu, e mediante delimitazione con una linea tratteggiata per il Rio Flumineddu.

C. Ogni intervento in detti areali dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni (Vgs. Art. 12 del D.Lgs. 157/2006).

D. I rapporti massimi di cui all'art. 17 della Legge 765/1967 per gli insediamenti produttivi, sono così definiti e stabiliti dall'art. 8 del D.A. 2266/1983.

### **CAPO III AREA PER LA DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI**

#### **ART. 24 AREE S – SPAZI PUBBLICI**

1. Sono le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare.  
Si articolano in:
  - Aree S1 - attrezzature per l'istruzione;
  - Aree S2 - attrezzature di interesse comune;
  - Aree S3 - spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
  - Aree S4 - parcheggi pubblici;
2. In tutte le aree per standard, qualsiasi intervento edilizio deve essere realizzato dalla Pubblica Amministrazione, nelle forme di legge, oppure inquadrarsi nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato da attuarsi nelle forme e nei modi previsti dal D.Lgs. 163/2006 e del suo regolamento di attuazione il DPR 207/2010.

#### **ART. 25 AREE S1 – ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE**

1. Ai sensi dell'art. 6 del DA 2266/U/1983, le aree S1 comprendono le attrezzature l'istruzione: asili nido, scuole dell'infanzia, scuole dell'obbligo.
2. Per la normativa si rimanda alla Legge 11 gennaio 1996 n. 23 (Norme per l'edilizia scolastica), ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica.

#### **ART. 26 AREE S2 – ATTREZZATURE DI INTERESE COMUNE**

1. Ai sensi dell'art. 6 del DA 2266/U/1983, le aree S2 comprendono attrezzature d'interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, religiose, per pubblici servizi, amministrative ed altre.
2. Fermo restando che l'iniziativa in queste zone è generalmente pubblica, in alcune subzone individuate nel P.U.C. e contraddistinte con S\*4, S\*5, S\*8, S\*15, verranno ammesse iniziative private, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e sottoscrizione di apposita Convenzione che ne garantisca l'uso collettivo.
3. L'intervento sarà possibile previo uno studio coordinato esteso all'intera sottozona, che ne definisca gli standards di utilizzazione.

4. Nelle subzone S\*4, S\*5, S\*8, S\*15 l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0,5 mc/mq, ad eccezione dei casi in cui le opere siano realizzate da privati e si preveda la futura cessione a favore dell'Amministrazione Comunale, previa stipula di apposita convenzione.

#### **ART. 27**

### **AREE S3 – SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT**

1. Ai sensi dell'art. 6 del DA 2266/U/1983 sono compresi gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo.
2. Fermo restando che l'iniziativa in queste zone è generalmente pubblica, in alcune subzone individuate nel P.U.C. e contraddistinte con S\*3, verranno ammesse iniziative private, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e sottoscrizione di apposita convenzione che ne garantisca l'uso collettivo.
3. L'intervento sarà possibile previo uno studio coordinato estesa all'intera sottozona, che ne definisca gli standards di utilizzazione.
4. Nella sottozona S\*3 l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0.30 mc/mq.

#### **ART. 28**

### **AREE S4 – PARCHEGGI PUBBLICI**

1. Ai sensi dell'art. 6 del DA 2266/U/1983 sono definite le aree destinate a parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggi prevista dall'art. 41 -sexies della Legge 1150/1972 e ss.mm.ii.

#### **ART. 29**

### **LOTTIZZAZIONI E P.P. IN CORSO DI ATTUAZIONE**

3. Sono fatte salve tutte le norme di attuazione contenute nei piani particolareggiati, nei P.R.U. e nelle lottizzazioni, approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.U.C..

#### **ART. 30**

### **DOCUMENTAZIONE DEL P.U.C.**

1. Il Piano Urbanistico si basa fundamentalmente sulle seguenti carte:
  - a. Piano di azionamento (Tav. 5) scala 1:10.000;
  - b. Aggregato urbano (Tav. 6) scala 1: 2.000.
2. Costituiscono inoltre parte integrante del Piano le tavole d'indagine e le tavole tematiche estese all'intero territorio, oltre le presenti norme tecniche e il Regolamento edilizio.

**CAPO IV**  
**NORME FINALI E TRANSITORIE**

**ART. 31**  
**APPLICABILITA' DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

1. A partire dalla data di entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale, tutte le concessioni edilizie devono essere rilasciate in base alle disposizioni qui contenute, anche se le pratiche relative fossero già state presentate all'esame degli Uffici Comunali.
2. Ai sensi dell'art. 15 del DPR. 380/2001, le concessioni edilizie decadono con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Non potranno tuttavia essere rinnovate, neppure parzialmente, le concessioni e le autorizzazioni che si trovassero in contrasto con le presenti norme o le indicazioni del Piano Urbanistico Comunale.
3. Le presenti norme del Piano Urbanistico, insieme con il Regolamento Edilizio ed i relativi allegati, sostituiscono a tutti gli effetti ogni altra norma precedentemente in vigore in materia.

**ART. 32**  
**SALVAGUARDIA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

1. Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico applicherà le norme di salvaguardia previste dall'art. 12 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e sospenderà il rilascio delle concessioni in contrasto con le presenti norme e con il Piano Urbanistico.
2. Le norme e le indicazioni del vigente Regolamento Edilizio, e quelle di Attuazione del P.U.C. in vigore, continuano ovviamente ad applicarsi fino all'approvazione definitiva ed entrata in vigore del presente Piano Urbanistico, nel rispetto di quanto detto al paragrafo precedente.

\*\*\*\*\*