



# COMUNE DI BADESI

*Provincia di Olbia - Tempio*

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

IL SINDACO

Per. Agr. Anton Pietro Stangoni

### UFFICIO DEL PIANO COMUNALE

Dott.Ing. Alessia Vargiu (Coordinatore)

Dott.Ing. Romina Secci

Dott.Ing. Antonio Giovanni Mannu

Geom. Giovanni Maria Stangoni

### GRUPPO DI LAVORO

Dott.Ing. Giovanni Antonetti (Pianificatore)

Dott. Agr. Giulia Roberta Urracci (Agronomo)

Dott. Geol. Pietro A. Pileri (Geologo)

Dott.sa. Paola Mancini (Archeologo)

ELABORATO

# 27 P NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Maggio 2011

## **ART. 1 - FINALITA' E VALIDITA' DEL PUC**

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), regola e coordina tutta l'attività ed urbanistica dell'intero territorio del Comune di Badesi.
2. Il PUC è redatto nel rispetto della seguente normativa generale di riferimento e delle successive modifiche nonché delle norme in materia applicabili anche se qui non esplicitamente richiamate:
  - D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 Testo Unico disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUEL)
  - DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n.42 Codice dei beni culturali e del paesaggio,
  - Decreto del presidente della regione Sardegna 7 settembre 2006 n. 82 di Approvazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR)
  - Norme Tecniche di attuazione del PPR
  - Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45
  - Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23, concernente: Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria e di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative
  - Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8;
  - D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/1983, n.2266/U (Decreto Floris)
  - Legge Regionale 23.10.2009 n. 4
3. Qualora successivamente all'entrata in vigore del PUC siano emanate normative contrastanti e prevalenti rispetto alle NTA queste nuove norme di legge saranno immediatamente applicabili senza la necessità del recepimento da parte delle NTA;
4. Qualora le NTA siano rispettose e più restrittive delle norme successivamente emanate, le NTA continuano ad avere prevalenza sulla norma sopraggiunta.
  - Ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 il PUC entra in vigore il giorno successivo della pubblicazione sul BURAS dell'avvenuta approvazione definitiva o secondo la normativa vigente al momento dell'approvazione definitiva;

Il Comune si riserva, in base all'Art. 18 della Legge Urbanistica 18.08.1942 n° 1150 e del D.P.R. 06.06.2001 n° 380, la facoltà di espropriare aree all'interno e/o all'esterno degli aggregati urbani del Comune, allo scopo di predisporre l'ordinata

attuazione del P.U.C. anche mediante l'applicazione della Legge 18.04.1962 n° 167 per l'Edilizia Economica Popolare.

Si riserva inoltre , in ossequio a quanto previsto dall'Art.28 della Legge n°765/67, di procedere a Piani di Lottizzazione d'ufficio, accertata l'inerzia dei privati, sempre per l'ordinata attuazione delle previsioni del P.U.C..

## **ART. 2 - ALLEGATI E ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

Le disposizioni che seguono integrano con norme scritte le previsioni di sviluppo contenute nelle tavole grafiche del P.U.C.. Esse prescrivono le modalità con le quali vengono realizzate le previsioni generali del Piano indicate nelle tavole grafiche del P.U.C..

Nel quadro di questa finalità le Norme di Attuazione forniscono indicazioni e prescrizioni, sia per la stesura dei Piani Particolareggiati d'iniziativa Pubblica, sia per la stesura di Piani d'iniziativa Privata, sia per la disciplina delle iniziative private dirette tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione del territorio a scopi edificatori.

In mancanza di specifiche previsioni delle presenti Norme si applicano quelle contenute in altre disposizioni legislative e regolamenti regionali o, in difetto statali.

In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

In caso di contrasto tra planimetrie in scala differente, prevalgono le previsioni della planimetria in scala più dettagliata.

## **ART. 3 – TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO.**

I tipi di intervento così come definiti dall'art 3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 sono così classificati:

### *a) Interventi di manutenzione ordinaria:*

Gli interventi edilizi 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;

### *b) Interventi di manutenzione straordinaria:*

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e

tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso;

*c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo:*

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

*d) Interventi di ristrutturazione edilizia:*

Gli interventi rivolti 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. Tale interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio , l'eliminazione, la modifica, e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

*e) Interventi di nuova costruzione*

Quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e1) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e6);
- e2) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e3) La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e4) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e5) L'istallazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati

come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e6) Gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e7) La realizzazione di deposito di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) *Gli interventi di ristrutturazione urbanistica:*

quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **ART. 4 – INDICI E PARAMETRI DI INTERVENTO**

a – Indice di fabbricabilità territoriale

È il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente punto i), realizzabile in zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

b – Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili

E' il rapporto (mc/ab) fra il volume, come definito al seguente punto i) realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo e il numero degli abitanti insediabili.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti. La determinazione del numero degli abitanti insediabili costituisce parametro base per la quantificazione delle aree da riservare ai servizi. Si considera, come capacità insediativa delle zone B e C un abitante ogni 400 mc di volumetria totale realizzabile.

c – Attrezzature

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

#### d – Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non possono essere consentite altre destinazioni.

#### e – Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare escluse le sedi viarie anche se private. Non possono essere computate nell'area edificabile:

- Le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
- Più aree dello stesso richiedente la concessione non contigue o interrotte da zone con destinazione di piano per servizi pubblici;
- Le aree vicinali, le servitù di passaggio esterne all'area edificabile, le aree anche dello stesso proprietario che di fatto (per il computo dei volumi) risultano asservite ad altre costruzioni.

Al solo fine della determinazione della volumetria possono essere computate nell'area edificabile quelle aree che il richiedente la concessione si impegna a cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico, di nuovi allineamenti stradali, per ampliamenti della viabilità esistente, aperture di nuove strade, formazione di parcheggi.

#### f - Superficie minima del lotto

Dove è stato stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto l'area edificabile di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

#### g – Indice di copertura

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto.

Deve essere misurato considerando per superficie del lotto l'area edificabile di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi, pensiline.

#### h – Altezze

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete

esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza degli edifici è misurata sui quattro fronti degli esterni.

#### I – Volumetria

Fermo restando quanto indicato al punto h per la determinazione dell'altezza di un fabbricato, per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

- 1) Il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione in sede di consegna dei punti fissi o sia rilevabile dalla quota stradale esistente.
- 2) Il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete senza tener conto di eventuali aggetti.

In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

In ogni caso l'altezza dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di m 12 di lato.

Non si tiene conto del volume del tetto purché questo abbia pendenza inferiore al 35% e linee di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle o su falde di uguale pendenza con dislivello conseguente ( $a - b < \text{di } 1/5 a$ ).

Per coperture con pendenze superiori al 35%, per tetti sfalsati più di quanto detto al capoverso precedente o con falde che differiscono più di un quinto della lunghezza della falda maggiore per tetti a falda unica, con eccezione per quelli che costituiscono servitù di stillicidio, canali chiusi al fine di convogliare le acque piovane alla pubblica via tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Nel caso di volumi al di sopra dell'ultimo solaio non contenuti in piani ideali con pendenza del 35% al volume computato secondo le precedenti modalità va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

Quella parte dei fabbricati interrati e/o seminterrati sottostanti al sopra descritto punto i/1 vengono computati nel calcolo dei volumi solo se adibiti ad abitazione, attività artigianali e commerciali e simili per la parte che fuoriesce dalla linea naturale del terreno.

In caso contrario partecipano al computo dei volumi per la sola parte emergente dal piano di campagna o del piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede.

Per i corpi in aggetto o ritiro verrà detratta o aggiunta l'effettiva volumetria computata assumendo come altezza la linea ottenuta come ai punti i/1 e i/2.

I loggiati, le verande e le terrazze coperte non partecipano al computo della superficie coperta e del volume quando risultano aperti per più della metà del perimetro; totalmente in tutti gli altri casi.

I piani pilotis partecipano al computo della superficie coperta e del volume in ragione della superficie effettivamente impegnata e della volumetria realizzata quando abbiano chiusure murarie su almeno due lati.

Non partecipano al computo dei volumi: i locali caldaia e i compressori degli impianti di riscaldamento e condizionamento se possiedono altezze uguali o inferiori a 2.40; l'extracorsa della cabina e il gabbiotto alloggiamento macchinari di manovra per impianti di ascensore; i lucernai; gli abbaini vespaio – sottotetto per camera d'aria altezza massima 50 cm alla gronda; il vano scala limitatamente al volume emergente dall'estradosso all'ultimo solaio (copertura piana) o dall'estradosso della linea di gronda del tetto (copertura tetto). Questi elementi accessori sono definiti "volumi tecnici".

Il computo della volumetria così come prescritto nel presente articolo dovrà essere applicato anche per la determinazione del contributo concessorio.

Per quanto non specificatamente indicato nei capoversi che precedono si intendono integralmente applicabili le disposizioni contenute nel D.A. n.2266/U del 20/12/1983 (art. 4 – commi 2°,3°,4°e 5°) e nella circolare assessoriale EE.LL. n.2-A del 20/3/1978 (punto E).

**l – Numero dei piani**

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra compreso l'eventuale piano in ritiro.

**m – Distacco fra gli edifici**

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, ad eccezione delle parti a sbalzo.

È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.



Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

n – Distacco dai confini

E' la distanza minima fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, ad eccezione delle parti a sbalzo e la linea di confine.

È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

o – Accessori

Per accessori si intendono volumi realizzati all'esterno dell'edificio principale.

Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti a servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile, solo nel caso che non si tratti di volumi tecnici.

p – Lunghezza massima dei prospetti

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

q – Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro.

Sono classificate nei seguenti tipi:

- Ampio cortile

Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore alla minima stabilita dal Decreto Regionale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n.2266/U del 20.12.1983.

- Patio

Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiore a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

- Cortile

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a un quinto della somma della superficie delle pareti che la circondano. Le pareti da prendere in considerazione sono non solo quelle degli edifici in progetto e di quelli esistenti, ma anche di quelli in progetto e di quelli costruibili in futuro in base alle norme dello

strumento urbanistico con esclusione solo delle pareti dei muri divisorii delle proprietà o delle recinzioni se di altezza non superiore a m. 2,40.

- Chiostrina

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

- Pozzo luce

Si intende per pozzo luce uno spazio di superficie non minore di 1/20 della somma della superficie dei muri che lo limita: in nessun caso però la distanza tra i muri potrà essere inferiore a m. 2,50 .

r – Indice di piantumazione

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

## **ART. 5 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

- Il P.U.C. si attua attraverso le direttive e prescrizioni contenute in tutti gli elaborati di cui al punto precedente, in particolare le norme di riferimento sono individuate dai seguenti elaborati:

- NTA

- REGOLAMENTO EDILIZIO

- TAVOLE DELLA ZONIZZAZIONE

- Gli interventi si attuano attraverso i seguenti strumenti previsti dalle normative vigenti:

• Attività edilizia ed urbanistica privata

- DIA - Dichiarazione di inizio attività

- DUAP - Dichiarazione unica attività produttive

- Autorizzazione edilizia

- Concessione edilizia

- Autorizzazione a lottizzare

- Accordo di programma

- Conferenza di servizio

• Attività edilizia ed urbanistica pubblica

- Delibera di Consiglio Comunale di approvazione delle opere pubbliche in variante di interesse pubblico

- Delibera di Giunta Comunale per le singole opere e lavori pubblici
  - Pini Particolareggiati, di riqualificazione, recupero, risanamento e attuativi in genere che comportino interventi estesi sul territorio
  - Attività edilizia ed urbanistica pubblica e privata
  - Accordo di programma art. 28 L.R. 45/89
  - Intese art. 11 NTA- PPR
- Effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico.
- a) Descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione.
  - b) Simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate.
  - c) Descrizione delle misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzare e compensare lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

## **CAPITOLO II- AZZONAMENTI DEL TERRITORIO**

### **Art. 6 UNITA' TERRITORIALI E ZONE OMOGENEE**

Il territorio comunale di Badesi, come indicato dalle tavole grafiche e suddivise in zone omogenee secondo la seguente classificazione:

- 1) Zone di uso pubblico, di interesse comunale e sovra comunale.
  - a) Destinate alla viabilità;
  - b) Corsi d'acqua;
  - c) Standard pubblici (S1,S2,S3,S4);
  - d) Zone "G" servizi ed attrezzature di interesse comunale e sovracomunale
    - Impianti sportivi a valenza comprensoriale
    - Parchi pubblici
    - Interventi di servizi generali, compresi quelli religiosi.
- 2) Zona residenziale
  - Centro storico "A"
  - Di completamento urbano "B"
  - Di espansione urbana "C"
  - Turistiche ricettive e residenziali "F"

- 3) Zone produttive
  - Zone "D" Industriali, artigianali e commerciali
  - Agricole "E"
- 4) Zone soggette a vincolo speciale di salvaguardia
  - Fascia di rispetto cimiteriale
  - Fascia di rispetto corsi d'acqua
  - Fascia di rispetto stradale
  - Zone di rispetto attorno all'impianto di depurazione
  - Zona "H" di salvaguardia ambientale

Per le zonizzazioni indicare in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola con maggiori indicazioni di dettaglio.

## **ART. 7 – ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**

Tali zone comprendono:

- a) Le strade
- b) I nodi stradali
- c) I parcheggi pubblici
- d) Le fasce di rispetto

Nelle zone desinate alla viabilità e istituito il vincolo di in edificabilità previsto con le presenti Norme.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi e dei parcheggi, ha valore fino alla redazione del progetto dell'opera.

### **7.1 – STRADE E NODI STRADALI**

Le strade sono classificate come segue:

- 1) – Di interesse sovracomunale (tipo C); la fascia di rispetto è di mt. 30,00;
- 2) – Di interesse comunale (tipo F); la fascia di rispetto mt. 20,00 minima, salvo diverse prescrizioni previste per particolari localizzazioni (all'interno dei centri abitati).
- 3) – Locali: con funzione prevalente di collegamento fra le zone abitate del Comune e quelle agricole; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza. Le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio della strada di mt. 6,00.
- 4) – Urbane: con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli. La distanza minima viene fissata dai parametri previsti per le varie zone omogenee.

## 7.2 – PARCHEGGI PUBBLICI

Si dividono in:

### 1) *Parcheggi della rete stradale*

Possono essere ubicati nelle fasce di rispetto stradali, unitamente alle stazioni di servizio e rifornimento, le quali devono essere dotate, quando esistono di:

- 2,00 mq di parcheggio per ogni mq di sup. utile di servizio.
  - 2,00 mq di sup. verde attrezzato e alberato per ogni mq di superficie utile di servizio (1/5 della sup. per la stazione di servizio, 2/5 per il parcheggio; 2/5 di verde attrezzato).
- 2) – Nei *nuovi insediamenti di carattere direzionale*, nelle zone omogenee “C”, “D” e “G” per ogni 100 mq. di sup. lorda di pavimento di edificio a carattere direzionale, deve corrispondere la quantità minima di 80,00 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le reti viarie, di cui almeno la metà, destinata a parcheggi.

### 3) - *Spazi di sosta e parcheggi in zona residenziale.*

Gli spazi di sosta e parcheggio devono essere previsti per ciascuna zona omogenea e riportati cartograficamente nelle tavole del PUC per le zone B di completamento, e in quelle dei piani attuativi per le altre zone; vanno calcolati in relazione al numero degli abitanti insediabili nel comparto (D.A. 20.12.1983 n.2266/U) ad eccezione dei seguenti casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie d'intervento:

- Impianti sportivi da spettacolo coperti: mq 80,00 di parcheggio per ogni 100 mq di superficie coperta;
- Impianti sportivi da spettacolo scoperti: mq 1,00 di parcheggio per ogni 100 mq.

### 4) – *Parcheggi per strutture commerciali*

Le presenti norme ripropongono quanto previsto nella delibera della Giunta Regionale n.55/108 del 29.12.2000.

Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per:

- *Settore merceologico* (alimentari, non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste (ossia autorizzate a commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari);
- *Superficie di vendita* della struttura di vendita;

- *Zona di insediamento*, come definita ai sensi del D.A. n.2266/U del 20 dicembre 1983.

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

- PA = n°di stalli di parcheggio riservati alla clientela;
- SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra di loro correlati, nell'assunzione che  $1PA = 25 \text{ mq di SP}$ .

Si precisa che sono considerate le sole "combinazioni possibili" (tra settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento) coerentemente con i criteri di cui al punto (abaco di tabella 1).

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- Apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute");
  - Modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare;
- è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$$\begin{array}{l} PA_{\text{struttura di vendita}} \geq PA_{\text{standard}} \\ SP_{\text{struttura di vendita}} \geq PA_{\text{standard}} \end{array}$$

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi. Detta dotazione di parcheggi potrà, in riferimento alle zone B, essere oggetto di riduzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui la struttura di vendita sia soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base.

Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri specifici al punto 6.5.1.

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

Essi hanno valore di indirizzo e possono essere modificati, sulla base di idonee motivazioni, dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale o di sua Variante.

Ha invece carattere vincolante il seguente ulteriore criterio: i parcheggi alla clientela devono essere localizzate in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari e solo non alimentare.

Gli standard base sono specificati nella tabella 2.

Nei grafici seguenti sono riportati i corrispondenti valori di:

- mq di area di parcheggio per mq di superficie di vendita,
- n° di stalli di parcheggio in funzione della superficie di vendita, per tutti i casi previsti negli abachi di tabella 2.

Si rileva che alcune “combinazioni” segnalate come “possibili” negli abachi di tabella 2 potrebbero sembrare, ad una prima lettura, incoerenti con i criteri di tabella 1 riferiti alle “compatibilità” tra insediamenti commerciali e zone ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983. Ad esempio nel caso delle superfici alimentari in zona D e G sono previsti standard di parcheggio anche per le MSV, quando, invece, nelle zone D e G non possono essere realizzate MSV alimentari.

Tali apparenti incongruenze risultano superate quando si consideri il criterio di calcolo dello standard di parcheggio per le strutture miste esposto al punto 6.5.1.

Si precisa che:

- alle zone **A** ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, sono equiparate “*le aree, gli immobili o il complesso di immobili ... di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale*”, individuate dai Comuni in applicazione dell’art. 7, comma 1 del D.P.C.M. 6 ottobre 2000;
- nelle zone **A** si distingue il caso di MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato): per queste strutture è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l’ampliamento;
- per le zone **B** sono definiti due distinti blocchi di standard, differenziati in funzione del “livello di dipendenza (dell’attività dell’acquisto) dall’automobile”; le zone B ad

“alta dipendenza da auto” ed a “media dipendenza da auto” sono individuate dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale (o di sua Variante); nelle more di tale individuazione si assume il valore di 20.000 residenti a Km<sup>2</sup>, come soglia che discrimina l’alta dipendenza (zone in cui tale indice assume valori inferiori a detta soglia) dalla media dipendenza (zone in cui tale indice assume valori superiori a detta soglia) dall’auto.

Tabella 2 Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

| Superfici Alimentari |                          | Esercizi di vicinato                | Medie Strutture di Vendita con SV < = 150 mq | Medie Strutture di Vendita con SV > = 150 e mq < = 1.500 mq. | Medie Strutture di Vendita con SV > 1.500 mq | Grandi Strutture di Vendita |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------------|--|--|--|-----------------------------|
| Zone D e G           | Alta dipendenza da auto  |                                     | PA > = 0,12 x SV and SP > = 3 x SV           |  |  |                             |
| Zone C e F           | Alta dipendenza da auto  | PA > = 0,05xSV and SP > = 1,25 x SV |  | PA > = 0,11xSV-15 and SP > = 2,75xSV-375                     | PA > = 0,1xSV and SP > = 2,5xSV              |                             |
| Zona B               | Alta dipendenza da auto  | PA = SP > = 0                       | PA > = 0,05xS Vand SP > = 1,25xSV            | PA > = 0,11xSV-15 and SP > = 2,75xSV-375                     | PA > = 0,05 xSV and SP > 1,25xS V            |                             |
|                      | Media dipendenza da auto |                                     | PA > = 0,04xS Vand SP > = 1xSV               | PA > = 0,112xSV-18 and SP > = 2,8xSV-450                     |  |                             |



|           |                                  |                  |  |
|-----------|----------------------------------|------------------|--|
| Zona<br>A | Nessuna<br>dipendenza<br>da auto | PA = SP<br>> = 0 |  |
|-----------|----------------------------------|------------------|--|

| Superfici Alimentari |                                     | Non           | Esercizi di vicinato               | Medie Strutture di Vendita            | Grandi Strutture di Vendita |
|----------------------|-------------------------------------|---------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Zone C, D, F, G      | Alta dipendenza da auto             |               | PA > = 0,04 x SV and SP > = 1 x SV |                                       |                             |
| Zone B               | Alta dipendenza da auto             |               |                                    | PA > = 0,04 x SV and SP > = 1 x SV    |                             |
|                      | Media dipendenza da auto            | PA = SP > = 0 |                                    | PA > = 0,03 x SV and SP > = 0,75 x SV |                             |
| Zone A               | Altre zone-Bassa dipendenza da auto | PA = SP > = 0 |                                    | PA > = 0,02 x SV and SP > = 0,5 x SV  |                             |
|                      | Zone pedonali o a traffico limitato | PA = SP > = 0 |                                    |                                       |                             |

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

Soglie di accessibilità dei parcheggi.

1. Per soglia di accessibilità dei parcheggi si intende il raggio (in termini di distanza in linea d'aria dall'immobile) entro il quale è possibile venga realizzato il parcheggio della media struttura.

2. E' ammessa la costituzione delle dotazioni di pertinenza per parcheggi a disposizione dei clienti, anche su suoli la cui titolarità sia diversa da quella delle strutture commerciali di riferimento, purché ne sia dimostrata la piena disponibilità da parte del richiedente entro una soglia di accessibilità concordata con il Comune in sede di istruttoria della pratica urbanistica. Tale soglia non può essere superiore a 300 metri fatti salvi casi eccezionali da valutarsi in sede d'istruttoria.

Non sono previste soglie di accessibilità per le aree che ricadono nel centro storico e sottocosta.

Il caso delle strutture miste alimentari + non alimentari

Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

l'autorizzazione commerciale specifica /e SV per la vendita di alimentari e non alimentari.

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

$$S = S_{Alim} \times SV_{Alim} + S_{NonAlim} \times SV_{NonAlim}$$

$$SV_{Tot}$$

dove:

- **S<sub>Alim</sub>** = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare.
- **S<sub>NonAlim</sub>** = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare.
- **SV<sub>Alim</sub>** = Superficie di Vendita Alimentare.
- **SV<sub>NonAlim</sub>** = Superficie di Vendita Non Alimentare.
- **SV<sub>Tot</sub>** = Totale Superficie di Vendita.

Ogni modifica degli originali valori di **SV<sub>Alim</sub>** e **SV<sub>NonAlim</sub>** richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

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

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

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

In altri termini si applica la formula definita per il caso a), assume un rapporto convenzionale tra  **$SV_{\text{Alim}}$  e  $SV_{\text{NonAlim}}$  pari a 2:**

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita  $SP_{\text{mov}}$ .) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con  $SV \leq 2.500$  mq, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{\text{mov}} \geq 0,18 \times SV + 48 \text{ [mq]}$$

Al fine di evitare che il conteggio di  $SP_{\text{mov}}$  comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione,  $SP_{\text{mov}}$  deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5x10 (ml).

Per esercizi con  $SV > 2.500$  mq,  $SP_{\text{mov}}$  deve essere comunque maggiore di 500 mq.

$SP_{\text{mov}}$  deve essere:

- contigua all'esercizio commerciale;
- adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

Solo nel caso di MSV con  $SV \leq 600$  mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti ai rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:

- la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione  $SP \geq SP_{\text{standard}} + 50$  [mq];
- il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione  $PA \geq PA_{\text{standard}} + 2$ .

L'accesso ad  $Sp_{\text{mov}}$  dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti ai trasporto delle merci.

Per esercizi con SV > 2.500 mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli commerciali.

I criteri esposti hanno carattere vincolante.

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazione dovute" di cui al punto 4). In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale.

Esso è estraneo alla pianificazione urbanistica, che, invece, si esprime nei termini di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA (Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

Gli Strumenti Urbanistici, nell'individuare le aree a specifica destinazione commerciale, utilizzeranno un rapporto di parametrizzazione tra SV e SLP pari ad un valore non superiore a 0,75. In altri termini a 1.000 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di SV non superiore a 750 mq.

#### LE AREE DI RISPETTO STRADALE

Sono necessarie alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti o alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione. In tali aree è vietata ogni nuova costruzione, nonché l'ampliamento delle costruzioni esistenti, salvo diversa autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

#### ZONE D'ACQUA

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua e le aree inondabili, demaniali e private, sui lati dei fiumi e dei torrenti.

Tali zone vengono disciplinate dal D.Lg. 42/04.

#### ZONE A PARCO PUBBLICO CON ATTREZZATURE

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di quartiere; indicate con S3 nelle tavole del PUC, esse sono state individuate per le zone omogenee "B"; per le altre zone saranno indicate dai rispettivi piani attuativi secondo i parametri urbanistici (standard) vigenti.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione di zona, e cioè attrezzature per lo svago, per il gioco dei bambini, chioschi e ritrovi.

Tali costruzioni possono essere costruite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno comunque essere imprescindibilmente di uso pubblico.

In tali zone debbono essere usate le alberature e la vegetazione esistente, garantendole con opere di rimboschimento e rinnovo che si rendano necessarie con essenze autoctone.

## **ART. 8 – ZONE OMOGENEE**

1. Il PUC individua il territorio comunale in diverse zone, funzione delle diverse destinazioni d'uso secondo le disposizioni del D.A.EE.LL. Finanze, Urbanistica N.2266/U del 20/12/83 (Decreto Floris),

1.1 Zona A – Centro Storico.

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrale, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

1.2 Zona B – Completamento residenziale.

Parti del territorio parzialmente edificate in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile.

1.3 Zona C – Espansione residenziale.

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

1.4 Zona D – Industriali, artigianali e commerciali.

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

1.5 Zona E – Agricola.

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro – pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

1.6 Zona F – Turistiche – insediamenti turistici.

Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

#### 1.7 Zona G – Servizi generali.

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservate a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

#### 1.8 Zona H – Salvaguardia.

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un significato speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali.

#### 1.9 Zona S – Spazi Pubblici.

Le parti del territorio da destinare quali spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:

Tali spazi sono ripartiti, di norma, nel modo appresso indicato:

S1 – aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo:

S2 – aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre:

S3 – aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali spazi con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

S4 – aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L.765: tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

### **ART. 9 – ZONA A – CENTRO STORICO**

1. Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi così come definito dal D.A. 22

dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto "Floris") – di disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna.

2. Sono le aree caratterizzate da insediamenti storici, così come individuati dalla DETERMINAZIONE N.911/DG del 05.05.2008: atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione dell'abitato del Comune di Badesi e delle frazioni di La Tozza – Muntigioni – Azzagulta. Aree ricomprese nella zona A, come perimetrale nella Tavola del PUC.
3. La zona A dovrà essere attuata mediante Piano Particolareggiato del Centro storico. Sino all'approvazione del P.P. del centro storico si applica l'art. 52 delle NTA del PPR e più precisamente sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 D.P.R. n. 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna; per i lavori rientranti nelle categorie sopra riportate, qualora non rientrino nelle fattispecie di cui all'art. 149 del Dlgs 42/2004, prima del rilascio della relativa autorizzazione edilizia è necessario acquistare l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Dlgs 42/2004 e s.m.

Per tutti i centri storici dell'abitato e delle borgate varranno le NTA del PPCS, le quali dovranno recepire gli articoli delle presenti NTA relativi a tale zona.

#### **ART. 10 – PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO**

1. Il PPCS è redatto per tutta la superficie individuata nel PUC alla tavola di individuazione della zona A dell'abitato e nelle tavole delle borgate;
2. Il PPCS provvede a verificare le perimetrazioni degli insediamenti storici delimitati dal PUC, ed individua in modo dettagliato il tessuto dei centri storici analizzando i seguenti fattori:
  - quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;
  - funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;
  - margini, eventualmente fortificati;
  - assi e poli urbani;
  - caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
  - presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;

- presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
  - caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano rappresentati in abachi di riferimento anche per gli interventi edilizi;
  - stato di conservazione del patrimonio storico;
  - criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.
3. Gli interventi di riqualificazione e recupero previsti nel PPCS devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti di aree verdi, strade e piazze.

#### **ART. 11 – DESTINAZIONI D'USO DEL CENTRO STORICO**

Nel centro storico sono ammesse diverse destinazioni d'uso, in particolare la funzione primaria residenziale e secondaria di tipo stagionale, nonché diverse attività connesse quali gli esercizi commerciali di vicinato, l'artigianato non molesto e/o non nocivo, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, esclusivamente le medie strutture di vendita non alimentare per una superficie di vendita di massimo 300 mq. sono ammesse le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali e tutte quelle attività che favoriscono il riuso sostenibile dei centri storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso attività alberghiera e par alberghiera diffusa e di qualità.

E' fatto divieto di destinare immobili per attività rumorose, qualora siano autorizzate attività che comportano il superamento dei livelli sonori di disturbo alla funzione residenziale, vi è l'obbligo, del rispetto del piano di classificazione acustica, con dimostrazione attraverso elaborati da allegare in fase di progettazione, individuando le misure di abbattimento dei livelli acustici con parere favorevole espresso da parte dell'autorità competente in materia.

Per quanto riguarda i servizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande, anche esistenti e nei locali autorizzati per attività musicali e danzanti o attività in genere dove vengono di norma superati i livelli sonori di disturbo, vi è l'obbligo di isolare acusticamente i locali, con la realizzazione di una bussola d'ingresso di isolamento acustico del locale con le dotazioni minime di isolamento



acustico della stessa bussola, nonché sistemi di ventilazione per avere tale bussola conforme ai locali pubblici destinati ai fumatori.

E' fatto divieto di utilizzare la via pubblica antistante e nelle vicinanze per il consumo di alimenti e bevande nonché quali aree destinate a fumatori degli utenti di tali locali, pena la stessa revoca immediata della autorizzazione edilizia per quella tipologia di destinazione d'uso, previo verbale di accertamento da parte degli uffici comunali o di altre autorità preposte, essendo la stessa destinazione d'uso vincolata al rispetto dei livelli acustici di non disturbo, oltre che all'interno anche al di fuori e nelle vicinanze del locale stesso.

La Giunta Comunale potrà autorizzare, per giustificati e comparati motivi, l'utilizzo di aree pubbliche per il consumo di alimenti e bevande.

Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizioni di unità e organismi edilizi preesistenti, in sede di redazione del PPCS può essere prevista la destinazione di inedificabilità di tali spazi per finalità di pubblico interesse.

Gli interventi annessi saranno quelli specificati nelle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, e le ricostruzioni a seguito di demolizioni quando siano ammesse dal piano particolareggiato, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse dal PPCS, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico.

È fatto obbligo del rispetto dei limiti del piano particolareggiato.

## **ART. 12 – ZONA B2 – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

La zona B è la parte del territorio totalmente o parzialmente edificata diversa dalla zona A, dove la volumetria degli edifici esistenti non è inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile, essendo il Comune di Badesi di III classe; la verifica della sussistenza del suddetto rapporto è attuata, per superfici non superiori a 5.000 mq.; elevata fino a 10.000 mq. Essendo in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

La zona B è individuata dalla perimetrazione delle tavole allegate al PUC, e si inserisce su un tessuto urbano esistente, consolidato e ben definito, completamente urbanizzato tanto da non necessitare di interventi urbanistici di ulteriore dettaglio nel rispetto degli standard urbanistici di ulteriore dettaglio. E non è necessario alcun piano attuativo d'intervento in tali zone sono ammesse costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni.

È fatto obbligo per tutti gli interventi edilizi sia di manutenzione che di nuova costruzione di produrre la documentazione fotografica dello stato dei luoghi al fine di documentarne lo stato attuale.

All'interno della Zona B, sono consentite destinazioni d'uso per residenza; uffici e studi professionali – attività culturali e ricreative sale di spettacolo e riunione; attività ricettive e di ristoro; commerciali al dettaglio di vicinato, ed artigianali non moleste, servizi pubblici e privati di interesse pubblico, sono escluse le grandi strutture di vendita, sono ammesse esclusivamente le medie strutture di vendita: per le nuove attività di somministrazione alimenti e bevande ed esercizi in genere che comportano attività rumorose con il superamento dei livelli sonori di disturbo, vi è l'obbligo di allegare in fase di progettazione, il progetto delle misure di abbattimento dei livelli acustici con parere favorevole espresso da parte dell'autorità competente in materia; resta fermo l'obbligo di una bussola d'ingresso di isolamento acustico, nonché sistemi di ventilazione per avere tale bussola conforme ai locali pubblici per fumatori ed è fatto divieto di utilizzare la via pubblica antistante e nelle vicinanze per il consumo di alimenti e bevande, pena la stessa revoca immediata della autorizzazione commerciale, previo verbale di accertamento da parte degli uffici comunali o di altre autorità preposte, essendo la stessa destinazione d'uso vincolata a rispetto dei livelli acustici di non disturbo oltre che all'interno anche al di fuori e nelle vicinanze del locale. La Giunta Comunale potrà autorizzare, con giustificati e comparati motivi, l'utilizzo di aree pubbliche per il consumo di alimenti e bevande.

Standard Urbanistici: le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici pena il diniego dell'atto concessorio:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| - Indice fondiario - Badesi centro   | 3,00 mc/mq    |
| - Indice fondiario - frazioni        | 2,50 mc/mq    |
| - Indice di copertura                | 0,50 mq/mq    |
| - Altezza massima                    | 8,50 m        |
| - Aree destinate a parcheggi privati | 1mq ogni 10mc |

e comunque minimo 1 stallo per alloggio

- Aree per parcheggi commerciali secondo la norma regionale della tipologia commerciale;
- Unità abitative di numero libero

**FRAZIONAMENTI:** sono sempre ammessi in zona B i frazionamenti dei singoli lotti e delle singole unità immobiliari; qualora si voglia suddividere il singolo lotto attualmente individuato nel PUC in più lotti, anche dove sono preesistenti dei fabbricati dovrà essere dimostrato il rispetto degli ulteriori limiti urbanistici;

Non vi è l'obbligo del piano attuativo ma gli interventi sono tutti a concessione diretta.

Le costruzioni possono sorgere sui confini in aderenza o se in distacco a distanza non inferiore a 5 m. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di mt 10.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del D.A. 2266/U 1983 o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato che si estendono sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore ai 24 mt. nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora in rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

E' altresì consentita, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto del Codice Civile.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq. 1,00 ogni 10 mc e comunque deve essere sempre assicurata la dotazione di uno stallo per ogni alloggio.

### **ART.13 ZONA C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

- Le aree definite zone C, riguardano le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultano inedificate, per le quali, il rilascio delle concessioni è vincolato alla preventiva o concettuale realizzazione delle infrastrutture, in particolare impianti di rete idrica, rete del gas, condotte raccolta

acque reflue e meteoriche, impianto di illuminazione pubblica, linee telefoniche e alimentazione elettrica, costruzione della cabina elettrica di zona.

- L'indice territoriale deve essere esteso alla proprietà catastale oggetto dell'intervento che rientra all'interno dell'intero comparto con esclusione della viabilità pubblica già prevista nel PUC.
- Le lottizzazioni possono essere redatte esclusivamente da professionista abilitato a termini di legge (architetto o ingegneri), il piano deve prevedere:
  - a) In base ad una pianificazione organica condivisa dall'amministrazione comunale, la sistemazione urbanistica dell'area d'intervento, definita attraverso un piano predisposto dalla proprietà del comparto, attraverso un consorzio volontario convenzionato o da convenzione: qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano attuativo possono, previa autorizzazione del comune, predisporre il piano attuativo esteso a tutto il comparto interessato. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari in funzione dei volumi edificabili;
  - b) i progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:
  - c) Relazioni illustrative, calcoli degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
  - d) Stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
  - e) Planimetria;
  - f) Studio urbanistico
  - g) Piano quotato ante e post sistemazione
  - h) Piano catastale con schema di frazionamento e individuazione delle aree di concessione;
  - i) Norme di attuazione integrative a quelle del PUC;
  - j) Tipologie edilizie;
  - k) Progetti esecutivi delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e di tutte le infrastrutture necessarie, le opere di urbanizzazione secondarie secondo quelle che sono le scelte insindacabili dell'Amministrazione Comunale e i relativi computi di spesa;

l) Schema di convenzione da stipulare con l'amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione.

- Il **P.U.C.** individua le zone per l'espansione residenziale, quelle con piano di lottizzazione approvato e quelle dove è necessario redigere un nuovo piano di lottizzazione,

- Per le zone C con piano approvato restano valide le norme dei rispettivi piani approvati;

- Per le zone C senza piano approvato, come perimetrale nella tavola del P.U.C., vi è l'obbligo, prima di qualunque intervento edilizio ed urbanistico ottenere l'autorizzazione a lottizzare secondo le norme di seguito riportate;

- Per le lottizzazioni inserite in area PAI l'attuazione delle stesse avverrà dopo l'approvazione della variante al PAI stesso predisposta dal Comune in fase di definizione.

- **STANDARD DI PIANO:** al fine di procedere nella stesura del piano attuativo una volta ottenuta, dal Consiglio comunale, l'autorizzazione a lottizzare, l'approvazione del piano di lottizzazione, deve rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Indice territoriale massimo esteso all'intero comparto.

- Superficie minima di lottizzazione

- Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc. ad abitante, dei quali: 70 mc. per la residenza; 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde; 10 mc. per servizi pubblici;

- La superficie territoriale di riferimento per il calcolo della volumetria totale, è quella dell'intero comparto individuata nel P.U.C. al netto delle strade del P.U.C.

- Indice massimo fondiario per singolo lotto 1,50 mc/mq

- Indice di copertura massimo 0,50 mc/mq

- Altezza massima alla gronda 6,00 m

- Unità abitative: rispetto dell'art. del regolamento edilizio.

- Dimensione minima del lotto 250 mq

- Le costruzioni possono sorgere sui confini in aderenza o se in distacco a distanza non inferiore a 5.00 m. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di mt. 10,00.
- Aree di cessione : mq 18,00 per abitante così distribuito .
- a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; mq 4,50
- b) aree per attrezzature di interesse comune (S2): religione, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ( uffici P.T. , protezione civile, ecc) ed altre: mq 2,00.
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3): mq 9,00.
- d) aree parcheggi pubblici, in aggiunta ai parcheggi previsti per legge (art.18 L.765) (S4) mq 2,50.
- l'indice territoriale deve essere esteso alla proprietà catastale oggetto dell'intervento che rientra all'interno dell'intero comparto con esclusione della viabilità già prevista nel P.U.C.
- Le lottizzazioni possono essere redatte esclusivamente da professionista abilitato a termini di legge (architetto o ingegnere);
- La superficie minima di intervento è rappresentata dalla sub-zona indicata nella tavola del piano mentre l'indice è indicato nella tabella seguente :

|                              | <b>Zona C3 O<br/>comparti e<br/>viabilità</b> |                | <b>I.T.</b> |
|------------------------------|---|----------------|-------------|
|                              | n.  | mq             | mc/mq       |
| <b>BADESI e LU MUNTIGGIU</b> | <b>001</b>                                    | 0              | 0,00        |
|                              | <b>002</b>                                    | 0              | 0,00        |
|                              | <b>003</b>                                    | 3 557          | 0,40        |
|                              | <b>004</b>                                    | 28 900         | 0,30        |
|                              | <b>005</b>                                    | 2 808          | 0,30        |
|                              | <b>006</b>                                    | 2 385          | 0,40        |
|                              | <b>007</b>                                    | 13 004         | 0,40        |
| <b>LA TOZZA</b>              | <b>008</b>                                    | 6 195          | 0,30        |
|                              | <b>009</b>                                    | 6 928          | 0,30        |
|                              | <b>010</b>                                    | 10 966         | 0,30        |
|                              | <b>011</b>                                    | 2 855          | 0,30        |
| <b>MUNTIGGIONI</b>           | <b>012</b>                                    | 2 850          | 0,30        |
|                              | <b>013</b>                                    | 1 861          | 0,30        |
| <b>AZZAGULTA</b>             | <b>014</b>                                    | 5 559          | 0,30        |
|                              | <b>015</b>                                    | 0              | 0,00        |
|                              | <b>016</b>                                    | 9 328          | 0,30        |
|                              | <b>017</b>                                    | 7 763          | 0,30        |
| <b>TOTALI</b>                |   | <b>104 959</b> |             |

|                              | Zona C3<br>comparti e<br>viabilità |        | I.T.  |
|------------------------------|------------------------------------|--------|-------|
|                              | n.                                 | mq     | mc/mq |
| <b>BADESI E LU MUNTIGGIU</b> | <b>001</b>                         | 15.963 | 0,30  |
|                              | <b>002</b>                         | 15.183 | 0,30  |
|                              | <b>003</b>                         | 40.475 | 0,30  |
|                              | <b>004</b>                         | 7.509  | 0,30  |
|                              | <b>005</b>                         | 19.530 | 0,30  |
|                              | <b>06a</b>                         | 34.551 | 0,30  |
|                              | <b>06b</b>                         | 6.081  | 0,30  |
|                              | <b>007</b>                         | 18.557 | 0,30  |
|                              | <b>008</b>                         | 11.224 | 0,30  |
|                              | <b>009</b>                         | 0      | 0,00  |
|                              | <b>010</b>                         | 10.961 | 0,30  |
|                              | <b>010a</b>                        | 4.340  | 0,30  |
|                              | <b>010b</b>                        | 2.261  | 0,30  |
| <b>011</b>                   | 39.665                             | 0,30   |       |
| <b>012a</b>                  | 30.566                             | 0,30   |       |
| <b>012b</b>                  | 9.705                              | 0,30   |       |
| <b>012c</b>                  | 12.351                             | 0,30   |       |
| <b>013</b>                   | 4.258                              | 0,40   |       |



|  |             |        |      |
|--|-------------|--------|------|
|  | <b>014</b>  | 887    | 0,40 |
|  | <b>015</b>  | 3.183  | 0,40 |
|  | <b>016</b>  | 11.467 | 0,40 |
|  | <b>017a</b> | 18.405 | 0,30 |
|  | <b>017b</b> | 17.844 | 0,30 |
|  | <b>018</b>  | 23.128 | 0,40 |
|  | <b>019</b>  | 58.651 | 0,40 |
|  | <b>020</b>  | 24.958 | 0,40 |
|  | <b>021</b>  | 16.899 | 0,40 |
|  | <b>022</b>  | 5.878  | 0,40 |
|  | <b>023</b>  | 10.023 | 0,30 |
|  | <b>024</b>  | 13.023 | 0,30 |
|  | <b>025</b>  | 24.294 | 0,30 |
|  | <b>026</b>  | 8.144  | 0,30 |
|  | <b>027</b>  | 18.428 | 0,30 |
|  | <b>028</b>  | 11.186 | 0,30 |
|  | <b>029</b>  | 54.802 | 0,30 |
|  | <b>030</b>  | 40.207 | 0,40 |
|  | <b>031</b>  | 1.845  | 0,40 |
|  | <b>032</b>  | 2.423  | 0,40 |
|  | <b>033</b>  | 14.515 | 0,40 |

|               |     |        |      |
|---------------|-----|--------|------|
|               | 034 | 15.551 | 0,40 |
|               | 035 | 4.142  | 0,40 |
| LA TOZZA      | 036 | 2.850  | 0,30 |
|               | 037 | 8.686  | 0,30 |
|               | 038 | 2.198  | 0,30 |
|               | 039 | 6.716  | 0,30 |
|               | 040 | 5.113  | 0,30 |
| MUNTIGGIONI   | 041 | 4.357  | 0,30 |
|               | 042 | 2.300  | 0,30 |
|               | 043 | 24.887 | 0,30 |
|               | 044 | 5.782  | 0,30 |
|               | 045 | 5.571  | 0,30 |
|               | 046 | 3.430  | 0,30 |
|               | 047 | 3.781  | 0,30 |
|               | 048 | 5.467  | 0,30 |
|               | 049 | 1.268  | 0,30 |
|               | 050 | 2.129  | 0,30 |
|               | 051 | 10.620 | 0,30 |
|               | 052 | 4.513  | 0,30 |
| AZZAG<br>ULTA | 053 | 3.471  | 0,30 |
|               | 054 | 3.124  | 0,30 |

|  |               |                |      |
|--|---------------|----------------|------|
|  | <b>055</b>    | 3.305          | 0,30 |
|  | <b>055a</b>   | 3.561          | 0,30 |
|  | <b>056</b>    | 4.377          | 0,30 |
|  | <b>057</b>    | 827            | 0,30 |
|  | <b>058</b>    | 3.378          | 0,30 |
|  | <b>059</b>    | 3.233          | 0,30 |
|  | <b>060</b>    | 4.524          | 0,30 |
|  | <b>TOTALI</b> | <b>812.531</b> |      |

#### **ART. 14- ZONA “D” - INDUSTRIALI-ARTIGIANALI E COMMERCIALI**

Sono classificate zone “D” le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

Tali zone si attuano attraverso strumenti urbanistici preventivi d'intervento pubblico e privato, ai sensi della L.R. 20/91 con particolare riferimento alle aree da destinare a standard da individuarsi obbligatoriamente nelle zone di maggior pregio da salvaguardare.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Uffici e studi privati;
- Uffici pubblici di livello sovraurbano;
- Artigianato di servizio ( laboratori di arte e mestieri);
- Autorimesse e depositi di veicoli privati;
- Autorimesse pubbliche;
- Artigianali;
- Industriali;
- Commerciali (commercio all'ingrosso, medie strutture di vendita , supermercati magazzini e depositi);

Non è consentito il mutamento delle destinazioni al di fuori di quelle previste al comma precedente.

Nelle zone D sono ammesse principalmente:

- Attività per la lavorazione, stoccaggio trasporto di prodotti agricoli e dell'allevamento in genere e loro derivati;
- Medie strutture di vendita nel settore merceologico alimentare e non. Sono ammesse strutture per la vendita diretta di prodotti provenienti dalle aziende agricole;
- Insediamenti produttivi artigianali, industriali e commerciali;
- Attività terziarie e di servizio;
- Nella zona sono ammessi i seguenti interventi;
- Nuova costruzione;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione e ricostruzione edilizia;
- Sopraelevazione ed ampliamento;
- Demolizione popolare o totale;

Gli indici e i parametri di intervento sono i seguenti :

- Per le zone "D" già lottizzate o convenzionate valgono e restano validi i parametri e le norme dei rispettivi piani approvati
- Per le nuove zone l'approvazione del piano di lottizzazione deve rispettare i seguenti piani urbanistici:

- |                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| • Indice di fabbricabilità fondiario | 2,00 mc/mq |
| • Rapporto di copertura massimo      | 0,40 mq/mq |
| • Altezza massima del fabbricato     | 10,00 mt   |

L'altezza massima può essere vigente solo per elementi tecnici polivalenti (ciminiera, torri di raffreddamento, etc)

- |   |                |
|---|----------------|
| • distanza dai confini  | 6,00 mt        |
| • distanza tra pareti   | 12,00 mt       |
| • distanza dalle strade   | 10,00 mt       |
| • tipologia edilizia  | libera         |
| • aree destinate a parcheggi privati  | 1mq ogni 10 mc |
| • aree per parcheggi commerciali secondo norma regionale, tipologia commerciale e piano commerciale |                |
| • la superficie netta per l'alloggio del custode non potrà essere superiore a mq 60.                |                |

- Il fabbricato per il custode dovrà essere realizzato in aderenza al fabbricato per le attività ovvero al piano superiore, non può essere realizzato in forma isolata.
- Sono ammessi locali interrati, non vi sono limitazioni per i seminterrati.
- La superficie da destinarsi a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, escluse le sedi varie, può essere inferiore al 10 % dell'intera superficie destinata a tali insediamenti .
- Oltre agli spazi di cui al punto precedente per tutte le attività di tipo commerciale e direzionale, a 100mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
- Obbligo di disporre ai margini della zona ampi spazi da sistemare a verde alberato che rappresentino un idoneo filtro tra i lotti industriali e le parti al contorno, in rapporto al tipo di attività ed al grado di molestia nei confronti delle residenze e dell'ambiente circostante,
- Obbligo di garantire sezioni stradali minime della larghezza di mt 10,00 per i tronchi principali e mt 8,00 per i secondari, comprendenti anche i marciapiedi larghi 1,20mt per parte.

#### **ART. 15 - ZONA "E" AGRICOLE**

Sono definite agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla viticoltura e alla coltivazione industriale del legno, alla valorizzazione dei suoi prodotti, secondo le esigenze reali che tali attività pongono.

Le norme che seguono sanciscono le disposizioni contenute nel Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 228 del 06.08.1994 Direttivo per le zone agricole nonché le disposizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del piano Paesaggistico Regionale.

Nelle zone agricole, pertanto, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:

- a) Per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva attività agricola , fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle

attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo.

- b) Per tutti i rimanenti casi è consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali.
- c) Il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale, fermo restando che non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta né edificare in colline o alture del fondo, evitando comunque, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento. I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno;
- d) I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della zona in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.
- e) Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti c) e d).
- f) Per gli interventi di cui al punto a) , all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore agricolo richiedente.
- g) La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale.

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

#### CRITERI PER L'EDIFICAZIONE : IMPRENDITORE AGRICOLO

Per gli imprenditori agricoli, per le aziende e i soggetti che svolgono effettiva attività agricola, gli indici massimi da rispettare sono:

- Unità poderale minima di intervento:

- |   |         |
|---|---------|
| a) Per attività a carattere intensivo in area SIC | ha 3,00 |
| b) Per attività a carattere estensivo in area SIC | ha 5,00 |
| c) Per attività a carattere intensivo             | ha 1,00 |
| d) Per attività a carattere estensivo             | ha 1,50 |

- Indice di fabbricabilità fondiario:

- |  |            |
|--|------------|
| a) Per fabbricati ad uso agricolo              | 0,20 mc/mq |
| b) Per la residenza                            | 0,03 mc/mq |
| c) Per fabbricati alla forestazione produttiva | 0,01 mc/mq |
| d) Per il recupero dei tossicodipendenti       | 0,10 mc/mq |

- Altezza massima dei fabbricati:

- |                       |          |
|-----------------------|----------|
| a) A uso residenziale | 6,00 mt  |
| b) Ad uso agricolo    | 10,00 mt |
| c) Altri usi          | 6,00 mt  |

- Distanze minime:

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| a) Dai confini              | 5,00 mt  |
| b) Dai fabbricati           | 10,00 mt |
| c) Dalle strade provinciali | 30,00 mt |
| d) Dalle strade comunali    | 10,00 mt |

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di fabbricabilità può essere elevato.

- a) 0,10 mc/mq nei punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee:
- b) 1,00 mc/mq per impianti di istanza pubblica quali cabine ENEL centrali. Telefoniche, stazioni dei ponti radio e simili. Valgono le disposizioni contenute nel

decreto dell'Assessore Regionale agli enti locali, Finanze ed Urbanistica n°2266/U del 20/12/1983.

Si devono rispettare comunque le disposizioni inserite nella valutazione di incidenza ambientale nella determinazione del servizio SAVI n. 14409/642 del 16.06.2010, e nel Piano di Gestione del SIC Foci del Coghinias, nonché nelle norme e nelle prescrizioni del settore programmazione e pianificazione territoriale della Provincia Olbia-Tempio di cui alla determinazione n. 65 del 12/08/2010.

Dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni di cui al parere motivato del settore Ambiente e Sostenibilità della Provincia di Olbia-Tempio di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 284 del 15/09/2010.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono rispettare, dal limite delle zone territoriali omogenee "B", "C", "F", "G" le seguenti distanze:

- Allevamento di suini distanza 500 mt;
- Allevamento per avicunicoli distanza minima 300 mt;
- Allevamento bovini, ovicapri ed equini distanza minima 100 mt.

Le distanze di cui al comma precedente, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi devono rispettare il rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore a 0,50 mq/mq.

Quando gli allevamenti zootecnico-intensivi o gli impianti superano i 3.000 mc, (o il numero di 20 unità lavorative o il numero di 100 capi bovino equivalente di capi di altre specie), occorre oltre la deliberazione del Consiglio Comunale il parere dei competenti Organi Regionali.

La richiesta deve essere inoltrata alla Divisione Urbanistica dell'Assessorato degli Enti locali, Finanza ed Urbanistica, che provvederà a sentire gli altri Assessorati competenti, che esprimeranno il loro parere tramite i loro rappresentanti in sede di Commissioni consultive regionali.

La richiesta, accompagnata dal parere della Commissione Edilizia Comunale, nonché al progetto (in duplice copia), dovrà essere opportunamente corredata della documentazione necessaria per un esame esauriente sotto i vari profili.

In particolare dovranno essere indicati:

- Ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- Distanza da agglomerati urbani comprese strade e case sparse;
- Direzione dei venti dominanti;



- Numero di addetti;
- Tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- Numero di capi di bestiame, modalità di allevamento;
- Approvvigionamento idrico per le diverse attività;
- Tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- Recapito finale degli scarichi.

Si precisa che per capi bovini intendersi capi bovini adulti a stabulazione permanente.

Il numero di capi di altre specie, equivalente a 100 capi bovini a stabulazione permanente è il seguente:

- 200 scrofe in centro parentela permanente,
- 40 scrofe in centro parentele a ciclo integrale;
- 400 suini da ingrasso;
- 2000 agnelli da ingrasso;
- 5000 conigli;
- 8000 polli o galline;

#### RESTAURO ED AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dai punti precedenti, ad eccezioni degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo, nei limiti degli indici di cui al comma precedente. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo possono essere modificate, senza incrementi di volumetria in punti di ristoro ricreative e sportive, agrituristiche in appoggio ad altre esistenti nella zona e/o nelle vicinanze.

#### ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI. SERRE

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D" ,fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti di cooperative e di associazioni di produttori agricoli alla data di entrata in vigore della presente norma. il rapporto di copertura per gli

insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 40% dell'area di pertinenza. le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'.878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 40% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzato.

#### EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto Ministeriale 1 aprile 1968, n.°1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.3 del T.U. dell'edilizia DPR 380/2001;
- b) Dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) Ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui alla normativa consentita in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima.

#### SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni di cui alla D.Lgs 152/2006, e dal programma d'attuazione per la zona vulnerabile da nitrati delibera di G.R.N. 1/12 del 18/01/2005 e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali giornalieri in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensive dovranno essere dotati di sistema di smaltimento o depurazione con autorizzazione allo scarico.

Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite da eventuali altre norme o regolamenti di legge applicabili.

Nelle zone classificate di bonifica si devono rispettare le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

#### ATTIVITA' AGRITURISTICHE E DI TURISMO RURALE

E' consentito, nelle zone omogenee "E" agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica.

Sono considerate Agrituristiche, le attività di ricreazione ed ospitalità svolte dall' imprenditore agricolo in rapporto di comunione e complementarietà all'attività agricola.

Per turismo rurale si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

Per l'espletamento di attività legate all'agriturismo, si deve far riferimento alle disposizioni della Legge Regionale n° 18 del 23/06/1998, in cui si dice quali sono i soggetti abilitati all'esercizio di tale attività.

Sono utilizzabili, ai fini agrituristici, i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore posta nel fondo, o gli edifici esistenti sul fondo e non più funzionali alla conduzione dello stesso.

Lo svolgimento dell'attività di operatore agrituristico, non costituisce distrazione alla destinazione d'uso agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Per quanto concerne la richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, si deve tenere conto di quanto previsto dall'art. 6 della legge n°18 del 23/06/1998. Per ogni posto letto è fissata una volumetria massima di 50mc; detta volumetria deve intendersi a quella volumetria ammissibile per la residenza azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo, per l'esercizio dell'attività agrituristica non deve essere inferiore a ettari 3.

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

Il progetto edilizio deve prevedere sia la residenza sia le attrezzature e gli impianti, sia nuovi che preesistenti.

Per quanto attiene agli altri parametri e agli altri indici si applicano quelli previsti all' art.21.1 delle presenti Norme.

Per l'attività di turismo rurale si deve far riferimento a quanto previsto dalla legge regionale 12/08/1998 n° 27.

#### PUNTI DI RISTORO

Si definiscono Punti di Ristoro i bar, i ristoranti e le tavole calde; sono previsti al servizio della viabilità e distano dal perimetro delle altre zone omogenee "B", "C", "F", "G" non meno di 500 mt.

Il consiglio comunale, con deliberazione motivata, può stabilire distanze diverse da quella su indicata.

Ad essi possono essere annessi un numero massimo di 20 posti letto o delle strutture sportive e ricrea purché di dimensioni limitate.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 3 ettari. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze ad uso agriturismo, alla superficie minima di ettari 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo ad uso agriturismo. I posti letto in tali casi non potranno essere superiori comunque a 20.

Il PUC individua la posizione di due punti di ristoro nella viabilità di collegamento con il mare in modo da offrire un servizio per i turisti che vengono a soggiornare a Badesi.

#### STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Nella zona "E" possono essere realizzati anche nuovi impianti di distribuzione di carburanti secondo le indicazioni contenute nelle linee guida approvate della Giunta regionali con deliberazione n.45/7 del 05/12/2003 . I nuovi impianti dovranno essere installati nel rispetto del nuovo codice della strada- dec. Leg. 30/04/1992 n.265 e del relativo regolamento di attuazione \_ D.P.R. n. 495/92, in particolare, le nuove installazioni dovranno verificare:

- a) Il rispetto delle norme previste dagli artt.16,17,18 del D.Lgs. 285/92 e degli artt.26,27,28 del D.P.R. n°459/92 relativamente alle fasce di rispetto ed alle aree di visibilità e tutela della sicurezza stradale;

- b) Il rispetto delle norme previste dall'art. 22 del D.Lgs 285/92 e degli artt. 44,45,46 del D.P.R. 459/92 relativamente agli accessi alle strade urbane ed extraurbane;
- c) Il rispetto delle norme previste dall'art. 24 del D.Lgs. 285/92 e degli artt. 60,61 del D.P.R. 459/92 relativamente alle caratteristiche delle aree di servizio destinate al rifornimento ed al ristoro degli utenti.

L'interno delle aree di pertinenza dei nuovi impianti di distribuzione dei carburanti è ammessa l'edificazione dei seguenti manufatti così finalizzati:

- Locale per il gestore completo di servizi igienici
- Pensiline per il riparo delle isole di distribuzione
- Pompe per l'erogazione dei carburanti e relativi accessori
- Locali attrezzati per gli interventi di ordinaria e minuta manutenzione e riparazione dei veicoli
- Locali di somministrazione di bevande ed alimenti.
- Locali di vendita al dettaglio
- Servizi igienici per il pubblico

Gli indici ed i parametri urbanistici sono i seguenti:

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| • Indice di fabbricabilità | 0,20 mc/mq |
| • Rapporto di copertura    | 0,20 mq/mq |
| • Altezze minime:          |            |
| a) Per i locali            | 6,00 mt    |
| b) Per le pensiline        | 7,00 mt    |
| • Distanze                 |            |
| a) Dai confini             | 5,00 mt    |
| b) Degli edifici           | 10,00 mt   |
| c) Dalla strada            | 5,00 mt    |

Con il rispetto del Codice della Strada

Valgono le disposizioni contenute nella delibera della Giunta Regionale n° 45/7 del 05/12/2003 o nelle linee guida allegate.

#### ATTIVITA' DI CAVA

Il territorio del comune di Badesi è stato in gran parte interessato da coltivazioni di cava per l'estrazione di sabbia, materiale molto pregiato soprattutto per la realizzazione delle malte da intonaco.

Alcune aree, indicate nelle tavole del PUC, non sono state oggetto di ripristino per cui è l'aspetto di insieme, sia paesaggistico che ambientale si presenta in maniera negativa.

Con le presenti norme si vogliono dettare i criteri per procedere alla riqualificazione ambientale delle aree deturpate.

Nell'ambito dell'area in oggetto non sono ammessi progetti di cavazione. Se nell'ambito del progetto di risanamento, per problemi tecnici, opportunamente giustificati e documentati dovesse essere necessario procedere ad attività di cavazione dovrà essere presentato un Piano Particolareggiato di intervento che dovrà comprendere i seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnica contenente la completa descrizione degli interventi
- 2) Elaborati grafici: planimetrie, situazione attuale e futura, sezioni
- 3) Analisi e valutazione economica dell'intervento
- 4) Tabella dei sincronismi tra le varie fasi dell'attività di cavazione e i concreti interventi di recupero.

Il progetto dovrà ottenere l'approvazione di tutti gli Enti preposti, quali Assessorato All'industria, Ufficio del Genio Civile, Assessorato alla difesa dell'ambiente, ufficio SIVEA, Assessorato agli enti Locali, finanze ed urbanistica Ufficio gestione del territorio e tutela paesaggistica, Consiglio Comunale di Badesi.

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi di risanamento assunti, il soggetto proponente dovrà prestare idonea garanzia finanziaria a favore del Comune.

#### LA SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE IN SOTTOZONE «E»

Con le Direttive sulle Zone Agricole rese esecutive con il D.P.G.R. n. 228 del 06.08.1994 ed avente efficacia vincolante ai sensi degli art. 5 e 8 della L.R. 45/1989, la Regione Sarda ha reso obbligatoria nei P.U.C. la suddivisione delle aree agricole (parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno - zone E - DM. LL.PP. 1444/1968) in 5 sottozone all'interno delle quali andranno previsti interventi edificatori differenziati. L'art. 8 delle direttive prevede che le zone agricole siano ripartite nelle seguenti sottozone:

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

- E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3: aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- E4: aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- E5\*: aree caratterizzate da attività agro-pastorali e forestale-produttiva, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
- E5: aree marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

L'obiettivo specifico di tutelare le «parti di territorio a vocazione produttiva agricola salvaguardando l'integrità dell'azienda agricola e del territorio rurale» (art. 8 comma 1° delle D.Z.A.), ben si concilia con l'obiettivo più generale di valorizzare le vocazioni produttive agricole nel rispetto dell'ambiente, di assicurare la permanenza degli addetti all'agricoltura a presidio delle aree rurali, di favorire il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente (art. 1 D.Z.A.).

La zonizzazione, in base al dettato della legge, è stata redatta dopo un'attenta analisi dello stato di fatto (organizzazione territoriale e produttiva del settore agricolo), della attitudine produttiva e delle caratteristiche agronomiche intrinseche dei suoli.

Ciò con l'intento che la zonizzazione possa garantire, specie alle imprese più valide, la possibilità di adeguare le infrastrutture edilizie alle necessità della conduzione del fondo.

## ZONIZZAZIONE DELLE AREE AGRICOLE

La zonizzazione delle aree agricole è stata effettuata sulla base dell'analisi dei seguenti elementi: caratteristiche pedo-agronomiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo, usi prevalenti, estensione territoriale delle particelle, compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici. I comparti del territorio agricolo sono stati pertanto indicati con una sigla comprensiva della sottozona agricola, di cui al D.P.G.R. n. 228 del 06.08.1994. L'analisi geo-pedologica ha permesso di specificare, con un livello di maggior dettaglio, le caratteristiche di ciascuna zona agricola individuata fornendo, al contempo, un'utile guida finalizzata

ad orientare gli interventi compatibilmente con le esigenze economiche e paesaggistiche della zona di intervento.

#### **EDILIZIA RURALE E PIANO AZIENDALE**

Viene indicata l'esigenza di redigere un organico piano aziendale che giustifichi e dia valenza agli interventi edificatori nell'area rurale. Il piano di miglioramento dell'azienda deve dimostrare, attraverso un calcolo specifico, che gli investimenti sono giustificati rispetto alla situazione dell'azienda ed alla sua economia e che la realizzazione del medesimo piano è in grado di produrre un miglioramento sostanziale e duraturo di tale situazione. La residenza nelle zone agricole, delimitate dal P.U.C., sarà unicamente quella connessa all'uso produttivo. Per questo motivo l'edificazione residente deve essere giustificata da un piano tecnico economico dell'azienda redatto da un tecnico abilitato. Tuttavia il piano di miglioramento può essere approvato anche se non prevede un miglioramento sostanziale e duraturo della situazione, ma l'imprenditore ne dimostri la necessità per mantenere il reddito di lavoro esistente nell'azienda interessata. Il piano di miglioramento aziendale deve comprendere almeno i seguenti elementi: 1) la descrizione della situazione iniziale; 2) l'indicazione dettagliata delle misure e degli investimenti previsti; 3) la descrizione della situazione a piano ultimato stabilita in base al bilancio di previsione; 4) l'analisi della situazione finanziaria di avvio dell'azienda che accerti le condizioni di equilibrio e la capacità di sopportare gli investimenti.

#### **ART.16 - ZONA "F" TURISTICA**

E' la parte del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Il PUC non individua nuove zone ma interviene esclusivamente negli insediamenti turistici già pianificati essi sono :

##### **1) LOTTIZZAZIONE "PIROTTO LI FRATI" - BAIJA DELLE MIMOSE**

Volumetria massima assegnata dalla verifica della zona "F" mc 140.000 che rimane fissa ed insuperabile.

##### **2) LOTTIZZAZIONE MACCIA BOINA.**

Il comparto di Maccia Boina era suddiviso dallo studio di disciplina delle zone "F" in tre sub comparti e precisamente:

- SUB-ZONA F2/A mc. 54.300
- SUB-ZONA F2/B1 mc. 10.632



- SUB-ZONA F2/B2 mc. 3.960

Anche in tali zone rimangono fisse ed insuperabili tali volumetrie.

3) LOTTIZZAZIONE CAMPING F5/K1

Su una superficie di mq 250.000 era presente una volumetria totale di mc 7.500.

4) LOTTIZZAZIONE CAMPING F5/K2

Su una superficie di mq 40.000 era presente una volumetria totale di mc 1.200

5) LOTTIZZAZIONE LI JUNCHI

Lo studio di disciplina delle zone "F" prevedeva tre sub zone e precisamente;

- SUB-ZONA F1/A mc 51.487
- SUB-ZONA F1/B mc 23.378
- SUB-ZONA F1/C mc 21.273

6) LOTTIZZAZIONE SUB ZONA F6

La lottizzazione sub-zona F6 prevedeva una volumetria complessiva di mc. 12..600 totalmente alberghiera.

Essendo prevista nelle immediate vicinanze del paese il PUC la riclassifica zona "C" di espansione con destinazione alberghiera-ricettiva.

Si prevedono le seguenti norme di attuazione:

- Per la lottizzazione Baia delle Mimose: il completamento delle volumetrie assegnate nelle aree esclusivamente e totalmente urbanizzate con l'obiettivo di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli interventi turistici esistenti.

Nelle restanti aree inserite nel piano di lottizzazione originario di cui alla convenzione n. 1104 di repertorio a firma del notaio dott. Carlo Magaldi è possibile realizzare esclusivamente interventi accessori quali strutture sportive, di gioco, ricreative e di servizio alla balneazione.

- Per la lottizzazione Maccia Boina vi è l'obbligo, prima dell'attuazione degli interventi edilizi previsti nei comparti F2/B1 e F2/B2, di predisporre un piano di riqualificazione urbanistica, paesaggistica e funzionale ispirato a criteri di indubbia qualità ambientale e paesaggistica.
- Per le lottizzazioni camping F5/K1 e F5/K2 non possono essere realizzate nuove volumetrie. Ai sensi dell'art. 90 delle norme tecniche di attuazione del PPR al fine di favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, si incentiva la

trasformazione dello stesso campeggio in struttura alberghiera, con posti letto e relativa cubatura calcolati al 50% dei posti campeggio preesistenti.

I progetti devono ispirarsi a criteri di indubbia qualità ambientale e paesaggistica.

- Per la lottizzazione Li Junchi si prevede il completamento delle volumetrie esistenti.

Nella fascia dei 300 metri dal mare sono consentite opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, alla nautica ed alle attività sportive, strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche, posti di pronto soccorso e servizi igienici, parco gioco acquatici rimovibili e temporanei.

Le strutture su indicate saranno, naturalmente, realizzate previa richiesta di autorizzazione o concessione edilizia, nel rispetto del Piano di Utilizzo del litorale, acquisizione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e nulla osta di tutti gli enti proposti.

#### **ART. 16 – ZONE G – SERVIZI GENERALI**

Le zone G sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, cinema, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, trattamento rifiuti, inceneritori e simili.

Aree attrezzate per lo sport e la ricreazione con annessi punti di ristoro e strutture ricettive, strutture per attività balneari libere o in concessione, strutture portuali, centri polifunzionali con attività legate alla congressualità direzionalità, con annessi servizi ricettivi e di ristoro, mercati, impianti tecnologici, stazioni di servizio, attività militari, stazioni ferroviarie e/o automobilistiche e/o centri di interscambio.

L'attuazione avviene tramite piano particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di lottizzazione di iniziativa privata ovvero progetto di opera pubblica, anche in variante allo stesso PUC qualora ricorrano i termini di legge nell'intervento pubblico.

Per tutte le zone "G" è previsto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq. con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo.

Il PUC individua le seguenti sottozone:

**G1 - AREA DESTINATA ALLA AVIOSUPERFICIE**

Tale sottozona è destinata ad accogliere attrezzature e servizi esclusivamente pubblici concerni a supporto dell'attività della aviosuperficie.

L'edificazione è consentita attraverso un intervento unitario con piano attuativo o con progetto di opera pubblica esteso all'intera zona così come indicata in cartografia con i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità territoriale mc./mq. 0,50
  - Tutta l'area deve essere pubblica
  - Altezza massima mt. 7,50
- con esclusione della torre radio e torri di controllo.

### G3 – SERVIZI A SUPPORTO DEL PARCO COMUNALE

Tale sottozona è destinata ad accogliere attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico connesse alle attività di valorizzazione dell'area parco comunale. In detta zona possono essere realizzate piccole strutture alberghiere, di ristorazione e commerciali per i visitatori del parco comunale.

L'edificazione è consentita attraverso un intervento unitario con piano attuativo esteso all'intera zona così come indicato in planimetria con i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale massimo 0,30 mc./mq.
- Rapporto di copertura 0,30 mq./mq.
- Altezza massima 3,50 mt.
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza tra fabbricati 10,00 mt.
- Distanza dalle strade di lottizzazione 6,00 mt.
- Standard urbanistici 30% superficie territoriale

Dovranno essere rispettate le cessioni di aree previste dall'art. 8 del D.A. 2266/U del 1983.

### G4 – AREA DESTINATA ALLE STRUTTURE SPORTIVE

Tale sottozona è destinata ad accogliere attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico connesse alle attività per lo sport ed il tempo libero.

In detta zona possono essere realizzate strutture esclusivamente sportive quali campi da calcio, di pallacanestro, pallavolo, tennis, palazzetti per lo sport, piscine, etc.; nonché strutture di servizio quali ristoranti, bar e piccoli locali commerciali.

L'edificazione è consentita attraverso un intervento unitario esteso all'intera area così come indicato in planimetria con i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale massimo 0,40 mc./mq.
- Rapporto di copertura 0,25 mq./mq.
- Altezza massima 6,00 mt.
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati 6,00 mt.
- Distanza dalle strade di lottizzazione 6,00 mt.
- Standard urbanistici 30% superficie territoriale

Dovranno essere rispettate le cessioni di aree previste dall'art. 8 del D.A. 2266/U del 1983.

#### **ART. 17 – ZONE H – SALVAGUARDIA**

Sono le parti del territorio non bonificabili secondo i criteri in procedura definiti e che rivestono un significato speleologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività quali fascia costiera, attorno agli agglomerati urbani, di rispetto cimiteriale, lungo le strade statali, provinciali e comunali, agli impianti di depurazione.

##### **FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

Sono destinate alla tutela della viabilità esistente o di progetto.

Nella zona di rispetto stradale, non è consentita la costruzione di edifici o di manufatti in genere. Nella zona di rispetto stradale, è però ammessa la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature a servizio delle strade (stazioni di servizio, etc.).

I tracciati e le tipologie indicate nel PUC, per le infrastrutture viarie, hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari privati, fino alla redazione dei progetti esecutivi di sistemazione o di costruzione di singole strade.

Sino a tale momento le indicazioni del PUC vanno considerate di massima per quanto attiene l'andamento generale del tracciato, le caratteristiche degli svincoli e la larghezza della carreggiata stradale.

Gli assestamenti di tracciato e gli altri eventuali ritocchi tecnici, sono definiti in sede di progetto esecutivo nell'ambito delle fasce di rispetto del PUC, senza che tali modifiche comportino variante allo stesso.

Le zone di rispetto stradale, confinanti con le zone aventi destinazione diversa da quella agricola, devono essere sistemate a verde e alberate, ed in esse possono

essere realizzate parcheggi pubblici e di uso pubblico, percorsi pedonali e ciclabili; se confinanti con le zone soggette a piano particolareggiato d'esecuzione o a lottizzazione, devono essere sistemate nel quadro dell'intervento di pertinenza.

Se l'intervento consiste in una lottizzazione, la zona di rispetto stradale deve essere sistemata a cura e spese del lottizzante e la volumetria di competenza, ottenuta con l'applicazione dell'indice della zona omogenea immediatamente contigua, sarà distribuita nella retrostante superficie fondiaria.

Per gli edifici di abitazione, ubicati all'interno delle zone di rispetto, è ammesso un incremento, per una sola volta, dell'edificazione esistente al fine di una dotazione igienica mancante, a condizione che l'ampliamento non peggiori la distanza dalle strade e non venga edificato sul fronte strada.

Analogo ampliamento potrà essere consentito per gli edifici di servizio o adibiti alla conduzione agricola dei fondi, a condizione che l'ampliamento non interessi la fascia di rispetto e non venga ridotto il distacco preesistente tra fabbricati.

#### FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Nella fascia di rispetto cimiteriale è fatto divieto di edificazione. All'interno dell'area cimiteriale, previa approvazione di una progettazione esecutiva è consentita soltanto l'edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti, etc.).

Gli spazi non utilizzati sono vincolati a verde permanente.

Negli edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Valgono per la zona di rispetto cimiteriale le disposizioni contenute nell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 " Testo Unico delle leggi sanitarie ".

#### ZONA H2 PARCO COMUNALE

Nell'area parco comunale è fatto divieto di edificazione.

#### ZONA H – RISPETTO DEPURATORE

Nell'area di rispetto del depuratore è fatto divieto di edificazione.

### **ART. 18 – ZONE DI PREGIO AMBIENTALE**

È inclusa nella zona di pregio ambientale tutta l'area individuata dal sito di interesse comunitario ITB 000004 Foci del Coghinas.

In questa area qualunque intervento edilizio, compatibile con la destinazione di zona, dovrà essere preventivamente approvato dall'assessorato regionale alla difesa dell'Ambiente, Servizio conservazione della Natura e Tutela degli Habitat.

Nei complessi ducali sono vietate le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali.

Nelle zone umide temporanee sono vietati tutti gli interventi che, direttamente o indirettamente, possono comportare rischi di interrimento e di inquinamento.

#### **ART. 19 – ZONA ARCHEOLOGICA**

Nei beni archeologici è fatto divieto di eseguire qualunque intervento se non preventivamente autorizzato dal Ministero dei Beni Culturali, Ufficio della Soprintendenza Archeologica competente, nel rispetto del Codice dei Beni Culturali D.Lgs. n. 42/2006.

Tali beni non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il carattere storico o artistico oppure tali da arrecare pregiudizio alla loro conservazione.

Nella fascia di rispetto dei singoli beni archeologici, così come individuati nelle tavole del PUC, è fatto divieto di effettuare qualunque tipologia di intervento se non previa autorizzazione da parte dell'autorità proposta alla Tutela del vincolo archeologico e degli altri Enti competenti.

I beni archeologici individuati dal PUC sono:

- Nuraghe Muntiggioni
- Muraglia megalittica Azzagulta
- Nuraghe Lu Naraghu Badesi

#### **ART. 20 – AREE PAI – PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO**

Per la zona individuata dal Piano di Assetto Idrogeologico come aree di pericolosità Hg1 – Hg2 – Hg3 – Hg4 e Hi1 – Hi2 – Hi3 – Hi4 si rimanda integralmente alle norme tecniche allegate al Piano di Assetto Idrogeologico, le quali si intendono integralmente recepite dalle presenti norme tecniche di attuazione.

#### **ART. 21 – BENI IDENTITARI**

I beni identitari, così come definiti dall'art. 6 delle norme tecniche di attuazione del PPR, sono esclusivamente i seguenti indicati in elenco ed individuati nelle tavole del PUC e precisamente:

1. Chiavica
2. Edificio storico Via De Gasperi
3. Edificio storico Via Verdi

Nelle fasce di rispetto dei beni identitari interne all'abitato sono ammessi tutte le tipologie di intervento edilizio secondo la destinazione d'uso della zona, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs.42/2004 e, per i nuovi corpi di fabbrica dovrà essere redatta una tavola grafica di simulazione fotografica dove dovrà essere dimostrata la conservazione delle visuali al fine di evitare l'occultamento da parte di nuovi fabbricati o ampliamenti di quelli esistenti.

Nelle fasce di rispetto dei beni identitari esterne all'abitato è fatto divieto di qualunque nuova costruzione. Per gli interventi sui fabbricati esistenti sono ammessi solo lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, ristrutturazioni ed eventuali ampliamenti. In ogni caso per ogni tipologia di intervento, anche per le manutenzioni ordinarie che comportano modifiche esterne al fabbricato è necessaria l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario del bene.

#### **ART. 22 – AREE S – SPAZI PUBBLICI**

Le diverse zone S individuate dal PUC comprendono le aree per spazi pubblici riservate alla istruzione, alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi già definite e consolidate nel territorio, mentre per le nuove aree soggette a piano attuativo è necessario individuare nuove zone S standards nella misura non inferiore a 18 mq. per abitante così come previsto dalla normativa regionale.

#### **ART. 23 – POTERI DI DEROGA**

Nei limiti e nelle forme stabilite dall'art. 14 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha la facoltà di rilasciare concessioni edilizie in deroga alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dalle presenti norme, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel rispetto comunque delle altre normative di settore aumenti incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanze tra i fabbricati fermo restando il rispetto dei parametri massimi fissati dal Decreto

dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983.

Nelle zone C di Espansione sarà possibile raddoppiare la volumetria eccedente il 25% prevista per la destinazione d'uso Alberghiera con deroga da parte del Consiglio Comunale.

#### **ART. 24 – DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO CON IL PUC**

Le norme del regolamento di Igiene e di Polizia Urbana, in contrasto con le prescrizioni e norme del P.U.C., sono sostituite da queste ultime.

Le prescrizioni e norme del P.U.C. prevalgono su tutte le precedenti previsioni urbanistiche e di riassetto del territorio, salvo che non esista un'esplicita diversa previsione nelle presenti Norme.

#### **ART. 25 – AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI E COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.U.C.**

Le Autorizzazioni e le Concessioni Edilizie, rilasciate anteriormente alla data di approvazione del P.U.C., anche se in contrasto con le prescrizioni del piano stesso, mantengono la loro validità, purché venga dato inizio dei lavori entro i termini specificati nella Autorizzazione e Concessione Edilizia.

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.U.C., in mancanza di piani particolareggiati non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle norme e prescrizioni del P.U.C.

Valgono, comunque, le norme di salvaguardia previste dalla Legge 03.11.1952 n° 1902.