

COMUNE DI CABRAS

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## INDICE

<b>TITOLO 1. NORME GENERALI.....</b>	<b>4</b>
ART. 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI .....	4
ART. 2 - VINCOLI DETERMINATI DAI PTP. ....	4
ART. 3 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PUC .....	15
ART. 4 - CONTENUTI – ELABORATI DEL PUC .....	15
ELENCO DELLE TAVOLE .....	16
A - CARTOGRAFIA DI BASE E TEMATICA .....	16
B - STATO DI FATTO : Trascrizione della PIANIFICAZIONE PRE-VIGENTE, dei SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE sulla cartografia aggiornata. ....	16
C - BENI CULTURALI .....	17
D - INFRASTRUTTURAZIONE E VIABILITA' .....	17

E - CARTOGRAFIA DI PIANO .....	17
ART. 5 - LA STRUTTURA NORMATIVA – GENERALITA’ .....	18
ART. 6 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE. ....	18
ART. 7 - Il Comparto Edificatorio -IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - Parere preventivo .....	19

**TITOLO 2. LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN  
“ZONE OMOGENEE” ..... 20**

Generalità - CRITERI PER L’ ARTICOLAZIONE IN ZONE OMOGENEE .....	20
DISPOSIZIONI GENERALI .....	21
ART. 9 - OBIETTIVI E CONTENUTI .....	21
ART. 10 - CRITERI GENERALI .....	21

**DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO ..... 22**

ART. 11 - LE MODALITA' D'INTERVENTO .....	22
ART.12 - CATEGORIE DI INTERVENTO E STRUMENTO ATTUATIVO .....	24
ART.13 - DEFINIZIONI .....	25
ART.14 - CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO. .....	29

## **STRUMENTI DI ATTUAZIONE ..... 30**

ART.15 - INTERVENTI IN REGIME DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE DIRETTA .....	30
---	----

## **PRESCRIZIONI SPECIALI..... 30**

ART.16 - DESTINAZIONI D'USO .....	30
ART. 17 - GLI ORGANI TECNICI DELLA GESTIONE .....	31
ART. 18 - ORGANISMI EDILIZI PRIVI DI FABBRICATI .....	31
ART.19 - MODIFICA DI ALLINEAMENTI STRADALI .....	31
ART.20 - DISPOSIZIONI VARIE. ....	32
ART. 21 - ZONE "B" .....	32
ART. 22 -Sottozona B.1 .....	35
ART. 23 - Sottozona B.2 .....	35
ART. 24 -ZONE "C" .....	36
ART. 25 - ZONE "D".....	39
ART. 26 - Sottozona D1 .....	39
ART. 27 - Sottozona D2 .....	40
ART. 28 - ZONE "E" – AGRICOLE .....	41
ART. 29 – AREE ASSOGGETTATE AD USI CIVILI.....	41
ART. 30 - INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE .....	42
ART. 31 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE.....	42
ART. 32 - AGRITURISMO turismo rurale e punti di ristoro.....	48
ART. 33 - ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE .....	49
ART. 34 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TIPOLOGICHE E FORMALI DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	50
ART. 35 - SMALTIMENTO DEI REFLUI e movimenti di terra.....	53
ART. 36 - ZONE "F".....	54
ART. 37 - ZONE "G" - PER SERVIZI GENERALI PUBBLICI O PRIVATI A SCALA COMUNALE O SOVRACOMUNALE .....	54
ART. 38 - Sottozona GP: Parco urbano di prevalente destinazione per verde e salvaguardia ambientale.....	55
ART. 39 - Sottozona G2 - Cimiteriali.....	56
ART. 40 - ZONE "H".....	56
ART. 41 - SOTTOZONE H1 .....	56
ART. 42 - SOTTOZONE H2 – di salvaguardia ambientale.....	57

ART. 43 - SOTTOZONE H3 - RISPETTO ARCHEOLOGICO .....	58
ART. 44 - ZONA "S" - SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE .....	59
ART. 45 - ZONE "Cn" - ZONE DI TRASFORMAZIONE .....	59
ART. 46 - PRESCRIZIONI PER LE SUB-ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE INTERNE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE ("C/CN").....	60
ART. 47 - PRESCRIZIONI PER LE SUB-ZONE DI SERVIZI GENERALI INTERNE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE ("G/CN").....	61
ART. 48 - SUBZONE Ga/CN: attrezzature generali di scala urbana o territoriale: .....	61
ART. 49 - Subzone gS/CN - parco urbano con prevalente destinazione per attrezzature sportive .....	62

### **TITOLO 3. EFFETTI DEL NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE SUGLI STRUMENTI VIGENTI E SUA ENTRATA IN VIGORE ..... 64**

ART. 56 - NORME DI SALVAGUARDIA .....	64
---------------------------------------	----

## **COMUNE DI CABRAS NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **TITOLO 1. NORME GENERALI**

#### **ART. 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI**

Il presente Piano Urbanistico Comunale è redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n.45 e successive modificazioni, in ADEGUAMENTO al PTP n. 7 del Sinis approvato con D.P.G.R. n.276 del 6.8.1993.

Il PUC si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna, e secondo i dettati delle seguenti leggi:

- .  L. 1.6.1939 n.1089 e successive modifiche (Dlgs n. 42 del 22.1.04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio).
- .  L. 29.6.1939 n.1497 e successive modifiche (Dlgs n. 42 del 22.1.04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio).
- .  L. 18.4.1962 n.167.
- .  L. 22.10.71 n.865.
- .  L. 28.1.1977 n.1.
- .  L. 5.8.1978 n. 457.
- .  L. 28.2.1985 n.47.
- .  L. 8.8.1985 n.43.
- .  L.R. 11.10.1985 n.23.
- .  D.A. 2266/U/83.
- .  L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", come aggiornato e modificato ai sensi della L.R. 7 maggio 1993, n. 23.
- .  D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole".

#### **ART. 2 - VINCOLI DETERMINATI DAI PTP.**

Il territorio del Comune di Cabras è coperto, a parte l'enclave della foce del Tirso, dal Piano Territoriale Paesistico n. 7 del Sinis. Tale Piano individua nell'area i seguenti ambiti di tutela:

. □ Ambiti di grado "1": Interessano la fascia costiera per una profondità di m. 300, la zona del Sevo, il promontorio di Capo S. Marco da S. Giovanni di Sinis fino al Capo, l'Isola di Mal di Ventre e lo Scoglio del Catalano.

. □ Ambiti di grado "2". Sono presenti i soli ambiti 2a, 2b, 2c. Negli ambiti 2a è compreso nella quasi totalità il resto del territorio comunale con l'esclusione, oltre che delle predette zone in ambito "1", dell'area di grado di tutela "2b" in penisola del Sinis, nell'entroterra di Is Aruttas e Su Bardoni, e delle aree di grado di tutela "2c" in località Mari Ermi e Is Aruttas, nel Sinis e nei pressi della peschiera di Pontis e del canale di Brabau, lungo il confine con il Comune di Oristano. In questi ambiti il PTP determinano le possibilità d'uso di cui ai seguenti paragrafi.

### **Usi consentiti negli ambiti di grado "1" - Conservazione integrale**

Negli ambiti di grado "1" sono consentiti i seguenti usi elencati nella relativa tabella alla lettera "A" ed alle lettere Ba; Ca, Cb, Cf; Da, Dd, De; Ea; Fa, Fb; La.

#### **A. USO DI AREA PROTETTA**

*A.a: attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;*

*A.b: fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;*

*A.c: fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;*

*A.d: opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;*

*A.e: pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;*

*A.f: il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;*

*A.g: l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;*

*A.h: l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;*

*A.i: interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;  
interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico*

*A.l: interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico,  
opere stradali, aeroportuali e ferroviarie ;  
opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio ;*

*opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale ;  
tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.*

*(per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'ART. 7 della L. 1497/1939)*

## B. USO RICREATIVO CULTURALE

*B.a opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica e delle attività sportive ; strutture leggere per le funzioni di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche ; posti di pronto soccorso e servizi igienici ; parchi gioco acquatici.*

## C. - USO SILVO FORESTALE:

*C.a: interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;*

*C.b: opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone.*

*C.f: opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi.*

## D. - USO TECNOLOGICO:

*D.a: opere antincendio e protezione civile.*

*D.d: traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;*

*D.e: reti elettriche telefoniche, cabine e simili.*

## E- USO AGRICOLO:

*E.a: interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;*

## F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

*F.a: pascolamento controllato e non.*

*F.b: mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;*

## L. - USO INSEDIATIVO

*L.a: opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesisticoambientale.*

### Preesistente attività di cava

1. *1. L'attività di cava è di norma vietata negli ambiti di grado "1". A carico dei titolari dell'attività di cava, riconosciuta ai sensi dell'art.42, comma 1, della L.R.7.5.89, n.30, è posto l'obbligo inderogabile di minimizzare i negativi impatti sul territorio in ogni stadio di avanzamento dei lavori di cavazione, nonché di provvedere idoneamente a fine attività alla dovuta sistemazione dello stato dei luoghi.*
2. *2. Ogni stadio di avanzamento del programma di cavazione dovrà essere autorizzato ai sensi della L.1497/39.*
3. *3. Entro il termine di adeguamento del P.U.C. alle norme del Piano Territoriale Paesistico le aziende cavatrici sono tenute a trasmettere, ai competenti Assessorati per i fini di cui alla L.1497/39, la determinazione del programma di cavazione con specificati gli stadi di avanzamento previsti.*
4. *4. Eventuali rinnovi dell'autorizzazione all'esercizio di tali cave oltre il termine della normale scadenza o del programma di cavazione, sono obbligatoriamente subordinati alla presentazione dello studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui al precedente art.9.*

### Preesistenti attività produttive

1. *1. Previa rigorosa verifica della loro compatibilità paesistico-ambientale - da compiersi secondo le norme di cui al precedente art.9 - possono essere altresì autorizzati, negli ambiti di tutela di grado "1", gli interventi di riqualificazione produttiva, ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle aziende economico produttive legittimamente insediate ed operanti anteriormente alla data di adozione del Piano Territoriale Paesistico, quando gli stessi interventi risultino essenziali per la fisiologica economicità aziendale ed imposti da oggettive esigenze di economia di scala e/o di adeguamento tecnologico.*
2. *2. Gli interventi di cui al precedente comma sono comunque consentiti negli ambiti di tutela di grado "2".*

## **Ambiti di grado 2**

Come precedentemente illustrato, nel territorio di Cabras sono presenti gli ambiti: 2a, 2b, 2c. Tali ambiti di tutela sono definiti e descritti:

*- 2a - comprende le aree nelle quali prevale l'esigenza di una tutela delle loro caratteristiche naturali e nelle quali, nel rispetto delle direttive per le zone agricole, sono possibili trasformazioni esclusivamente di carattere agricolo, silvo forestale, pascolativo, zootecnico, ittico, agrituristico, tecnologico ovvero estrattivo, quando espressamente consentito dal Piano Regionale delle Cave, oppure volte, in genere, ad altre attività che non determinino apprezzabili modificazioni dello stato dei luoghi.*

*- 2b - comprende le aree che, pur costituendo sistemi naturali o seminaturali di rilevante valore paesistico, ambientale, archeologico e scientifico, ammettono limitate modifiche dello stato dei luoghi, anche al fine di una loro migliore utilizzazione.*

*- 2c - comprende le aree che, al di fuori della eccezionalità e rarità della risorsa e pur presentando qualità ambientali o particolari ambiti meritevoli di tutela, possono essere oggetto di trasformazione.*

## **Usi consentiti negli ambiti di tutela di grado "2A" -**

Negli ambiti di grado "2a", sono consentiti gli usi descritti nell'allegata tabella ai numeri: Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ba, Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Db, Dc, Dd, De; Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff; Ga, Gb, Gd; Ha, Hb, Hc, He, Hf, Hg; Ia, Ib; La.

### **A. USO DI AREA PROTETTA**

*Sono ammessi i seguenti usi:*

*A.a: attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;*

*A.b: fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;*

*A.c: fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;*

*A.d: opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;*

*A.e: pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;*

*A.f: il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;*

*A.g: l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;*

*A.h: l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;*

*A.i: interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico; interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico*

*A.l: interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico, quali:  
opere stradali, aeroportuali e ferroviarie ;  
opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio ;*

*opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale ;  
tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse  
pubblico.*

*(per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'ART. 7 della L. 1497/1939)*

## **B. USO RICREATIVO CULTURALE**

*B.a opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica e delle attività sportive ; strutture leggere  
per le funzione di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche ; posti di pronto soccorso e servizi  
igienici ; parchi gioco acquatici.*

## **C. - USO SILVO FORESTALE:**

*C.a: interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale  
naturale;*

*C.b: opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col  
fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone.*

*C.d: interventi volti al taglio colturale per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;*

*C.e :interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;*

*C.f: opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento  
di incendi.*

*C.g: le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti;*

## **D. - USO TECNOLOGICO:**

*D.a: opere antincendio e protezione civile.*

*D.b: impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;*

*D.c :strade, ferrovie, impianti a rete;*

*D.d: traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;*

*D.e: reti elettriche telefoniche, cabine e simili.*

## **E. - USO AGRICOLO:**

*E.a: interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;*

*E.b: interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali,  
impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);*

*E.c: interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti  
agricoli, a scala aziendale;*

*E.d: nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e  
gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonchè  
interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e  
all'agriturismo;*

## **F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO**

*F.a: pascolamento controllato e non.*

*F.b: mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;*

*F.c: miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e  
concimazione;*

*F.d: ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;*

*F.e: interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;*

*F.f: nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;*

## **G. - USO ESTRATTIVO**

*G.a: escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale;*

*G.b: stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti solidi e inquinamenti;*

*G.d: ricerche minerarie;*

## **H. - USO TURISTICO**

*Ha: infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature da rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;*

*Hb :infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;*

*H.c: recupero del patrimonio edilizio esistente;*

*H.d: strutture ricettive, quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;*

*H.e: strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;*

*H.g: punti di ristoro di cui al D.A. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria;*

## **I. - USO PRODUTTIVO E DIVERSI**

*I.a: acquacoltura intensiva;*

*I.b: impianti artigianali;*

## **L. - USO INSEDIATIVO**

*L.a: opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.*

## **Usi consentiti negli ambiti di tutela di grado "2B"**

Negli ambiti di grado "2b" sono consentiti gli usi descritti nell'allegata tabella ai numeri: Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ba; Ca, Cb, Cc, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Db, Dc, Dd, De; Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff; Ga, Gb, Gc, Gd; Ha, Hb, Hc, Hd, He, Hg; Ia, Ib; La.

### **A. USO DI AREA PROTETTA**

*A.a: attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;*

*A.b: fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;*

*A.c: fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture finalizzate alla conservazione del bene;*

*A.d: opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;*

*A.e: pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;*

*A.f: il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;*

*A.g: l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;*

*A.h: l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;*

*A.i: interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico; interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico*

*A.l: interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico, quali:*

*opere stradali, aeroportuali e ferroviarie ;*

*opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio ;*

*opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale ;  
tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.*

*(per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'ART. 7 della L. 1497/1939)*

## **B. USO RICREATIVO CULTURALE**

*B.a opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica e delle attività sportive ; strutture leggere per le funzione di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche ; posti di pronto soccorso e servizi igienici ; parchi gioco acquatici.*

## **C. - USO SILVO FORESTALE:**

*C.a: interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;*

*C.b: opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone.*

*C.c: il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;*

*C.d: interventi volti al taglio culturale per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;*

*C.e: interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;*

*C.f: opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi.*

*C.g: le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti;*

## **D. - USO TECNOLOGICO:**

*D.a: opere antincendio e protezione civile.*

*D.b: impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;*

*D.c: strade, ferrovie, impianti a rete;*

*D.d: traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;*

*D.e: reti elettriche telefoniche, cabine e simili.*

#### **E. - USO AGRICOLO:**

*E.a: interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;*

*E.b: interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);*

*E.c: interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale; Ed: nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;*

#### **F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO**

*F.a: pascolamento controllato e non.*

*F.b: mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;*

*F.c: miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;*

*F.d: ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;*

*F.e: interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;*

*F.f: nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;*

#### **G. - USO ESTRATTIVO**

*G.a: escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale;*

*G.b: stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti solidi e inquinamenti;*

*G.c: cave di prestito;*

*G.d: ricerche minerarie;*

#### **H. - USO TURISTICO**

*H.a: infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature da rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;*

*H.b: infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;*

*H.c: recupero del patrimonio edilizio esistente;*

*H.d: strutture ricettive, quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;*

*H.e: strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;*

*H.g: punti di ristoro di cui al D.A. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria;*

#### **I. - USO PRODUTTIVO E DIVERSI**

*I.a: acquacoltura intensiva;*

*I.b: impianti artigianali;*

#### **L. - USO INSEDIATIVO**

*L.a: opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.*

### **Usi consentiti negli ambiti di tutela di grado "2C"**

1. Negli ambiti di grado "2-c", sono consentiti gli usi descritti nell'allegata tabella ai numeri: Aa, Ab, Ac, Ad,

Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ba; Ca, Cb, Cc, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Db, Dc, Dd, De; Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff; Ga, Gb, Gc, Gd; Ha, Hb, Hc, Hd, He, Hf; Hg, Ia, Ib; La, Lb, Lc, Ld.

#### A. USO DI AREA PROTETTA

*A.a: attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;*

*A.b: fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;*

*A.c: fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;*

*A.d: opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;*

*A.e: pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;*

*A.f: il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;*

*A.g: l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;*

*A.h: l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;*

*A.i: interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico; interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico*

*A.l: interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico, quali: opere stradali, aeroportuali e ferroviarie ; opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio ;*

*opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale ; tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.*

*(per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'ART. 7 della L. 1497/1939)*

#### B. USO RICREATIVO CULTURALE

*B.a opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica e delle attività sportive ; strutture leggere per le funzione di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche ; posti di pronto soccorso e servizi igienici ; parchi gioco acquatici.*

#### C. - USO SILVO FORESTALE:

*C.a: interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;*

*C.b: opere di rimboscimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone.*

*C.c: il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture*

*agricole;*

*C.d: interventi volti al taglio colturale per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;*

*C.e: interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari; C.f: opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi.*

*C.g: le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti;*

#### **D. - USO TECNOLOGICO:**

*D.a: opere antincendio e protezione civile.*

*D.b: impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;*

*D.c: strade, ferrovie, impianti a rete;*

*D.d: traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;*

*D.e: reti elettriche telefoniche, cabine e simili.*

#### **E. - USO AGRICOLO:**

*E.a: interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;*

*E.b: interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);*

*E.c: interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;*

*E.d: nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;*

#### **F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO**

*F.a: pascolamento controllato e non.*

*F.b: mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;*

*F.c: miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;*

*F.d: ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;*

*F.e: interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;*

*F.f: nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;*

#### **G. - USO ESTRATTIVO**

*G.a: escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale;*

*G.b: stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti solidi e inquinamenti;*

*G.c: cave di prestito;*

*G.d: ricerche minerarie;*

#### **H. - USO TURISTICO**

*Ha: infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature da rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;*

*Hb: infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;*

*H.c: recupero del patrimonio edilizio esistente;*

*H.d: strutture ricettive, quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;*

*H.e: strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;*

*H.f: strutture residenziali stagionali*

## **I. - USO PRODUTTIVO E DIVERSI**

*I.a: acquacoltura intensiva;*

*I.b: impianti artigianali;*

## **L. - USO INSEDIATIVO**

*L.a: opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesisticoambientale.*

*L.b: interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione dei processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);*

*L.c: interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio);*

*L.d: interventi a carattere residenziale e di attività terziarie e produttive legate alla residenza.*

## **ART. 3 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PUC**

Le prescrizioni del PUC valgono per l'intero territorio comunale, hanno validità giuridica a tempo indeterminato e possono essere soggette a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.

## **ART. 4 - CONTENUTI – ELABORATI DEL PUC**

I contenuti del Piano urbanistico Comunale sono quelli indicati nell'art.19 della L.R. 45/89.

Costituiscono documenti del P.U.C. i seguenti elaborati:

1. 1. Relazione preliminare contenente i criteri informativi;
2. 2. Relazione illustrativa delle proposte di Piano;
3. 3. Norme di attuazione del Piano;
4. 4. Regolamento edilizio;
5. 5. Studio di compatibilità paesistico-ambientale.

## **ELENCO DELLE TAVOLE**

### **A - CARTOGRAFIA DI BASE E TEMATICA**

1. **A.1 A.1.1 IMMAGINE DA SATELLITE**
- A.2 A.2.1. ACCLIVITA' 1:25.000**
1. A.2.2. GEOLOGIA 1:25.000
2. A.2.3. IDROGEOLOGIA 1:25.000
3. A.2.4. USO DEL SUOLO E DELLA COPERTURA VEGETALE 1:25.000
4. A.2.5. CARTA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO E DEI SUOLI 1:25.000
5. A.2.6. CARTA DELLE CAPACITA' D'USO DEI SUOLI 1:25.000
6. A.2.7. CARTA DELLA SUSCETTIVITA' - PASCOLI 1:25.000
7. A.2.8. CARTA DELLA SUSCETTIVITA' - AGRICOLTURA 1:25.000
8. A.2.9. CARTA DEL RISCHIO E DELLA VULNERABILITA' 1:25.000 IDROGEOLOGICA
  
- A.2.10. CARTA DELLE AREE A OMOGENEA DESTINABILITA' 1:25.000

<b>A.3</b>	A.3.1	CARTA GEOTECNICA – ABITATI DI CABRAS, SOLANAS, S. SALVATORE.	1:10.000
	A.3.2	CARTA GEOTECNICA – FASCIA COSTIERA DEL SINIS	1:10.000

**B - STATO DI FATTO : TRASCRIZIONE DELLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE, DEI SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE SULLA CARTOGRAFIA ATTUALIZZATA.**

<b>B.1</b>	B.1.1	PIANO PAESISTICO TERRITORIALE	1:25.000
	B.1.2	AMBITO COSTIERO – POSTI BAGNANTE	1:25.000
	B.1.3	USI CIVICI	1:25.000
<b>B.2</b>	B.2.1	PIANO DI FABBRICAZIONE PRE-VIGENTE – TERRITORIO COMUNALE: SINIS	1:10.000
	B.2.2	PIANO DI FABBRICAZIONE PRE-VIGENTE – TERRITORIO COMUNALE: CABRAS SOLANAS	1:10.000
	B.2.3	PIANO DI FABBRICAZIONE PRE-VIGENTE – AGGREGATO URBANO DI CABRAS SOLANAS	1:5.000
	B.2.4	PIANO DI FABBRICAZIONE PRE-VIGENTE – ABITATO DI CABRAS	1:2.000
	B.2.5	PIANO DI FABBRICAZIONE PRE-VIGENTE – ABITATO DI SOLANAS	1:2.000

**.B.3 B.3.1. ISTRUZIONE E ATTREZZATURE COMUNALI 1:5.000**

**.B.3.2 PEEP CABRAS E SOLANAS 1:5.000**

	E.1	E.1.1 QUADRO D'UNIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE 1:25.000 E SOVRACOMUNALE	
1.	E.1.2.	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE – 1:10.000 SETTORE OVEST	
2.	E.1.3.	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE – 1:10.000 SETTORE EST	
	<b>.E.2</b>	<b>E.2.1 SETTORE NORD – ABITATO DI CABRAS 1:2.000</b>	
1.	E.2.2	SETTORE CENTRO – ABITATO DI CABRAS E SOLANAS 1:2.000	
2.	E.2.3	SETTORE SUD – ABITATO DI CABRAS 1:2.000	
	B.3.3	SERVIZI - ABITATO DI CABRAS	1:2.000
	B.3.4.	SERVIZI - ABITATO DI SOLANAS	1:2.000

**C - BENI CULTURALI**

<b>C.1</b>	C.1.1.	VINCOLO AMBIENTALE – EDIFICI RILEVANTI DEL TERRITORIO COMUNALE	1:25.000
------------	--------	--	----------

**D - INFRASTRUTTURAZIONE E VIABILITA'**

<b>D.1</b>	D.1.1	MACROACCESSIBILITA' ATTUALE – TERRITORIO COMUNALE	1:50.000
	D.1.2	MICROACCESSIBILITA' ATTUALE – TERRITORIO COMUNALE - SINIS	1:10.000
	D.1.3	MICROACCESSIBILITA' ATTUALE – TERRITORIO COMUNALE – CABRAS-SOLANAS	1:10.000
<b>D.2</b>	D.2.1	RETE IDRICA – AGGREGATO URBANO DI CABRAS	1:2.000
	D.2.2	RETE FOGNARIA – AGGREGATO URBANO DI CABRAS	1:2.000
	D.2.3	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA – AGGREGATO URBANO DI CABRAS	1:2.000
	D.2.4	RETE IDRICA, FOGNARIA, ILLUMINAZIONE PUBBLICA –	1:2.000

## AGGREGATO URBANO DI SOLANAS

D.2.5	RETI ACQUEDOTTISTICA ED ELETTRICA	1:10.000
<b>D.3</b>	D.3.1 MACROACCESSIBILITA' DI PIANO	1:50.000
	D.3.2 MICROACCESSIBILITA' DI PIANO – TERRITORIO COMUNALE – SINIS	1:10.000
	D.3.3 MICROACCESSIBILITA' DI PIANO – TERRITORIO COMUNALE – CABRAS-SOLANAS	1:10.000

### E - CARTOGRAFIA DI PIANO

Fa parte degli Elaborati del PUC la **Relazione Generale Analitica**, articolata nei seguenti documenti:

1. Relazione demo-socio-produttiva;
2. Parametri Statistici;
3. Relazione Geologico-ambientale e Geotecnica;
4. Relazione Bio-naturalistica;
5. Analisi Storico Archeologiche;
6. Analisi dei Caratteri Fisici e Tipologici - Cabras;
7. Analisi dei Caratteri Fisici e Tipologici – Solanas, S. Salvatore, S. Giovanni di Sinis.
8. Relazione Illustrativa Zone “A” – Centri Storici;

### ART. 5 - LA STRUTTURA NORMATIVA – GENERALITA'

La struttura normativa si definisce con la seguente articolazione:

- 1) prescrizioni generali di **zona omogenea** che definiscono i parametri urbanistici per

le differenti zone urbanistiche in applicazione alle leggi urbanistiche richiamate all'art.1;

- 2) prescrizioni specifiche per ambiti territoriali di **Trasformazione**;
- 3) prescrizioni per lo **Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale**;
- 4) prescrizioni che disciplinano le attività di trasformazione edilizia in attuazione

degli strumenti urbanistici esecutivi.(**Regolamento Edilizio**).

### ART. 6 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE.

Il PUC si attua per mezzo di:

**a-** Concessioni e autorizzazioni edilizie

**b-** Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata ai sensi dell'ART. 21

L.R. 45/89

1. **Piani Particolareggiati** di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni convenzionate);
2. **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare**;
3. **Piani per gli Insediamenti Produttivi**;
4. **Piani di Recupero** di iniziativa pubblica o privata;

## 5. Comparti Edificatori c-. Programmi Complessi

(Programmi Integrati)

Per l'edificazione nelle zone omogenee **C, D, F, G** e **CN** è obbligatoria la

predisposizione del Piano Attuativo.

I Piani Attuativi sono normati dalla L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

I Piani di Recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e successive modificazioni.

Il Comparto Edificatorio è definito secondo l'ART. 27 della L.R. 45/89;

I Programmi Integrati sono normati ai sensi della L. 179/92 e della L.R. 16/94.

Le prescrizioni specifiche riguardanti la predisposizione degli strumenti attuativi sono contenute nel Regolamento edilizio (**R.E.**).

### **ART. 7 - IL COMPARTO EDIFICATORIO -IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - PARERE PREVENTIVO**

Il Comparto Edificatorio è lo strumento appositamente definito per consentire l'attuazione unitaria e coordinata delle previsioni del P.U.C. da parte di soggetti pubblici e/o privati, singoli, associati o riuniti in Consorzio appositamente costituito tra tutti gli aventi titolo.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto è definita con il quadro dei programmi di cui al precedente ART. 5 allegato al PUC e può essere revisionata e modificata su proposta degli aventi titolo.

Con riferimento ai dettati della L.R. 16/94, soggetti pubblici e/o privati, singolarmente o riuniti in Consorzio, o associati tra di loro, possono presentare al Comune Programmi Integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate, o da destinare a nuova edificazione. Le singole proprietà, indipendentemente dalla loro collocazione in una determinata Zona urbanistica, partecipano alle quote di edificabilità ed ai gravami relativi in proporzione alla percentuale di suoli posseduti.

#### **Parere preventivo**

I proponenti un comparto edificatorio o un Programma integrato, o un qualsiasi intervento all'interno delle aree di trasformazione, possono richiedere il *Parere preventivo* formulando una proposta di intervento urbanistico che dovrà contenere i termini essenziali per la valutazione. Il Sindaco richiede il mandato dal C.C. per l'indicazione dei termini di costituzione del Comparto edificatorio o dell'eventuale Consorzio e delle linee guida per la predisposizione dei programmi definitivi ai fini del rilascio della concessione edilizia (Vedi **R.E.**).

In tali indicazioni sono esplicitamente richiamati i criteri da adottare per lo studio di compatibilità paesistico ambientale nonché i parametri e gli indici di riferimento da assumere per le verifiche di fattibilità finanziaria.

### **TITOLO 2. LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN "ZONE OMOGENEE"**

## **GENERALITÀ - CRITERI PER L'ARTICOLAZIONE IN ZONE OMOGENEE**

L'articolazione in zone omogenee è proposta con riferimento ai differenti campi del consolidamento/riqualificazione e delle trasformazioni, a partire dalle definizioni di zone omogenee prescritte per decreto e dalla pianificazione pre-vigente (Piano di Fabbricazione).

### **ART. 8 - ZONE "A"**

Le Zone omogenee "A"- Nuclei storici di Cabras, Solanas e San Salvatore costituiscono degli ambiti territoriali in cui è previsto il recupero ed eventuale ampliamento del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'ART. 19, comma 1.h della L.R.22.12.89 n.45. Le norme relative alle zone "A" sono ordinate secondo il seguente elenco:

DISPOSIZIONI GENERALI ART. 9. OBIETTIVI E

CONTENUTI ART. 10. CRITERI GENERALI

IL SISTEMA INFORMATIVO ART. 11. COSTITUZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA

INFORMATIVO ART. 12. LE CATEGORIE DELL'ANALISI FINALIZZATA ALLA

VALUTAZIONE DEGLI ORGANISMI EDILIZI ART. 13. LE CLASSI DI TRASFORMABILITA'

DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO ART. 14. LE MODALITA' DI INTERVENTO ART. 15. LE

CATEGORIE DI INTERVENTO ART. 16. DEFINIZIONI ART. 17. L'ABACO TIPOLOGICO E DEGLI

ELEMENTI COSTRUTTIVI ART. 18. CONTENUTI E REDAZIONI DEGLI ELABORATI TECNICI DI

ANALISI E PROGETTO ATTUAZIONE DEL PIANO

ART.19. INTERVENTI IN REGIME DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE DIRETTA ART.20. PIANI PARTICOLAREGGIATI DELLE ZONE STORICHE "SENSIBILI"

PRESCRIZIONI SPECIALI ART.21. DESTINAZIONI D'USO ART.22. NORMATIVA EDILIZIA DI

DETTAGLIO ART.23. GLI ORGANI TECNICI PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE ART.24.

L'ORGANISMO EDILIZIO PRIVO DI FABBRICATI ART.25. MODIFICA DI ALLINEAMENTI

STRADALI. ART. 26. DISPOSIZIONI VARIE

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 9 - OBIETTIVI E CONTENUTI**

La Normativa per il **Nucleo Storico - Zona A** ha come obiettivo prioritario il rispetto, la salvaguardia e la valorizzazione della città storica, della sua identità e del suo patrimonio edilizio e urbanistico, nonché il miglioramento della qualità della vita dei singoli nuclei familiari e dell'insieme della cittadinanza che fruisce del centro e dei suoi servizi.

Per gli Organismi Edilizi non compresi nei perimetri dei Piani Attuativi, l'intervento è assentibile in regime di autorizzazione o concessione diretta per le Categorie di Intervento previste all'art.7, ogni qualvolta non si verifichino incrementi delle volumetrie esistenti, mentre gli interventi che comportino incrementi di volumetria sono subordinati alla formazione di Piani di Recupero e Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

In tutti i restanti comparti la Normativa prevede i seguenti strumenti attuativi: . Piani Particolareggiati- Piani di Recupero per le zone storiche "sensibili"; . Piani di Recupero per le Aree-Programma e per gli interventi in regime di

Ristrutturazione Urbanistica.

## **ART. 10 - CRITERI GENERALI**

In regime di concessione diretta o autorizzazione, le densità edilizie non dovranno superare quelle preesistenti in ciascun Organismo edilizio, sia per gli interventi di risanamento conservativo (manutenzione e restauro), sia per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza riassetto.

Per gli interventi da assentirsi in regime di Piano Attuativo (P.P., P. di R., ecc.), eventuali incrementi di volumetrie, sempre che siano considerati compatibili con i carichi urbanistici e con le presenti Norme di Attuazione (con particolare riferimento alle "Modalità di Intervento" ed all'Abaco tipologico) non potranno superare l'indice fondiario medio della zona "A", pari a 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

## **DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

### **ART. 11 - LE MODALITA' D'INTERVENTO**

Sono consentite le seguenti modalità di intervento, appropriate per ciascuno organismo edilizio:

#### **1: RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Si applica ad organismi edilizi di valore storico tradizionale, nei quali è assolutamente prevalente (e riconoscibile) la dimensione della continuità e dell'identità almeno nei seguenti elementi:

1. 1. Impianto;
2. 2. Tipologia;
3. 3. Materiali costruttivi;
4. 4. Coperture;
5. 5. Facciate.

Per questi Organismi è prescritta la conservazione fisica e tipologica integrale, a meno dell'inserimento dei servizi igienici e di elementi tecnologici speciali (ad es.: elevatori e ascensori per disabili).

La valutazione conservativa deve tenere conto: a) della effettiva recuperabilità fisica e tipologica; deve trattarsi cioè di un palazzotto, di una corte media, o anche piccola ma efficiente e igienicamente dotata dei necessari requisiti, o almeno accorpabile ad altra contigua e classificata analogamente; b) dell'inserimento in un contesto non omogeneamente sostituito.

.  E' prevista la rimozione di eventuali superfetazioni recenti, che siano in contrasto con le logiche costruttive e del tipo edilizio sia nei suoi assetti originari, sia nel suo processo storico tradizionale di modificazione.

.  E' vietata la demolizione delle strutture murarie interne ed esterne e l'alterazione degli schemi distributivi di base.

Solo per dimostrata impossibilità di rispettare i requisiti statici ed igienici di base al fine del conseguimento dell'abitabilità, saranno consentite parziali e circoscritte modifiche dei corpi di fabbrica originari. Tali interventi dovranno comunque svolgersi secondo le regole dell'abaco tipologico.

#### **2: RIABILITAZIONE INTEGRATA**

Si applica ad organismi edilizi che conservano significativi caratteri tradizionali, investiti da fenomeni di sostituzione, parziale intasamento, degrado. Al loro interno il progetto dovrà riconoscere, allo scopo di

proporre soluzioni che

garantiscono il recupero fisico e tipologico del manufatto:

- .  i corpi di fabbrica e gli elementi originari;
- .  quelli aggiunti in epoca recente, distinguendo quelli che generano intasamento;  i corpi di fabbrica le cui strutture portanti in elevazione risultino demolite o

non recuperabili. Il progetto dovrà quindi in primo luogo tendere al recupero dell'organismo, anche mediante ricostruzioni parziali di strutture murarie degradate.

Solo per dimostrata impossibilità di rispettare i requisiti statici ed igienici di base al fine del conseguimento dell'abitabilità, saranno consentite parziali e circoscritte modifiche dei corpi di fabbrica originari..

L'obiettivo della riabilitazione integrata sarà perseguito con particolare cura nei casi in cui tali organismi edilizi siano inseriti in un contesto (isolato, allineamento, strada) dove prevale la categoria del risanamento conservativo.

E' comunque consentito l'inserimento dei servizi igienici e di elementi tecnologici speciali (ad es.: elevatori e ascensori per disabili).

### 3: RECUPERO TIPOLOGICO

Si applica ad organismi edilizi prevalentemente sostituiti rispetto alla struttura preesistente, ma non incompatibili con la tipologia originaria..

Al loro interno il progetto dovrà riconoscere:

- .  gli eventuali corpi di fabbrica e gli elementi costruttivi originari;
- .  i corpi di fabbrica e gli elementi sostituiti o aggiunti che generano intasamento;
- .  il recupero degli elementi costruttivi originari;
- .  la riorganizzazione (anche mediante ristrutturazione con riassetto, o infine demolizione e ricostruzione previo P.P) dei corpi aggiunti o sostituiti.

E' ammessa la ristrutturazione con riassetto, o anche la demolizione, con eventuale ricostruzione secondo le regole dell'Abaco, di porzioni dei corpi di fabbrica tradizionali qualora la loro permanenza crei ineliminabili condizioni di antigienicità. Qualora tuttavia tali condizioni fossero causate da aggiunte o sostituzioni recenti, la demolizione dovrà riguardare preliminarmente queste ultime. Volumi sostitutivi di quelli demoliti potranno anche essere inseriti in altri e più opportuni ambiti del lotto interessato, nei limiti di volumetria consentiti dalle presenti Norme, in presenza di P. di R. o P.P..

L'obiettivo della conservazione degli elementi "originari" dovrà essere prioritariamente perseguito in tutti i casi in cui tali organismi edilizi siano inseriti in contesti (isolato, allineamento, strada) a prevalente conservazione (modalità del risanamento e della riabilitazione).

E' comunque consentito l'inserimento dei servizi igienici e di elementi tecnologici speciali (ad es.: elevatori e ascensori per disabili).

**4 - INTERVENTO INNOVATIVO DI SOSTITUZIONE** Si applica ad Organismi edilizi totalmente sostituiti secondo criteri tipologici e costruttivi in contrasto non sanabile con i tessuti storico-tradizionali.

L'impatto di questi Organismi con il loro intorno urbano è tale da non consentire alcuna valutazione di compatibilità, ma anzi induce ad auspicare che la situazione evolva nel tempo, mediante interventi di ristrutturazione con riassetto o di demolizione e ricostruzione. In questo caso si rendono dunque possibili:

- a) la manutenzione in tutte le sue forme;
- b) la ristrutturazione edilizia con riassetto con o senza variazione di volume
- c) la demolizione e ricostruzione, previa predisposizione di Piano Attuativo.

## ART.12 - CATEGORIE DI INTERVENTO E STRUMENTO ATTUATIVO

Le categorie di intervento ammesse in relazione ai corrispondenti strumenti attuativi ed alle quattro MODALITÀ DI INTERVENTO previste sono indicate nella seguente tabella:

Tab. 2. Categorie e Modalità d'intervento, Strumenti attuativi.

CATEGORIE DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERVENTO	STRUMENTO ATTUATIVO
Manutenzione ordinaria	in tutti i casi	Autorizzazione
Manutenzione straordinaria	in tutti i casi	Autorizzazione
Restauro	Solo per: risanamento conservativo riabilitazione integrata recupero tipologico	Concessione
Ristrutturazione edilizia interna	Solo per: riabilitazione integrata recupero tipologico	Concessione
Ristrutturazione edilizia con riassetto senza incremento di volume	Solo per: riabilitazione integrata recupero tipologico intervento innovativo	Concessione
Ristrutturazione edilizia con riassetto e variazione di volume	Solo per: recupero tipologico intervento innovativo	Piano di Recupero o Piano Particolareggiato
Ristrutturazione edilizia con ricomposizione fondiaria	Solo per: recupero tipologico intervento innovativo	Piano di Recupero
Demolizione e ricostruzione	Solo per: intervento innovativo	Piano di Ricostruzione o Piano Particolareggiato

## ART.13 - DEFINIZIONI

Le CATEGORIE DI INTERVENTO elencate nel precedente articolo 15 corrispondono, con maggiori specificazioni, alle categorie previste dall'ART. 31 della L.457/78.

In proposito, si rende necessaria una più articolata definizione delle categorie stesse:

### MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e successive modifiche e integrazioni (Dlgs 42/04), nonché i disposti dell'ART. 31 della Legge 5/8/78 n. 457, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purché condotti nel rispetto degli elementi tecnomorfologici esistenti:

## **Opere interne:**

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- 2) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
- 3) riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti;
- 4) riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio.

## **Opere esterne**

- 5) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei colori e dei caratteri chimico-fisici degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutazione dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti;
- 6) pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi; 7) riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti; 8) riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali; 9) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni; 10) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

## **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria: 1) apertura, chiusura o modifica di vani nelle opere murarie interne alle singole unità immobiliari e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio di intervento; 2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio così come individuati in base alle presenti norme;

- 3) rifacimento totale degli intonaci esterni, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici degli intonaci esistenti nonché del loro colore e sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera è soggetta a restauro e risanamento conservativo;
- 4) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche; per quanto concerne le coperture il rifacimento deve essere limitato al manto esterno di protezione ed alla sostituzione degli elementi della struttura portante del tetto (orditura minuta o tavolato, orditura secondaria e principale) con elementi tecnologici e morfologici compatibili e senza mutamento del numero, della posizione, e dello schema statico esistente onde non modificare il

comportamento strutturale dell'organismo edilizio;

- 5) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

## **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio, nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

L'insieme sistematico di opere cui il comma precedente fa riferimento configurano pertanto un'attività conoscitiva ed operativa richiedente notevole rilevanza tecnicoculturale in relazione ai caratteri degli oggetti cui è rivolta.

Fatti pertanto salvi i limiti e i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, quali le Leggi n. 1089 e 1497 del 1939, e successive modifiche e integrazioni (Dlgs 42/04), o da altri atti amministrativi e legislativi, il "restauro e risanamento conservativo", può riguardare qualsiasi edificio appartenente al campo di applicazione delle presenti norme e la sua applicazione può inoltre essere imposta dall'Amministrazione Comunale, anche su indicazione di altre autorità competenti in materia, qualora dagli elaborati di analisi dello stato di fatto di cui all'ART. 12, emergano elementi tali da imporre l'adozione delle cautele operative e degli obiettivi propri di tale categoria.

## **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme e non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, monumentale o ambientale.

- Si configurano come ristrutturazioni edilizie i seguenti interventi: 1) la modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria, ecc...) ma anche con ricorso a nuovi materiali; in tali casi l'analisi dello stato di fatto deve essere estesa ai fronti edilizi contermini; 2) il rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali di copertura;
- 3) la sostituzione delle strutture orizzontali;
  - 4) l'unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare, o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture a strappo praticate nei setti murari interni;
  - 5) il rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto;
  - 6) il rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e l'inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto;
  - 7) l'inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto, e della volumetria esistente;
  - 8) la modifica

della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo esistente.

### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RIASETTO SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIE.**

Si applica a quei casi nei quali la presenza di intasamenti (dovuti a trasformazioni e superfetazioni del tipo edilizio-base) ha generato condizioni di antigienicità o comunque caratteri distributivi e costruttivi impropri.

In questi casi può risultare opportuna la ristrutturazione con riassetto di porzioni di fabbricati trasformati e superfetati, senza incremento di volumetrie impegnate. Tale categoria d'intervento è subordinata:

- a) al fatto che il corrispondente Organismo Edilizio sia classificato nelle modalità di intervento che lo prevedono esplicitamente; b) all'applicazione puntuale di tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa e, specialmente, nell'Abaco allegato;
- c) alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico -Sezione Centro storico.

### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RIASETTO CON INCREMENTO DI VOLUMETRIA.**

Come sopra, con la clausola che l'intervento è subordinato alla formazione di un P. di R. di iniziativa pubblica o privata, esteso almeno alla U.M.I. interessata ed a tutte le U.M.I. comunque confinanti. Per tale P. di R. la presente Normativa ed il suo Abaco costituiscono sistema vincolante di riferimento.

### **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, CON O SENZA VARIAZIONE DI VOLUME.**

E' la categoria di intervento prevista per tutti quei casi nei quali la modalità del RECUPERO TIPOLOGICO non può applicarsi senza un intervento di ricomposizione fondiaria che razionalizzi intasamenti, superfetazioni e frazionamenti.

Anche in questo caso, gli interventi di demolizione e/o nuova costruzione non potranno aver luogo senza la formazione di un P. di R. di iniziativa pubblica o privata, per il quale la presente Normativa ed il suo Abaco, costituiscono sistema vincolante di riferimento.

## **ART.14 - CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO.**

Ad integrazione di quanto prescritto nel Regolamento Edilizio, l'inoltro della domanda di concessione (o di autorizzazione) dovrà essere corredato anche dai seguenti elaborati:

1. 1. planimetria catastale storica (almeno al 1939);
2. 2. planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
3. 3. rilievo sommario dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:500, in planimetria ed alzato, con l'indicazione del n° dei piani, e relativa documentazione fotografica;
4. 4. rilievo architettonico in scala 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi

costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali;

5. 5. documentazione in opportuna scala dei relativi elementi costruttivi (portali, cornici, coperture, murature in pietra o mattoni, crudi o cotti, solai, scale, archi, decorazioni, ecc.), mediante disegni e corrispondente documentazione fotografica.

## **STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

### **ART.15 - INTERVENTI IN REGIME DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE DIRETTA**

Sono assentibili mediante autorizzazione o concessione diretta, senza il vincolo del Piano attuativo, tutti i casi in cui la Normativa non prevede l'obbligo del Piano Attuativo stesso (di cui agli artt. seguenti) e per i quali si applichino le seguenti categorie di intervento:

MANUTENZIONE ORDINARIA.

-MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

-RESTAURO.

-RISTRUTTURAZIONE INTERNA.

-RISTRUTTURAZIONE CON RIASSETTO SENZA INCREMENTO DI

VOLUME.

## **PRESCRIZIONI SPECIALI**

### **ART.16 - DESTINAZIONI D'USO**

In tutta la zona "A" sono ammesse la destinazioni d'uso per residenza e attrezzature strettamente connesse con la residenza:

- .  abitazioni;
- .  studi professionali;
- .  negozi di prima necessità (generi di largo e generale consumo di cui alle tabb. I°,II°,VI° e VII°, L.426/71);
- .  botteghe per attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere, barbiere, sarto...);
- .  servizi pubblici o privati di interesse pubblico assimilabili alle Zone "S" connessi alla residenza;
- .  attrezzature alberghiere e per la ricettività e la ristorazione. Per le sopraelencate destinazioni, purché non in contrasto con le disposizioni del

Piano Commerciale e/o di analoghe normative di settore, non vigono limitazioni alla **variazione di destinazione** d'uso nell'intero perimetro del centro storico. Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- .  uffici, pubblici e privati;
- .  attrezzature sanitarie;
- .  sale di spettacolo e riunione;
- .  laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita di beni rari e di artigianato locale (pelletteria, ceramica, oreficeria, pasticceria...);
- .  attività commerciali di deposito e di vendita;

## **ART. 17 - GLI ORGANI TECNICI DELLA GESTIONE**

All' ufficio spetterà l'istruttoria delle pratiche edilizie, mentre la vigilanza edilizia

opererà per la segnalazione delle difformità costruttive.

La valutazione delle pratiche riguardanti la zona "A" sarà effettuata dalla C.E.

integrata da esperti in materia di centri storici e di recupero.

## **ART. 18 - ORGANISMI EDILIZI PRIVI DI FABBRICATI**

La documentazione delle MODALITA' DI INTERVENTO registra l'esistenza di Organismi edilizi privi di fabbricati, formati dal solo recinto con l'area racchiusa e, in taluni casi, ruderi di fabbricati preesistenti. In questi casi l'intervento in concessione diretta é ammissibile solo nell'eventualità che una documentazione inoppugnabile, mediante foto storiche, mappe catastali, tracce sul posto, consenta e garantisca la ricostruzione della consistenza originaria, ed é assentibile solo nei limiti dei volumi documentati.

Nel caso di lotti resi liberi a seguito di un crollo, i proprietari qualora intendessero ricostruire, dovranno presentare la documentazione dello stato di fatto, secondo i criteri previsti per gli ordinari elaborati progettuali. La ricostruzione avverrà secondo le fattispecie previste al comma 2 del presente articolo e sarà subordinata alle norme relative alla MODALITA' DI INTERVENTO prevista per quello specifico Organismo edilizio. In assenza di tale documentazione, non verrà dato luogo ad alcun rilascio di autorizzazione o concessione.

Sono esclusi dalla presente Norma i casi di porzioni di lotti enucleati, a seguito di frazionamenti catastali, dai fabbricati di pertinenza.

## **ART.19 - MODIFICA DI ALLINEAMENTI STRADALI**

E' in generale fatto divieto di procedere alla modifica degli allineamenti stradali

esistenti mediante arretramenti e simili.

Questo divieto vale senza eccezioni per gli Organismi Edilizi inclusi nelle modalità di intervento 1 e 2. Può essere invece assentito per gli Organismi Edilizi inclusi nelle

modalità d'intervento 3 e 4 qualora si tratti di O.E. singoli "residui", confinanti su entrambi i lati con altri O.E. precedentemente riallineati secondo precisi e organici arretramenti.

In questi casi, è compito della Commissione Edilizia valutare l'organicità della proposta progettuale, introducendo gli opportuni correttivi ed assumendo comunque come obiettivo dell'applicazione della norma la coerente organizzazione del fronte stradale in relazione al principio della non discontinuità.

## **ART.20 - DISPOSIZIONI VARIE.**

- A. I soggetti proprietari o utenti aventi titolo degli immobili compresi nel nucleo storico del presente PUC costituiscono destinatari prioritari e privilegiati dei finanziamenti pubblici per il recupero edilizio a qualunque titolo erogati a favore del Comune di Cabras.
- B. L'Amministrazione Comunale non è tenuta a rilasciare autorizzazioni o concessioni che prevedano demolizioni totali o parziali di fabbricati storico tradizionali integri, ancorché non indicati esplicitamente

nelle tavole di PUC (per omessa rilevazione) qualora la loro presenza risultasse dalla documentazione fotografica e grafica allegata alla domanda di autorizzazione o concessione, o fosse comunque comprovata e nota attraverso fonti dirette o indirette. In merito, la decisione sarà assunta dagli organi tecnici dell'Amministrazione (Ufficio Tecnico e Commissione Edilizia) in analogia con i criteri generali del Piano.

## **ART. 21 -ZONE "B"**

Si tratta delle parti del territorio di Cabras e di Solanas totalmente o parzialmente edificate nella misura richiesta dal D.R. n. 2266/U del 20.12.83, diverse dalle zone A, a prevalente destinazione residenziale composte da edifici dalle caratteristiche simili a quelle della tradizione locale e da altre anche profondamente diverse.

### **Usi previsti e compatibili:**

Abitazioni, Attività commerciali al dettaglio, Pubblici esercizi, Attività commerciali all'ingrosso, Attrezzature per l'Istruzione, Attrezzature politico amministrative e Sedi istituzionali, Attrezzature socio sanitarie, Attrezzature culturali, Locali per lo spettacolo, Parcheggi attrezzati di uso pubblico e privato, laboratori e attività artigianali non nocive e moleste, Piccoli uffici e studi professionali, Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero, Abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi), Verde pubblico, Verde privato.

Per le zone B, il P.U.C. prevede, in relazione alle indicazioni riportate negli elaborati grafici di progetto, la suddivisione, in base ai caratteri del tessuto e di quelli tipologici dell'edificato, e quindi in funzione delle possibilità di intervento e delle relative modalità di attuazione, le seguenti sottozone:

Sottozona B1. Edificato prevalentemente saturo, con notevole componente di edilizia tradizionale, presente a Cabras e limitatamente a Solanas. Tali sottozone costituiscono la cinta di isolati adiacenti al perimetro del centro storico e presentano un tessuto edilizio composto in maggioranza da fabbricati unifamiliari a schiera a due piani; sono tuttavia presenti anche edifici unifamiliari isolati e edifici plurifamiliari a più piani.

Sottozona B2. Tessuto di media densità con forti discontinuità tipologiche rispetto alle altre parti dell'abitato. Costituito in gran parte da case isolate unifamiliari, da alcune schiere e da edifici plurifamiliari alti sino a 3-4 piani. E' segnato dalla presenza di unità edilizie non finite. I profili stradali si presentano irregolari e incompleti con recinzioni e finiture di facciata discordanti sia fra i singoli elementi che li compongono, sia soprattutto con il nucleo centrale e con le parti storiche.

Tutte le zone B sono da considerare campo di interesse per interventi di Ristrutturazione Urbanistica, da promuovere, sia per iniziativa pubblica che per iniziativa privata al fine di superare la parcellizzazione del tessuto e della creazione di spazi di uso pubblico aggiuntivo, quali piccole piazze e viabilità pedonale e ampliamenti coordinati e non episodici delle sezioni stradali.

E' da promuovere altresì il "diradamento" di isolati intasati, con trasferimento di volumetrie dai "retri" al fronte strada, ed eventualmente anche dai piani terra ai piani superiori, allo scopo di ridurre l'occupazione interna degli spazi anche di lotto privato.

La Ristrutturazione Urbanistica sarà in ogni caso subordinata alla formazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, e dovrà comprendere almeno tutte le Unità edilizie facenti parte di un intero fronte stradale di isolato, in modo tale da non interrompere la continuità degli allineamenti urbani. Il P.A. dovrà interessare progettualmente l'intero isolato, ma sarà attuabile per stralci estesi come sopra detto.

E' fatto obbligo di rappresentare nel progetto la soluzione architettonica raccordata con i lotti confinanti sul/i fronte/i strada e, nel caso di soluzioni obbligate in deroga a quei parametri urbanistici per i quali è consentita dal Regolamento Edilizio, l'atto di assenso dei proprietari di tutti i lotti confinanti.

La cessione a titolo gratuito all'Amministrazione comunale delle eventuali aree stradali deve essere contemporanea al rilascio della concessione. In qualsiasi momento l'Amministrazione

Pubblica può, per comprovate ragioni di interesse pubblico, redigere ed approvare un Piano Particolareggiato esteso ad almeno un intero isolato.

Nelle zone B sono ammessi i seguenti strumenti di intervento:

a.\_ Concessione diretta

b.\_ Piani Attuativi, Piani di Recupero, Piani Particolareggiati.

### **Parametri urbanistici validi per tutte le zone B. Indice di fabbricabilità:**

.a. In regime di concessione singola diretta: indice fondiario massimo **3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>** per le zone **B1** e **2,66 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>** per le zone **B2**.

.b. In regime di Piano Attuativo con eventuale Ristrutturazione Urbanistica con realizzazione di standard e servizi: indice territoriale massimo di Comparto **3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**. Tale indice deve essere riferito alle proprietà private che compongono il Comparto, e si applica anche alle porzioni di area, comunque non edificabili, rese disponibili per la realizzazione di opere di urbanizzazione cedute per la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Le eventuali volumetrie aggiuntive sino alla concorrenza dei **3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>** potranno essere sviluppate secondo le seguenti prescrizioni, in armonia con le prescrizioni di carattere paesaggistico in quanto area vincolata a sensi del D.lgs. 490/99 ex legge 1497/39 e successive modificazioni e integrazioni;

**Rapporto di copertura: 0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**

**altezza massima dal fronte strada: 7,50 m**

E' fatta obbligo la presentazione di documentazione fotografica dell'edificio o dello

spazio oggetto dell'intervento e del tratto viario interessato e di quello prospiciente al fine di documentare la tipologia edilizia dominante e l'altezza media della zona.

Ove gli interventi riguardino opere di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo allegare una documentazione comprendente anche elaborati grafici di rilievo delle caratteristiche planovolumetriche e costruttive dell'esistente.

### **Distacchi:**

**tra pareti finestrate:** é in generale prescritto il distacco minimo di 10 m, ovvero 5 m dal confine. Qualora si tratti di lotti estesi su fronte stradale o in profondità per lunghezze inferiori a m 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, e qualora il rispetto della predetta distanza comporti l'inutilizzazione dell'area, è consentita la riduzione di tale distanza nei limiti stabiliti dal codice civile. Nel caso di pareti non finestrate, tale limite scende a 4 m dal confine.

**dai confini:** é in generale prescritto l'allineamento sul filo strada, e l'aderenza ai confini laterali del lotto. In caso di impossibilità di costruire in aderenza vale la norma fra pareti finestrate di cui al punto precedente.

**passi carrabili:** potranno essere anche praticati all'interno del corpo di fabbrica, avente ampiezza non minore di 2,5 m. Sarà consentito il completo recupero della volumetria corrispondente ed il suo

trasferimento.

**coperture:**

a doppia falda inclinata; pendenza compresa tra 25 % e 35 %; manto di copertura in coppi laterizi, tegole curve di laterizi.

**recinzioni:**

Le recinzioni saranno realizzate con un muro pieno di altezza minima di m 2.

**aree scoperte:**

Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio.

## **ART. 22 -SOTTOZONE B.1**

### **Parametri Edilizi e Urbanistici**

Tipologia di intervento ammessa: per gli isolati a prevalente presenza di edilizia tradizionale, è previsto il recupero degli edifici con consistente componente storico-tradizionale, ferma restando la possibilità di effettuare integrazioni di volumi sino alla misura massima dei 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> secondo la categoria di intervento del recupero tipologico; per la restante edificazione, nella quale siano identificabili prevalenti caratteri di nuova costruzione, è previsto l'intervento ancora in regime di recupero tipologico o di nuova costruzione.

## **ART. 23 -SOTTOZONE B.2**

E' la parte del territorio urbano totalmente urbanizzata di recente realizzazione e costituita da un tessuto edilizio a lotti regolari, con gli edifici residenziali a prevalente tipologia unifamiliare collocati al centro del lotto. Si incentivano forme di ristrutturazione dirette a :

-incentivare la realizzazione di nuovi parcheggi, anche privati, nelle porzioni di

edifici situate ai piani terra o interrato. A questo fine (che deve essere garantito con trascrizione dell'atto che istituisce il vincolo di destinazione a parcheggio presso la Conservatoria dei registri immobiliari), si consente la variazione di destinazione d'uso dei piani terra, il completo recupero della volumetria corrispondente ed il suo trasferimento.

## **ART. 24 -ZONE "C"**

Ricalcano quasi totalmente le zone C del precedente P.d.F., con eventuali contenuti adattamenti dovuti alla necessità di far corrispondere i Piani di Lottizzazione convenzionati e adottati dal Comune alla situazione attuale. Le zone C del PUC comprendono pertanto quelle aree del territorio di Cabras e di Solanas in cui è in atto l'espansione dei due abitati sia con le 167 sia con le lottizzazioni convenzionate o in avanzato iter di approvazione.

E' destinata esclusivamente ad insediamenti residenziali per i quali sono necessari interventi urbanistici coordinati, in tal senso la edificazione è consentita solo se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di una lottizzazione approvata e convenzionata nei modi previsti dalla legge.

Al fine di garantire il coordinamento di tali interventi, la superficie minima di terreno

lottizzabile deve essere di 2 Ha senza soluzione di continuità.

Dovranno essere definite le aree per i lotti edificabili e quelle da destinare all'istruzione, alle attrezzature d'interesse comune, agli spazi pubblici attrezzati, ai parcheggi.

La localizzazione delle aree da cedere per servizi, urbanizzazione verde pubblico deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale, al fine di un coordinamento generale nella zona e all' organicità di localizzazione di servizi pubblici nell'abitato.

All'interno della superficie di intervento potranno ricadere aree di rispetto, ad eccezione di quelle di rispetto cimiteriale; tali aree facendo parte della superficie territoriale, potranno produrre cubatura, ma su di esse potrà insistere alcun edificio.

Si prescrivono le seguenti norme:

-Indice di fabbricabilità territoriale  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$

la dotazione minima di aree da destinare a spazi pubblici dovrà essere pari almeno al

27% della superficie territoriale secondo le seguenti ripartizioni:

° superficie per l'istruzione	6,75%
o “ “ attrezzature d'interesse comune	3,00%
o “ “ spazi pubblici attrezzati	13,50%
o “ “ parcheggi	3,75%
o “ “ superfici edificabili	58,00%
o “ “ viabilità	15,00%
	<hr/>
	100%

Indice di fabbricabilità fondiario: a) residenze e servizi connessi  $2,33 \text{ m}^3/\text{m}^2$  b) servizi pubblici  $0,64 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Nei casi in cui, ad iniziativa del lottizzante interessato, non venga superato l'indice

territoriale di  $1,25 \text{ m}^3/\text{m}^2$  sono valide le seguenti norme:

La quota minima di aree da destinare a spazi pubblici dovrà raggiungere i 18 mq per abitante insediato.

Tale superficie dovrà essere ripartita nel modo seguente:

° aree per l'istruzione	$4,50 \text{ m}^2/\text{ab}$
o “ “ attrezzature d'interesse comune	$2,00 \text{ m}^2/\text{ab}$

- “ “ spazi pubblici attrezzati 9,00 m<sup>2</sup>/ab
- “ “ parcheggi 2,50 m<sup>2</sup>/ab

L'area da destinare a parcheggio deve intendersi in aggiunta a quella di 1 m<sup>2</sup> ogni 20 m<sup>3</sup> di costruzione previsti dall'ART. 18 della legge 765; resta inoltre stabilito che a ogni abitante insediato competono 100 mc di costruzione.

Le tipologie edilizie sono libere purchè le soluzioni urbanistico-compositive ed il disegno urbano, nel rispetto degli standard urbanistici, configurino un intervento organico nel contesto più ampio dell'aggregato urbano.

◦ indice di fabbricabilità fondiario massimo: 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ◦ indice di copertura 0,5 in linea 0,33 isolata ◦ altezza massima 14 m ◦ numero di piani 4 fuori terra

◦Distacchi. Tra gli edifici pari all'altezza max del fabbricato più alto con minimo assoluto di 10m ◦ Parcheggi. Deve essere rispettato l'indice da riservare ai parcheggi privati nella misura di 1 m<sup>2</sup> per ogni 20 m<sup>3</sup> di costruzione.

◦Distacco. Dai confini 0,5 l'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di 5 m ◦In caso di tipologie in linea, fronti corpi di fabbrica non superiori a m 70 in linea e non superiori a m 12 nella dimensione trasversale.

◦In caso di tipologie isolate sono ammessi fronti di corpi di fabbrica non superiori a m 30 complessivi, misurati su una proiezione parallela ai fronti stessi.

◦I fabbricati possono sorgere a filo strada, se la larghezza di questa lo permette, altrimenti devono rispettare le norme di distacco tra gli edifici sopra citati.

L'eventuale arretramento dal filo strada non può essere inferiore a m 3 e deve essere attuato da tutti gli interventi nel settore viario compreso tra due strade trasversali.

◦ Divieto di cortili chiusi, chiostrine e canne di ventilazione; ◦ Sistemazione a verde degli spazi di pertinenza degli edifici non utilizzati.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento dagli edifici devono corrispondere 80 mq da destinare a spazio pubblico, il 50% del quale da destinarsi a parcheggio in aggiunta a quelli di cui all'ART. 18 della legge n. 765.

### **Ubicazione preferenziale delle attrezzature**

Per quanto riguarda l'ubicazione delle attrezzature pubbliche, nell'intento di raggruppare le aree di cessione conseguenti agli interventi di lottizzazione e di Edilizia Economica e Popolare, l'amministrazione Comunale si riserva di valutare preliminari proposte di intervento e di richiedere eventuali varianti in sede di esame dei progetti di intervento urbanistico.

Quanto sopra si prescrive anche in relazione a quelle che saranno le scelte del Programma pluriennale di attuazione previsto dall'ART. 13 della L. 10 del 28.1.77 integrata dalla L. R. 30 del 28.4.78 concernenti l'edificabilità dei suoli.

### **Interventi di Edilizia Economica e Popolare**

Nelle zone C di espansione residenziale ricadono le superfici destinate a interventi di

E.E.P. ai sensi della L. 167 del 18.4.62.

Tali interventi si attuano nel rispetto delle norme generali relative alla zona, secondo soluzioni progettuali unitarie e coordinate con gli interventi privati.

All'interno degli interventi di E.E.P. sono validi i poteri di deroga previsti dall'ART.

16 della L. 765 del 6.8.67 limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La concessione di deroga avviene secondo quanto prescritto dal R.E.

## **ART. 25 -ZONE "D"**

A seconda della localizzazione in relazione alle attività produttive che storicamente già caratterizzano i luoghi, o della presenza di insediamenti di piccole e medie industrie o artigianali già in parte attuati e, infine, della nuova configurazione delle cinture esterne degli abitati di Cabras e di Solanas, le zone D si suddividono nelle seguenti sottozone:

D1.- Sono costituite dall'attuale PIP, adiacente alla strada provinciale Oristano- Torre Grande e dal suo ampliamento. Per entrambe le zone si mantengono inalterate le norme che hanno portato alla realizzazione delle strutture e delle urbanizzazioni esistenti.

D2. Si tratta d'aree inserite nella definizione della nuova sistemazione urbanistica del territorio limitrofo ai centri abitati di Cabras e di Solanas, inglobate o adiacenti alle zone di trasformazione (vedi Zone C1), e sono destinate ad accogliere quelle attività produttive e artigianali tipiche di Cabras e del Campidano Superiore in particolare e della Sardegna in generale, le quali nel rappresentare le vocazioni tipiche dell'economia locale riscuotono l'interesse dei forestieri e di chi è già richiamato dalle risorse panoramiche e storico archeologiche del territorio. Nelle zone D3 saranno pertanto collocate quelle strutture destinate ad accogliere i laboratori per l'artigianato artistico e tradizionale, gli spazi per l'esposizione dei relativi prodotti e le botteghe per la vendita. Si ritiene opportuno favorire l'associazione di queste strutture di dimensione relativamente contenuta in organismi edilizi preposti al diretto rapporto con il pubblico (mercati, mercatini, fiere artigianali).

L'articolazione degli usi nelle zone D corrispondente alle diverse localizzazioni comporta normative diverse per le tre sottozone, le quali presenteranno le seguenti caratteristiche urbanistiche:

## **ART. 26 - SOTTOZONA D1**

La destinazione d'uso prevista è: impianti di piccola industria, artigianali e agroindustriali. Oltre agli edifici destinati alle lavorazioni, sono consentiti uffici, magazzini, mense e attrezzature di servizio. Sono esclusi gli edifici d'abitazione ad eccezione di quelli destinati al personale di custodia. Sono inoltre consentite attività commerciali che necessitano di ampi superfici per vendita e deposito, quali rivendita per materiali per l'edilizia, pavimenti, sanitari, prefabbricati, profilati in metallo, arredamento, ricambi d'auto e similari.

**Distacchi:** dai confini non inferiori a m. 6,00 e dalle strade pubbliche del territorio, non inferiori a m. 10,00. Costruzioni accessorie possono anche essere edificate anche in aderenza ai confini, con esclusione di quello sulla strada, purché la superficie coperta di dette costruzioni non superi i 100 mq e non superino l'altezza massima di 4,00 m.

All'interno del lotto dovranno essere realizzate le aree per la sosta e il movimento degli automezzi per il carico e lo scarico nella misura di almeno il 20% della superficie del lotto. Per piccoli impianti artigianali i distacchi dal confine potranno essere non inferiori a m.4,00.

Parametri urbanistici:

.- Il minimo comparto per le lottizzazioni dovrà essere di 1 Ha.

- La superficie minima del lotto edificabile deve essere di 1.000 mq.
- Indice massimo di copertura 0,40 mq/mq.
- Altezza massima 12,00 m.

#### **ART. 27 - SOTTOZONA D2**

Sono consentite attività artigianali artistico tradizionali, commerciali e di servizio relative alla produzione artigianale, quali laboratori e botteghe per le lavorazioni di metalli preziosi e non preziosi, lavorazione del legno e del sughero, della pietra, della ceramica, della decorazione del vetro e degli specchi, di oggettistica, di cestineria, delle pelli e del cuoio, di tessitura, ricamo e sartoria, di dolci e alimenti tipici.

Sono altresì ammessi edifici per l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti di cui sopra. Sono consentiti gli edifici d'abitazione in stretta connessione con i laboratori artigiani, quali abitazioni dei titolari delle attività e del personale di custodia.

L'edificazione è subordinata alla predisposizione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera zona con i seguenti parametri urbanistici.

It di comparto	1,00 mc/mq
di cui:	
a) per gli edifici strumentali	0,80 mc/mq
b) per la quota residenziale	0,20 mc/mq

**Indice massimo di copertura:** 0,40 mq/mq

**Distacchi:** Sono consentite le costruzioni in aderenza con i confini oppure isolate. E' comunque prescritto il distacco minimo dal filo strada di m 6,00. Qualora non si costruisca in aderenza, il distacco minimo dai confini è di m 6,00.

**Altezza massima:** 8,50 m. Sono consentiti due piani e mezzanino non abitabile di altezza interna 2,40 m, oltre eventuale piano seminterrato di altezza interna 2,40 m, il cui sedime dovrà corrispondere a quello del piano terreno dell'edificio.

Dovranno essere previste aree di parcheggio dimensionate in relazione alle destinazioni proposte in base al D.A. n. 2266 del 20.12.83. Tutte le aree interne ai lotti oltre a quelle predette dovranno essere mantenute a verde. Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura cieca di altezza minima m. 2,00. Tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate a colori chiari. Sono preferibili le coperture a tetto con manto in coppi con pendenze comprese fra il 25% e il 35%; saranno anche ammesse coperture a terrazza purché con manto di copertura in cotto o in piastrelle di ceramica.

#### **ART. 28 - ZONE "E" – AGRICOLE**

Le zone E – Agricole – sono normate dai successivi articoli con le seguenti finalità: a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune; b) valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico,

archeologico ecc.

c) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;

d) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione

rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;

e) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;

f) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare

l'integrità dell'azienda agricola e rurale;

g) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Cabras.

#### **ART. 29 – AREE ASSOGGETTATE AD USI CIVILI.**

1. Entro le aree assoggettate ad usi civili, anche ricadenti nelle zone agricole, non è consentito alcun intervento edilizio a cura del privato, ad eccezione di eventuali impianti finalizzati alla salvaguardia del territorio. Per tali aree vigono le norme relative, anche se in contrasto con le prescrizioni delle presenti norme di attuazione.

#### **ART. 30 - INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE**

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

.  Sottozone E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

.  Sottozone E2: aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

.  E2

.  E2rc (zona agricola di rispetto costiero)

.  Sottozone E5: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;

.  E5

.  E5it

.  E5in

2. I confini delle Sottozone E1, E2, E2rc, E5, E5it, E5in, come determinati al comma precedente, sono riportati nelle tavole *della zonizzazione del territorio comunale*.

3. Entro le zone agricole del Comune di Cabras (come delimitate nella tavola della *zonizzazione del territorio comunale*) sono consentite le attività agricole e forestali ai sensi dell'ART. 2135 del C.C.

#### **ART. 31 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE**

1. Entro il territorio del Comune di Cabras sono ammessi i seguenti indici di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

.  fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;

.  fabbricati per agriturismo;

- . □ strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
  - . □ residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq.
2. 2. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in ha 1,0, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti

orticoli in pieno campo, e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,0.

2.bis. Nelle zone agricole è consentito realizzare strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale, solo a seguito di approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale. L'indice di edificabilità è di 0,10 mc/mq.

2.ter. Nelle zone agricole è consentito altresì realizzare strutture per la valorizzazione e la trasformazione di prodotti aziendali locali, anche di provenienza non interna all'azienda stessa, solo a seguito di approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale. L'indice di edificabilità è di 0,20 mc/mq.

1. 3. Per quanto riguarda le sole zone E1, ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui, ma che siano al servizio dell'azienda, perché ricompresi nel territorio comunale di Cabras. I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati mediante pubblico atto ad appropriate servitù di durata illimitata nel tempo. I terreni produttori tali volumi, concorreranno anche alla costituzione della superficie minima di intervento di cui al comma 2. L'utilizzazione della volumetria dei fondi non contigui, non potrà comunque determinare sul fondo interessato dall'intervento edificatorio un indice di edificabilità superiore a 0,06 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione, ivi comprese le residenze agrituristiche, e l'indice di 0,30 mc/mq per i fabbricati strumentali. Qualora il fondo per cui si richiede la concessione ad edificare ricada solo parzialmente in una zona E, la parte al di fuori di essa ricadente in altra sottozona agricola, concorre alla costituzione della superficie minima. La potenzialità edificatoria sarà calcolata sulla base degli indici previsti per le rispettive sottozone agricole entro cui ricade il fondo.

2. 4. Nelle aree classificate come Sottozona agricole **E1**, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq.

---

Nelle Sottozone **E1** la superficie minima d'intervento è quella prescritta nel

precedente comma 2. 4.bis. Nelle sole zone E1, lo svolgimento delle attività previste in zona agricola, con superficie minima di intervento inferiore a 0.5 ha è ammessa:

- a) l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra, che non comportino ulteriore modificazione dello stato dei luoghi;

l'installazione potrà essere realizzata, previa richiesta di autorizzazione, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

- le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto
- il rispetto delle norme di riferimento
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione
- b) la realizzazione di strutture appoggio in muratura di dimensioni massime di m. 5 x 6.

5. Nelle aree classificate come Sottozone agricole **E2**, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali. Indice di edificabilità fino a 0,10 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo; c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq; d) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq. Nelle Sottozone **E2** la superficie minima d'intervento è quella prescritta nel precedente comma 2.

6. Nelle sottozone agricole **E2rc**, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali. Indice di edificabilità fino a 0,03 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo; c) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq. Nelle Sottozone **E2rc** la superficie minima d'intervento è quella prescritta nel precedente comma 2.

7. Nelle aree classificate come zone agricole **E5** sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,03 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo;

- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,01 mc/mq. Nelle aree classificate come zone agricole **E5it**:

-Sono consentite esclusivamente attività connesse alla pesca e di servizio per i pescatori, quali peschiere, itticultura e impianti di lavorazione e trasformazione dei prodotti della pesca.

-Sono anche consentite attività agricole, le quali bene si uniscono a quelle della pesca; conseguentemente è anche consentita la realizzazione di punti di ristoro e di strutture per l'agriturismo

-Sono esclusi gli impianti serricoli di qualunque dimensione. -E' consentito anche l'inserimento di attrezzature compatibili di tipo sportivo e ricreativo, le quali devono essere comunque di fruizione pubblica. -Sono anche ammessi edifici residenziali destinati agli operatori nella misura di cui ai parametri sotto indicati. **Parametri**

**urbanistici:**

- .- Lotto minimo: 1 Ha.
- .- Indice territoriale 0,20 per gli edifici strumentali e 0,02 per la residenza.
- .- Indice massimo di copertura 0,25 mq/mq.
- .- Altezza massima 8,00 m. per gli edifici strumentali e 4,00 m per tutti gli altri

edifici; All'interno del lotto dovranno essere realizzate le aree per la sosta e il movimento degli automezzi per il carico e lo scarico nella misura di almeno il 20% della superficie del lotto.

8. Nelle aree classificate come zone agricole **E5in ( Golena del Tirso e Nase Canna)**, vista l'esigenza di garantire condizioni di stabilità ambientale è vietata l'edificazione di qualsiasi genere e dimensione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree, sulla base dei seguenti indici edificatori:

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali. Indice di edificabilità fino a 0,03 mc/mq;
  - b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo ART. 32.
  - c) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq;
- 

I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, a servitù di durata illimitata nel tempo.

9. Nell'area di S. Salvatore è delimitata all'interno delle sottozone agricole un'area di rispetto edificatorio entro cui è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate in zona agricola al di fuori di tali aree. I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, a servitù di durata illimitata nel tempo.

Nell'area agricola contigua al cimitero è delimitata all'interno delle sottozone agricole un'area di rispetto edificatorio entro cui è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate in zona agricola al di fuori di tali aree. I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, a servitù di durata illimitata nel tempo. I terreni produttori tali volumi, concorreranno anche alla costituzione della superficie minima di intervento di cui al comma 2.

10. Ai sensi dell'ART. 32 comma 5 delle N.A. dei P.T.P., nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di cresta e falesie e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree, sulla base degli indici di sottozona previsti. I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, a servitù di durata illimitata nel tempo.

11. Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

- a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui egli dichiara di essere imprenditore agricolo e dichiara altresì che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
- b) per aziende agrituristiche, dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia con cui il concessionario si impegna a vincolare al fondo le strutture

edilizie, a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto e a non frazionare la superficie aziendale al di sotto della superficie minima prescritta per la zona in cui è inclusa.

c) elaborati tecnici a firma di tecnico abilitato in materia, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:

1) **relazione tecnica** contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:

- 1) indicazioni catastali e proprietà, con eventuale documentazione sui frazionamenti;
- 2) descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;
- 3) indicazione e descrizione delle caratteristiche degli impianti, elettrico, di illuminazione, idrico, riscaldamento climatizzazione, etc. in particolare riportando le eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico
- 4) descrizione dello smaltimento dei reflui;
- 5) adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);
- 6) rispetto delle norme paesistiche;

2) **elaborati grafici** contenenti:

- 7) corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;
- 8) stralcio della tavola di zonizzazione e della carta dei vincoli;
- 9) planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento
- 10) planimetria quotata degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000) e su base topografica;
- 11) disegni particolari delle opere;

3) **Relazione tecnica agro-ambientale** contenente indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico abilitato);

12) Per ogni progetto in zona agricola dovranno inoltre essere forniti su supporto magnetico (in formato dxf-dwg) i disegni dei mappali interessati (con l'ingombro dei fabbricati previsti e i relativi calcoli planovolumetrici), opportunamente georeferenziati con le coordinate catastali, onde consentire all'Ufficio Tecnico Comunale la mappatura delle aree in zona agricola computate ai fini edificatori.

13) Documentazione fotografica del sito oggetto della trasformazione e dell'area circostante.

## **ART. 32 - AGRITURISMO TURISMO RURALE E PUNTI DI RISTORO**

1. E' consentito, nelle Sottozone E1, E2 ed E5 l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale e ausiliaria a quella agricola e zootecnica, secondo le indicazioni delle norme sull'agriturismo e in particolare della L.R. 23 giugno 1998 n. 18.

1. 2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

2. 3. 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. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati all'agriturismo può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale. Sono ammessi altresì impianti sportivi e ricreativi (campi sportivi, maneggi e altro) annessi e funzionali alle aziende agrituristiche, nei limiti delle capacità e delle dimensioni delle stesse.

3. 4. Per la realizzazione di strutture aziendali orientate all'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. 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. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.0. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha 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 aziende il

limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori. Per le aziende di dimensioni superiori 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.

E' consentita inoltre l'attività di turismo rurale, quale attività di ricezione, ristorazione, organizzazione del tempo libero, servizi finalizzati alla fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali in ambito rurale extraurbano, svolta ai sensi della L.R. 12.08.98 n. 27, secondo i criteri stabiliti dall'ART. 8 della predetta legge. I volumi destinati a tale attività riguardano fabbricati rurali già esistenti o punti di ristoro di cui all'ART. 10 delle direttive per le zone agricole.

Sono ammessi 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 sino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende 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. 33 - ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE**

1. 1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. Da qualunque fabbricato abitativo. 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. Devono essere posizionati in modo da evitare di allinearsi lungo la direzione dei venti prevalenti (NO-SE) rispetto alle aree residenziali. 2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi con rapporto PV/SAU superiore a 40 Qli/ha dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 20 per cento.

2. 3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

3. 4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone D di piano, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

4. 5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 20 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'ART. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

5. 6. Ogni serra purchè volta alla protezione e 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 Dlgs. 490/99 e successive modificazioni e integrazioni.

7. 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 al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

.  manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'ART. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

.  la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

1. 8. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

2. 9. 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 dell'ART. 38, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'ART. 38.

## **ART. 34 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TIPOLOGICHE E FORMALI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

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

2. 2. Nell'ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:

- a) **Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.** Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;
- c) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili.** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni della successiva lettera d);
- d) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma d)
- e) **Corpi di fabbrica nuovi,** conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

**Fabbricati ad uso residenziale:** Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale non vincolante: a) altezza: limitazione generalizzata ad un piano terra, altezza media non superiore a m 2,70, max 3,50 m. E' consentita l'altezza massima di m 6,00 (due piani fuori terra) nelle parti del territorio comunale ubicate al di fuori della fascia costiera di 500 m. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a m 2.70 nè maggiore di m 3.80; b) spessore del corpo di fabbrica: max m 12, min. m 4; E' consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati a condizione che lo spessore non ecceda m 3.0 e che lo sviluppo non ecceda il 75% del perimetro del fabbricato; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario; c) tamponature ed isolamenti: per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico,

preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerziale, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;

- d) sistema delle coperture: a tetto a due falde inclinate con pendenza compresa tra 15° e 30° ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo sardo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 40 cm., ad eccezione di sbalzi specificamente previsti con funzione parasole), l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento (ad esempio con intercapedine riempita con sughero) ed areazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti;

- e) articolazione dei prospetti, proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;
- f) materiali di finitura (interni ed esterni), selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce), evitando prodotti a base cemento.
- g) Nell'ambito dei fabbricati ad uso residenziale, oltre alle abitazioni vere e proprie, come previsto per le abitazioni civili, possono essere previsti anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi ecc.). che potranno essere realizzati anche al piano interrato.

**Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:** a) La progettazione di nuovi fabbricati

destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni dell'architettura bioecologica ecc. Le altezze previste non dovranno superare i 3 mt fuori terra e le dimensioni del singolo corpo con lato massimo di 15 mt e di superficie coperta massima di 150 mq, distaccati e non allineati.

b) Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive strettamente finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;

c) Fra i fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti sono comprese le strutture di prima trasformazione e conservazione dei prodotti, collegate con le aziende agricole singole o associate quali cantine, celle frigorifere, magazzini di prima lavorazione e di stivaggio nonché le relative strutture complementari. Non sono invece comprese le strutture aventi carattere meramente industriale e/o commerciale, le quali rientrano tra gli usi ammessi nella sola zona omogenea D.

1. 3. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Per l'edificazione nelle aree prossime a siti di interesse archeologico (definite da un contorno che interessa tutte le costruzioni di epoca nuragica, per un raggio di influenza non inferiore a mt. 200 dalle più esterne di esse), si prescrive la preventiva approvazione di qualsiasi edificio o struttura da parte della Soprintendenza Archeologica. E' prescritto il vincolo dell'inedificabilità assoluta per un raggio di influenza inferiore ai 50 mt.
2. 4. I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo. E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale dei volumi esistenti.
3. 6. Quando ciò sia possibile gli edifici, da realizzarsi in armonia con il paesaggio, verranno preferibilmente accompagnati da impianto di alberature e siepi con funzione di quinte di schermo;

qualora nei declivi la salvaguardia del quadro paesaggistico d'insieme lo richieda, gli edifici dovranno essere costruiti in tutto o in parte al di sotto della linea di sbancamento e ricoperti dal terreno, con pareti fuori terra ridotte al minimo.

### **ART. 35 - SMALTIMENTO DEI REFLUI E MOVIMENTI DI TERRA.**

1. Ai sensi del Dlgs. 152/99 e successive modificazioni e integrazioni, nonché delle prescrizioni del D.A. Regionale Ambiente 21/1/97 n. 34, alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione 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 delle acque, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale; nel caso di nuovi interventi o di ristrutturazioni il sistema di smaltimento dovrà essere effettuato, quando possibile, con impianto di fitodepurazione e riciclo completo dell'acqua per usi irrigui o assimilabili.

### **ART. 36 - ZONE "F"**

Il PUC recepisce le zone "F" del precedente PDF dotate di Piano Attuativo redatto conformemente al PTP n. 7 del Sinis che le colloca negli ambiti "2b" e "2c. Si tratta delle Sottozone di S. Giovanni di Sinis, classificata come sottozona F1, delle sottozone di Funtana Meiga, parte sottozona F2 e parte F3, e delle Sottozone di Mare Ermi, Is Aruttas e di Su Bardoni, classificate nel predetto Pdf come sottozone F3. Tali documenti si considerano parte integrante delle presenti norme e ad essi si rimanda per le prescrizioni specifiche.

Recepisce inoltre le zone F di cui agli interventi previsti col PIA OR 04 e con il Contratto di Programma per le quali si rimanda alle varianti urbanistiche all'uopo predisposte.

### **ART. 37 - ZONE "G" - PER SERVIZI GENERALI PUBBLICI O PRIVATI A SCALA COMUNALE O SOVRACOMUNALE**

Le Zone "G" sono destinate alla realizzazione di attrezzature generali pubbliche o private e per la realizzazione di parchi urbani e di verde sportivo e attrezzato alla scala comunale e territoriale.

Pertanto, tali zone omogenee sono destinate a servizi, impianti e attrezzature di interesse generale: uffici pubblici, o di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria, musei, parchi comunali, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, infrastrutture per i trasporti pubblici, alberghi, impianti tecnologici, mercati generali, caserme, cimiteri, ed ogni altra funzione assimilabile per analogia, centri commerciali, centri benessere.

In tali zone sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di servizio. Per tutte le categorie di zona G è prescritto il Piano Attuativo e comunque per superfici di estensione non inferiore ai 2 ha; E' comunque consentita l'attuazione per programmi stralcio definiti a seguito di un piano di coordinamento indicante la ripartizione proposta per le volumetrie eseguibili e la individuazione di massima della rete infrastrutturale. I singoli insediamenti dovranno essere dotati di aree di parcheggio 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% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino. La presente normativa distingue:

- d) Sottozone **Gp**: Parco urbano di prevalente destinazione per verde e salvaguardia ambientale a servizio del sistema urbano alle diverse scale di fruizione.
- e) Sottozone di nuovo impianto e le subzone **G/CN** comprese negli ambiti di trasformazione per le quali valgono le prescrizioni apposite. Queste ultime si suddividono in:
  - ? Subzone attrezzate (**Ga/CN**);
  - ? Subzone sportive (**Gs/CN**).

Per le Subzone G/C1 valgono le prescrizioni apposite, per le quali si rimanda

all'ART. 59 Zone T e agli artt. 61, 62 Subzone G/C.

### 3. Sottozone G2 – Cimiteriali.

## **ART. 38 - SOTTOZONE GP: PARCO URBANO DI PREVALENTE DESTINAZIONE PER VERDE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Sono costituite da aree verdi anche con funzione di protezione naturalistica a servizio

del sistema urbano alle diverse scale di fruizione.

In tali aree è suggerita la predisposizione di un Piano Particolareggiato con valenza ambientale.

L'indice territoriale è stabilito nella misura di 0,1 mc/mq.

In casi di comprovata utilità sociale sono consentiti interventi di iniziativa privata per attrezzature per lo sport, per attività ricreative in genere e per le funzioni integrative, quali ristoranti, bar, sedi di associazioni sportive, ecc., previa proposta progettuale da convenzionare con il Comune al fine di garantire:

- .  l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione
- .  le quote di verde che in ogni caso non possono essere inferiori al 70% dell'area
- .  la viabilità di accesso ad ampie aree di sosta pubblica

## **ART. 39 - SOTTOZONE G2 - CIMITERIALI.**

Nella Sottozona G2 è consentita solo l'edificazione di fabbricati a carattere funerario. Gli spazi liberi nella sottozona e quelli esterni di minimo limite per la zona devono essere soggetti a verde permanente.

## **ART. 40 - ZONE "H"**

Costituiscono le zone H quelle parti di territorio non altrimenti classificate (come zone A, B, C, D, F, G, E, S, CN), che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, ambiti paesaggistici o archeologici o di particolare significato per la collettività, per cui devono essere garantite

condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale.

In tutte le zone H è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'ART. 16 della L. 6/8/1967, n. 765. Sono assentiti interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico previa approvazione del Consiglio Comunale.

All'interno di tutte le sottozone H per tutte le strutture esistenti sono consentiti gli interventi connessi all'adeguamento delle stesse alle norme sanitarie; in particolare, per le aziende agrituristiche esistenti è consentita la realizzazione di bagni interni, nonché l'adeguamento funzionale con locali di servizio (ristoro e simili) purché strettamente necessario al prosieguo dell'attività e purché l'incremento della cubatura non sia superiore al 25 % dell'esistente.

#### **ART. 41 - SOTTOZONE H1**

Costituiscono le sottozone H1, quelle aree di salvaguardia ambientale che sono destinate alla funzione prioritaria di tutela, quali la fascia costiera del Sinis, stagno di Mistras, parte dello stagno di Cabras, l'isola di Mal di Ventre e del Catalano, corrispondenti in genere a tutte le zone comprese nell'ambito "1" dei PTP. Tali zone inoltre sono in diretto contatto con la Riserva marina della penisola del Sinis e di Mal di Ventre; in tutte le aree comprese nella Riserva valgono le prescrizioni da questa normate in base al D.M. che la istituisce. In tali aree devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale. In entrambe le situazioni, ovvero in tutte le sottozone H1, si appone il vincolo di inedificabilità totale. Sono consentiti, previa autorizzazione di cui all'ART. 7 della L. 1497/39 e successive modificazioni e integrazioni i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione delle risorse ambientali, e in particolare:

1. 1. attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
2. 2. fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
3. 3. fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
4. 4. opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
5. 5. interventi destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici, della pesca e dell'acquacultura estensiva; utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi.
6. 6. il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
7. 7. l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
8. 8. interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

#### **ART. 42 - SOTTOZONE H2 – DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.**

Costituiscono le sottozone H2 le parti di territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico o paesaggistico, nelle quali devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale. Nel territorio comunale di Cabras tali zone sono già costituite nelle Aree Protette di Torre del Sevo e di Paul'e Sali. Ove non siano prescritte norme più restrittive nei Regolamenti che governano le Aree protette, per tutte le zone di salvaguardia ambientale (sottozone H2) sono consentiti, previa autorizzazione di cui all'ART. 7 della L. 1497/39 e successive modificazioni e integrazioni i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

1. 1. attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e

conservazione delle risorse ambientali;

2. fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di

infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

2. 3. fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

3. 4. opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

4. 5. interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

5. 6. il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

6. 7. l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

7. 8. l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

8. 9. interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

9. 10. interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente

interesse pubblico. Nella zona l'indice di fabbricabilità territoriale non deve superare il valore di 0,001 mc/mq.

#### **ART. 43 - SOTTOZONE H3 - RISPETTO ARCHEOLOGICO**

Le sottozone H3 sono quelle parti del territorio non altrimenti classificate, che rivestono un particolare pregio storico-archeologico.

Queste sono costituite in particolare:

- ? dalla zone di capo San Marco comprendente gli scavi archeologici di Tharros e che va dalla necropoli di S. Giovanni di Sinis alla estrema punta dello stesso Capo;
- ? dalla rocca basaltica del Sinis su cui sono localizzati il maggior numero dei nuraghi e degli insediamenti nuragici del territorio.

Nella sottozona H3 è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'ART. 16 della L.6/8/1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Rientrano in tali zone, anche se non espressamente indicato nella cartografia del presente PUC tutte aree circostanti le costruzioni di epoca preistorica e storica emergenti dal suolo, citate nella tavola C.1.1, per un raggio di influenza dalle parti più esterne di esse di 50 mt.

Per le aree prossime agli altri beni archeologici citati in detta tavola e non emergenti dal suolo, e per la fascia esterna dai 50 ai 200 attorno agli elementi citati nel paragrafo precedente, si rammenta la necessità del conseguimento della autorizzazione da richiedersi alla Sovrintendenza Archeologica per il parere di competenza (Richiesta preventiva parere Sovrintendenza Archeologica).

#### **ART. 44 - ZONA "S" - SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE**

La zona comprende le aree per spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde

pubblico o a parcheggi nella misura non inferiore di 18 mq/AB così come previsto dalla normativa regionale vigente.

Tale quantità complessiva è di norma ripartita in:

Sottozona S1 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo nella misura di 4,5 mq/AB

Sottozona S2 per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali,

assistenziali, sanitarie, amministrative ecc. nella misura di 2.00 mq/AB.

Sottozona S3 per il verde attrezzato e lo sport nella misura di 9 mq/AB.

Sottozona S4 per i parcheggi nella misura di 2,5 mq/AB.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi

edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità.

Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario si applica:

- .  per le sottozone S1 e S2 un indice fondiario di 3 mc/mq;
- .  la superficie coperta non dovrà superare il 50% della superficie del lotto;
- .  le costruzioni dovranno distare almeno ml. 5,00 dal confine su strada e almeno ml. 8,00 dagli altri confini;
- .  dovranno essere destinate al parcheggio aree alberate in misura non inferiore al 50% delle aree coperte; le aree non coperte da costruzioni e non destinate al parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;

#### **ART. 45 - ZONE “CN” – ZONE DI TRASFORMAZIONE**

La Zona CN identifica le aree urbane interessate da cambio di destinazione rispetto al pre-vigente PDF al fine di consentire l'integrazione di servizio generale e la localizzazione delle volumetrie residenziali relative alla quota dei “posti bagnante”. La caratteristica della Zona è pertanto definita dalla integrazione dei Servizi Generali (“G/CN”) con quote residenziali (“C/CN”). Tali zone si suddividono nelle sottozone CN1, CN2, CN3, CN4, CN5, CN6, CN7. Gli interventi nelle Zone CN sono subordinati alla predisposizione di un Piano Attuativo esteso alle intere sottozone CN1, CN2, CN3, CN4, CN5, CN6, CN7 pertanto ciascuna delle sottozone CN1, CN2, CN3, CN4, CN5, CN6, CN7 costituisce un'Unità Minima di Intervento (U. M. I.). Il predetto Piano Attuativo potrà essere attuato per stralci funzionali non inferiori a 1 ettari, previa redazione dello studio di massima esteso all'U.M.I.

Ai fini della classificazione urbanistica secondo le Zone omogenee definite dal D. A.

n. 2266 del 20.12.83, le Sottozone CN1, CN2, CN4, CN5, CN6, CN7 sono così

composte: La Superficie complessiva di Comparto (St) sarà suddivisa nelle seguenti percentuali:

- .a. Subzona G/CN pari al 40 % di St
- .b. Subzona C/CN pari al 60 % di St

I Parametri urbanistici da applicare sono i seguenti: Indice complessivo di Comparto 1,4 MC/MQ  
Indice delle subzone C/CN (da applicarsi sul 60 % di St) 1,00 MC/MQ  
Indice delle subzone G/CN (da applicarsi sul 40 % di St) 2,00 MC/MQ  
Le zone CN3 sono prive di volumetrie residenziali e destinate interamente a G/CN.

#### **ART. 46 - PRESCRIZIONI PER LE SUB-ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE INTERNE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE (“C/CN”).**

Nelle sub-zone C/CN, di espansione residenziale, interne alle aree di Trasformazione CN si applicano i seguenti Parametri Urbanistici: Indice delle subzone C/CN (da applicarsi sul 60 % di St) 1,00 MC/MQ  
r 0,40 MQ/MQ  
Le cubature realizzabili sono comprensive delle quote ripartite secondo le seguenti

percentuali:

per la residenza	70 %
per servizi accessori	20 %
per servizi pubblici	10 %

L'area da destinare a parcheggio deve intendersi in aggiunta a quella di 1 mq ogni 10 mc di costruzione previsti dalla L. 129/89;

La dotazione minima di aree da destinare a spazi pubblici dovrà essere pari almeno al 18 % della Superficie territoriale sarà così ripartita: Superficie per l'istruzione 4,50 % “ “ attrezzature d'interesse comune 2,00 % “ “ spazi pubblici attrezzati 9,00 % “ “ parcheggi 2,50 % Totale Cessioni 18,00 %

Superfici edificabili 67,00 % “ viabilità 15,00 % 100,00 %

#### **ART. 47 - PRESCRIZIONI PER LE SUB-ZONE DI SERVIZI GENERALI INTERNE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE (“G/CN”).**

Le sub-zone G/CN, Servizi Generali, interne alle aree di Trasformazione CN, si identificano come Aree Verdi Attrezzate, destinate ad edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, parchi, attività terziarie, quali gli istituti di credito e uffici pubblici e privati, attrezzature alberghiere, per la ricettività, la ristorazione in genere e il commercio. si applicano i seguenti Parametri Urbanistici:

Indice delle subzone G/CN (da applicarsi sul 40 % di St) 2,00 MC/MQ If 4,00 MC/MQ r 0,50 MQ/MQ fatte salve esigenze specifiche di impianti speciali, le altezze massime degli

edifici sono stabilite in 12 m. Le Sub-zone G/CN saranno suddivise secondo i Piani Attuativi in:

- .  Subzone attrezzate (Ga/CN);
- .  Subzone sportive (Gs/CN).

## **ART. 48 - SUBZONE GA/CN: ATTREZZATURE GENERALI DI SCALA URBANA O TERRITORIALE:**

Nelle subzone GA/CN sono realizzabili le seguenti attrezzature:

- .  attrezzature politico-istituzionali;
- .  direzionalità amministrativa regionale e provinciale; gli uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale;
- .  attrezzature socio-sanitarie;
- .  ospedali, cliniche, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc.;
- .  attrezzature ricettive e di servizio per il turismo, locali per lo spettacolo e attrezzature culturali e simili;
- .  cinema, teatri, centri congressuali, discoteche e simili, sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, strutture ricettive alberghiere e ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche;
- .  grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico e servizi per l'industria e la ricerca;
- .  attività direzionali di carattere pubblico, amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese;
- .  attrezzature per l'istruzione superiore e per la formazione professionale;
- .  istituti secondari, scuole professionali, sedi e laboratori per l'Università e per la ricerca, sedi per l'istruzione superiore di interesse sovracomunale, scuole di specializzazione;

Sono in generale ammessi i pubblici esercizi e le attività commerciali complementari, mentre i centri commerciali integrati sono consentiti solo in coerenza con le indicazioni del Piano Commerciale

Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia. E' prevista altresì la presenza di servizi come bar, ristoranti, mense, sedi associative, sale riunioni.

## **ART. 49 - SUBZONE GS/CN - PARCO URBANO CON PREVALENTE DESTINAZIONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE**

Identifica le zone destinate alla realizzazione di attrezzature sportive riguardanti gli impianti per la pratica sportiva e gli impianti spettacolari, sia al coperto che all'aperto. Possono essere realizzate strutture di supporto alle attività sportive per la promozione e diffusione della cultura dello sport, quali strutture per la formazione e per la medicina sportiva, centro congressi, uffici direzionali e sedi delle associazioni, nonché foresterie connesse all'attività sportiva.

Sono altresì ammesse le funzioni ricreative per il tempo libero e spettacolari per manifestazioni di grande richiamo, in integrazione con le attività culturali (musicali, teatrali e simili).

Prescrizioni: le superfici a verde non possono essere inferiori al 50% dell'ambito riservato a tale destinazione; Gli impianti al coperto (palestre ginniche e specializzate, palazzi/palazzetti dello sport) devono essere organizzati in complessi polifunzionali progettati unitariamente;

i parcheggi, da dimensionarsi in rapporto alle utenze, devono essere opportunamente protetti e mascherati dal verde .  
fatte salve esigenze specifiche di impianti speciali, le altezze massime degli edifici sono stabilite in 12 m.

### **TITOLO 3. EFFETTI DEL NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE SUGLI STRUMENTI VIGENTI E SUA ENTRATA IN VIGORE**

#### **ART. 56 - NORME DI SALVAGUARDIA**

- 1) A decorrere dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale o di una variante ad esso e fino alla sua approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 Novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni. Conseguentemente è sospesa ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le disposizioni di detti strumenti o tali da compromettere o renderne più gravosa l'attuazione.
- 2) Si dovrà comunque provvedere al rilascio autorizzazioni e concessioni edilizie per le quali il responsabile competente ha già provveduto, alla data di adozione del presente piano urbanistico, a comunicare al richiedente la sua determinazione favorevole al rilascio, subordinandolo all'acquisizione del parere favorevole da parte di altri Enti e/o all'espletamento di natura puramente amministrativa.