



**COMUNE DI SOLEMINIS**  
Provincia di Cagliari

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### piano urbanistico comunale – variante generale

#### **ATTI di approvazione e entrata in vigore:**

- PUC con Delibera del C. C. n° 84 del 30/12/1997 e pubblicata sul BURAS n° 9 del 20/03/1998
- Variante 1 con Delibera del C. C. n° 2 del 19/02/2007 e pubblicata sul BURAS n° 8 del 19/03/2007
- Variante 2 con Delibera del C. C. n° 16 del 03/06/2008 e pubblicata sul BURAS n° 20 del 28/06/2008
- Variante 3 con Delibera del C. C. n° 40 del 31/08/2010 e pubblicata sul BURAS n° 37 del 17/12/2010
- Variante 4 con Delibera del C. C. n° 16 del 25/05/2012 e pubblicata sul BURAS n° 39 del 06/09/2012
- Variante 5 con Delibera del C. C. n° 21 del 28/06/2012 e pubblicata sul BURAS n° 47 del 02/11/2012
- Variante 6 con Delibera del C. C. n° 2 del 30/01/2013 e pubblicata sul BURAS n° 23 del 23/05/2013
- Variante 7 con Delibera del C. C. n° 3 del 25/02/2015 e pubblicata sul BURAS n° 22 del 14/05/2015

il sindaco

il capo dell'ufficio tecnico

il segretario comunale

## INDICE

<b>TITOLO PRIMO</b>	<b>NORME GENERALI.....</b>	<b>2</b>
Articolo 1 - Contenuti, significato e campo di applicazione del Piano Urbanistico Comunale..		2
Articolo 2 - Validità ed efficacia del P.U.C.....		2
Articolo 3 - P.U.C. e trasformazioni del territorio.....		2
Articolo 4 - Elaborati del P.U.C.....		2
Articolo 5 - Legislazione urbanistica nazionale e regionale.....		3
Articolo 6 - Legislazione ambientale.....		3
Articolo 7 - Norme di salvaguardia.....		4
Articolo 8 - Strumenti urbanistici attuativi già approvati.....		4
Articolo 9 - Regolamento edilizio.....		4
<b>TITOLO SECONDO</b>	<b>ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.U.C.....</b>	<b>5</b>
Articolo 10 - Strumenti di attuazione.....		5
Articolo 11 - Criteri di gestione dei casi di trasformazione edilizia ed urbanistica.....		5
<b>TITOLO TERZO</b>	<b>DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE, DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI E DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO.....</b>	<b>7</b>
Articolo 12 - Destinazioni d'uso.....		7
Articolo 13 - Parametri urbanistici ed edilizi.....		17
Articolo 14 - Tipologie di Intervento.....		18
<b>TITOLO QUARTO</b>	<b>LA SUDDIVISIONE IN "ZONE OMOGENEE" DEL TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>19</b>
Articolo 15 - Classificazione delle zone omogenee.....		19
Articolo 16 - Zona territoriale omogenea A.....		19
Articolo 17 - Zona territoriale omogenea B.....		19
Articolo 18 - Zona territoriale omogenea C.....		23
Articolo 19 - Zona Territoriale Omogenea D.....		28
Articolo 20 - Zone Territoriali Omogenee E.....		29
Articolo 21 - Attività consentite nelle zone agricole.....		29
Articolo 22 - Individuazione delle sottozone agricole.....		30
Articolo 23 - Piani Agricoli di Dettaglio (P.A.D.).....		30
Articolo 24 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole.....		32
Articolo 25 - Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale.....		35
Articolo 26 - Agriturismo e turismo agricolo.....		36
Articolo 27 - Punti di ristoro.....		36
Articolo 28 - Frazionamenti e accorpamenti.....		36
Articolo 29 - Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi.....		36
Articolo 30 - Annessi rustici ed altri insediamenti produttivi.....		38
Articolo 31 - Edifici in fregio alle strade e alle zone umide.....		38
Articolo 32 - Smaltimento dei reflui.....		39
Articolo 33 - Zona territoriale omogenea F.....		39
Articolo 34 - Zone territoriali omogenee G.....		40
Articolo 35 - Zona territoriale omogenea H.....		42
Articolo 36 - Zona territoriale omogenea S.....		47
Articolo 37 - Aree inedificabili di piano: ambiti di esondazione.....		49
Articolo 38 - Comparto edificatorio (art. 27 L.R. 45/89).....		49
Articolo 39 - La forma della città.....		50
Articolo 40 - Studio di Compatibilità paesistico-ambientale.....		50
Articolo 41 - Le componenti strutturali del territorio comunale.....		52

## **TITOLO PRIMO NORME GENERALI**

### **Articolo 1 - Contenuti, significato e campo di applicazione del Piano Urbanistico Comunale**

Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Urbanistico Comunale, ai sensi del Titolo IV della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 - Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale e successive modifiche ed integrazioni.

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale viene di seguito richiamato come P.U.C.

Il P.U.C. promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale nel suo insieme e governa i processi di trasformazione territoriale perseguendo le finalità di cui all'articolo 1 della L.R. 45/89.

Il campo di applicazione del P.U.C. è rappresentato dall'intero territorio comunale.

Per la zona omogenea A, relativa al Centro Storico del comune di Soleminis, si applicano le previsioni e le prescrizioni dei relativi elaborati, del Piano Particolareggiato per la Zona "A", Centro Storico approvato con delibera del C.C. n° 28 del 30-06-1992 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A.S. n° 58 del 9-10-1992.

Nel restante territorio comunale si applicano le previsioni e le prescrizioni contenute negli elaborati del P.U.C., elencati al successivo articolo 4.

### **Articolo 2 - Validità ed efficacia del P.U.C.**

Il P.U.C. ha validità giuridica a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di cui all'articolo 20 della L.R. 45/89.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.U.C. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.U.C., le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono rispetto a quelle degli Elaborati Grafici.

Le presenti Norme, unitamente agli elaborati grafici, dettano indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti di attuazione del P.U.C., ai sensi degli articoli 21 e 22 della L.R. 45/89, della legislazione nazionale vigente e come specificato nelle presenti Norme.

### **Articolo 3 - P.U.C. e trasformazioni del territorio**

Il P.U.C. promuove, coordina e governa, in modo diretto e indiretto, l'intero processo di trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi.

Tale processo riguarda qualsiasi si opera che comporti una modificazione del territorio ed ecceda le normali operazioni colturali condotte a fini produttivi agricoli.

Le attività estrattive sono regolate dal Piano Regionale delle Attività Estrattive ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 30/89 che produce effetti nei confronti del P.U.C. secondo le disposizioni contenute nell'articolo 11 della L.R. 30/89.

### **Articolo 4 - Elaborati del P.U.C.**

Il P.U.C. è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per brevità definite anche semplicemente N.T.A. o Norme, dalla Relazione illustrativa, dalla prescritta relazione Geologica e Geotecnica, dal nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato contestualmente alla presente variante, nonché dagli Elaborati Grafici come di seguito specificati:

1 - Carta delle acclività;

- 2 - Carta della esposizione;
- 3 - Carta geologica;
- 4 - Carta idrogeologica;
- 5 - Carta delle unità di paesaggio e dei suoli;
- 6 - Carta delle capacità d'uso dei suoli;
- 7 - Carta della suscettività d'uso dei suoli;
- 8 - Carta dell'uso attuale del suolo;
- 9 - Carta dei vincoli amministrativi;
- 10 - Carta delle aree ad omogenea destinabilità;
- 11 - Carta del rischio e della vulnerabilità idrogeologica;
- 12 - Carta Geotecnica;
- 13 a, b, c - Zonizzazione del territorio comunale (scala 1:4.000);
- 14 - Zonizzazione Centro Urbano (scala 1:2.000);
- 15 - Zonizzazione zona F;
- 16 - La forma urbana;
- 17 - Carta delle infrastrutture - rete idrica;
- 18 - Carta delle infrastrutture - reti fognarie;
- 19 - Carta delle infrastrutture - rete di illuminazione pubblica;
- 20 - Carta delle infrastrutture - rete stradale;

Gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale con la presente Variante Generale sono integrati per quanto riguarda i seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa variante generale
- 13 - Zonizzazione del territorio comunale (scala 1:10.000);
- 21 - Componenti strutturali del territorio

Gli elaborati della presente Variante Generale sostituiscono integralmente i seguenti elaborati del PUC vigente:

- Regolamento Edilizio Comunale
- Norme Tecniche di Attuazione
- 13 a, b, c – Zonizzazione del Territorio Comunale
- 14 – Zonizzazione del Centro Urbano

#### **Articolo 5 - Legislazione urbanistica nazionale e regionale**

Il P.U.C. è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale. Esso interpreta tale quadro legislativo in termini progressivi ed evolutivi in rapporto alle attuali tendenze insediative del territorio comunale interessato.

#### **Articolo 6 - Legislazione ambientale**

Il P.U.C. opera per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali ed in conformità alla legislazione nazionale e regionale competente.

Indipendentemente dai contenuti specifici del P.U.C. rimangono comunque in vigore:

- D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- Legge 431/81;
- R.D. 3267/23, il relativo regolamento e le successive modifiche ed integrazioni;
- Legge 183/87;
- Legge Regionale 31/89.

#### **Articolo 7 - Norme di salvaguardia**

Dall'adozione del P.U.C. si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della Legge 1902/52 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Articolo 8 - Strumenti urbanistici attuativi già approvati**

Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione convenzionata, Piani per gli insediamenti Produttivi, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, concessioni ed autorizzazioni edilizie) già approvati alla data di adozione del P.U.C. rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista della loro validità ed efficacia

In caso di previsioni del P.U.C. difformi rispetto ai contenuti degli strumenti urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far data dalla scadenza del periodo di validità di tali medesimi strumenti urbanistici attuativi.

Sono sempre consentite le varianti che non incidano sul dimensionamento globale degli strumenti urbanistici attuativi e non comportino modifiche alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti urbanistici attuativi, il P.U.C. ne prevede, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza.

In tali casi le previsioni del P.U.C. prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici attuativi in oggetto.

#### **Articolo 9 - Regolamento edilizio**

Le presenti N.T.A. si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal nuovo Regolamento Edilizio Comunale, per brevità d'ora in avanti denominato R.E.C., approvato contestualmente alla presente variante generale.

In caso di contrasto, o anche di semplici difformità nelle definizioni, prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi Elaborati Grafici.

## TITOLO SECONDO ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.U.C.

### Articolo 10 - Strumenti di attuazione.

Il P.U.C. si attua per mezzo di:

- a. Concessioni Edilizie dirette (**c.e.**)
- b. Autorizzazioni Edilizie (**a.e.**)
- c. Denunce di Inizio Attività (**d.i.a.**)
- d. Piani Particolareggiati (**P.P.**)
- e. Piani di Lottizzazione convenzionata (**P. di L.**)
- f. Piani per gli Insempiamenti Produttivi (**P.I.P.**)
- g. Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (**P.E.E.P.**)
- h. Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.)
- i. Piani di Risanamento Urbanistico ai sensi dell'articolo 37 della Legge Regionale 23/85 (**P.R.U.**)
- l. Piani di Comparto ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 45/89 (**P. di C.**)
- m. Programmi Complessi ai sensi della L. 179/92 e della L.R. 16/94 (**P.C.**)
- n. Programmi Agricoli di Dettaglio (**P.A.D.**) (vedere articolo 23 delle presenti N.T.A.)

### Articolo 11 - Criteri di gestione dei casi di trasformazione edilizia ed urbanistica

Ai sensi dell'articolo 10 della Legge 765/67, dell'articolo 4 della Legge 847/64 e successive modifiche ed integrazioni, area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e cioè di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono, dei nuclei elementari di verde attrezzato e relativi allacciamenti ai pubblici servizi nonché delle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi di legge.

Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Ai fini del rispetto della Legge 24 marzo 1989, n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto" (**PA**), comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25, salvo diversa dimostrazione grafica da documentare mediante specifici elaborati di progetto.

I parcheggi previsti dalle presenti N.T.A. si suddividono nelle seguenti categorie:

**P1** - Parcheggi di urbanizzazione primaria;

**P2** - Parcheggi di urbanizzazione secondaria;

**P3** - Parcheggi ed autorimesse di competenza delle unità edilizie.

I **parcheggi P1** di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria e quindi la loro esistenza o la loro previsione, in opportuno raggio di accessibilità, è necessaria per il rilascio della concessione.

I parcheggi di tipo P1 sono parcheggi pubblici o di uso pubblico, le cui aree vanno rispettivamente rese disponibili per l'uso pubblico ovvero cedute gratuitamente al Comune, all'atto del rilascio della concessione ed attrezzate contestualmente alle costruzioni nel caso di strumenti urbanistici attuativi.

Le aree per parcheggio di tipo P1 non sono individuate graficamente negli elaborati del P.U.C.. Esse saranno individuate negli elaborati grafici degli strumenti urbanistici attuativi e vanno di norma localizzate sul fronte strada al diretto servizio delle attività insediate.

I **parcheggi P2** di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse più generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta.

I parcheggi di tipo P2 sono individuati negli elaborati grafici del P.U.C..

Negli strumenti urbanistici attuativi essi sono previsti come standard urbanistico, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle norme di zona ed eventualmente dagli elaborati grafici del P.U.C..

I **parcheggi e le autorimesse P3** di competenza delle singole unità edilizie sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato.

Possono essere posti macchina scoperti adiacenti all'edificio o ricavati al coperto come autorimesse e sono considerati a tutti gli effetti come parcheggi privati e/o **parcheggi pertinenziali** al servizio esclusivo di un determinato edificio o attività.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati ad una distanza non maggiore di 300 mt e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dal pubblico qualora rappresentino pertinenze di pubblici esercizi.

Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.U.C., in assenza di strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e interventi di trasformazione volti ad adeguare gli edifici alle presenti Norme.

Nel caso di edifici esistenti la cui destinazione d'uso sia conforme alle presenti Norme o diventi tale in seguito agli interventi proposti, in assenza di strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere di adeguamento igienico, statico e tecnologico, interventi di adeguamento alle Norme. Sono inoltre consentiti interventi che riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione (art. 9 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.).

Per gli edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio o per cessione gratuita, se inserite in un comparto sottoposto a strumento urbanistico attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Dalla data di adozione del presente P.U.C., l'utilizzazione completa degli indici di utilizzazione fondiaria, corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione sulle superfici stesse, ad eccezione dei casi previsti dalle presenti Norme di demolizione e ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del P.U.C. allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la volumetria complessiva, la superficie delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria ed i parametri urbanistici, edilizi e tipologici che competono, secondo le presenti Norme, alla zona oggetto dell'intervento.

## TITOLO TERZO DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE, DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI E DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

### Articolo 12 - Destinazioni d'uso

#### **U1 - Abitazioni**

Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie...), gli spazi condominiali di servizio (scale androni, locali comuni, gioco bambini, lavanderie condominiali...) e le autorimesse private.

#### **Parcheggi:**

P1 4 mq./abitante

P3 1 mq./10 mc. di volume edificato

#### **U2 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato**

Sono definiti "di vicinato" gli esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al dettaglio, la cui superficie di vendita (**SV**) è non superiore a 150 mq. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

#### **Parcheggi:**

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati 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.

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

La dotazione minima di parcheggio riferita alla superficie di vendita della struttura (**SV**) deve rispettare sia il numero di stalli di parcheggio (**PA**) disponibili, la cui dimensione convenzionale è pari a 25 mq., sia la superficie complessiva destinata al parcheggio (**SP**), comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra.

Per gli esercizi di vicinato localizzati in **zona A** ed in **zona B**, indipendentemente dal settore merceologico, non sono previste dotazioni minime di SP e di PA (PA = SP=0).

Per gli esercizi di vicinato localizzati in **zona C**:

- esercizi di vicinato alimentari: PA = 0,05xSV; SP = 1,25xSV
- esercizi di vicinato non alimentari: PA = 0,04xSV; SP = 1xSV
- esercizi di vicinato con superfici miste distinte in alimentare e non alimentare:  
PA = ((0,05 x Svtot) x SV\_alim + (0,04 x Svtot) x SVnon\_alim) / Svtot  
SP = ((1,25 x Svtot) x SV\_alim + (1 x Svtot) x SVnon\_alim) / Svtot
- esercizi di vicinato con superfici miste indistinte:  
PA = (2 x (0,05 x SV) + (0,04 x SV)) / 3  
SP = (2 x (1,25 x SV) + (1 x SV)) / 3

Per gli esercizi di vicinato localizzati in **zona D**:

- esercizi di vicinato non alimentari: PA = 0,04 x SV; SP = 1 x SV
- esercizi di vicinato con superfici miste distinte in alimentare e non alimentare:  
PA = 0,04 x SVnon\_alim; SP = SVnon\_alim;
- esercizi di vicinato con superfici miste indistinte:  
PA = (0,04 x SV) / 3; SP = (1 x SV) / 3;

Per gli esercizi di vicinato localizzati in **zona F**:

- esercizi di vicinato alimentari:  $PA = 0,05 \times SV$ ;  $SP = 1,25 \times SV$ .
- esercizi di vicinato non alimentari:  $PA = 0,04 \times SV$ ;  $SP = 1 \times SV$ .
- esercizi di vicinato con superfici miste distinte in alimentare e non alimentare:  
 $PA = ((0,05 \times Svtot) \times SV_{alim} + (0,04 \times Svtot) \times SV_{non\_alim}) / Svtot$   
 $SP = ((1,25 \times Svtot) \times SV_{alim} + (1 \times Svtot) \times SV_{non\_alim}) / Svtot$
- esercizi di vicinato con superfici miste indistinte:  
 $PA = (2 \times (0,05 \times SV) + (0,04 \times SV)) / 3$   
 $SP = (2 \times (1,25 \times SV) + (1 \times SV)) / 3$

Per gli esercizi di vicinato localizzati in **zona G**:

- esercizi di vicinato non alimentari:  $PA = 0,04 \times SV$ ;  $SP = 1 \times SV$
- esercizi di vicinato con superfici miste distinte in alimentare e non alimentare:  
 $PA = 0,04 \times SV_{non\_alim}$ ;  $SP = SV_{non\_alim}$ ;
- esercizi di vicinato con superfici miste indistinte:  
 $PA = (0,04 \times SV) / 3$ ;  $SP = (1 \times SV) / 3$ .

### **U3 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita – esercizi singoli**

Sono definite Medie Strutture di Vendita, gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie superiore ai 150 mq e non superiore ai 1.500 mq. Sono definite "Alimentari" le Medie Strutture di Vendita – esercizi singoli esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.

Tutte le altre sono convenzionalmente definite "Non alimentari". Una Media Struttura di Vendita – esercizio singolo non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare.

In una Media Struttura di Vendita – esercizio singolo prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

#### **Parcheggi:**

La dotazione minima di parcheggio riferita alla superficie di vendita della struttura (**SV**) deve rispettare sia il numero di stalli di parcheggio (**PA**) disponibili, la cui dimensione convenzionale è pari a 25 mq., sia la superficie complessiva destinata al parcheggio (**SP**), comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra.

Per le Medie Strutture di Vendita localizzate in **zona D**:

- Medie Strutture di Vendita non alimentari:  $PA = 0,04 \times SV$ ;  $SP = 1 \times SV$
- Medie Strutture di Vendita con superfici miste distinte in alimentare e non alimentare:  
 $PA = 0,12 \times SV_{alim} + 0,04 \times SV_{non\_alim}$ ;  $SP = 3 \times SV_{alim} + SV_{non\_alim}$ ;
- Medie Strutture di Vendita con superfici miste indistinte:  
 $PA = 0,93 \times SV$ ;  $SP = 2,333 \times SV$ .

### **U4 - Pubblici esercizi**

Comprendono ristoranti, bar trattorie, sale di ritrovo con esclusione di locali per spettacolo e svago (già definiti alla categoria U12). Sono ammesse modeste quote di attività ricettive annesse.

#### **Parcheggi:**

P1 80 mq./100 mq. Su

P3 15 mq./100 mq. Su

### **U5 - Attività commerciali all'ingrosso**

Le attività commerciali all'ingrosso sono quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e supporto ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 150 mq di Su, mediamente ogni 5.000 mq di Su al netto di tale alloggio per il personale di custodia o i titolari delle aziende.

#### **Parcheggi:**

P1 80 mq./100 mq. Su

P3 20 mq./100 mq. Su

### **U6 - Parco Urbano**

Aree verdi con funzione prevalente di protezione naturalistica a servizio del sistema urbano e territoriale. Le aree incluse nel P.U. possono essere di proprietà pubblica e/o privata. La funzione di "protezione naturalistica" si realizza mediante la conduzione agricola dei fondi interessati o mediante la creazione e la gestione di aree verdi attrezzate.

In alternativa, la conduzione agricola può essere considerata un'attività da inserire in modo programmato all'interno del PUC, con caratteristiche da definirsi in sede di progetto di gestione.

#### **Standard di Parcheggio:**

P2 da definire in sede di strumento urbanistico attuativo in relazione al numero degli utenti

### **U7 - Attrezzature per l'istruzione superiore**

Istituti secondari, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio (quali laboratori e strutture specialistiche) e di supporto, nonché gli spazi tecnici. E' prevista altresì la presenza di servizi quali bar, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione e auditorium, alloggio per la custodia di dimensioni non superiori ai 150 mq di Su per interventi di dimensione complessiva superiore ai 750 mq di Su.

#### **Standard di Parcheggio:**

P2 da definire in sede di strumento urbanistico attuativo in relazione al numero degli utenti

### **U8 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali**

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

#### **Parcheggi:**

P1 40 mq./100 mq. Su

P3 20 mq./100 mq. Su

### **U9 - Impianti tecnici di scala urbana**

Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. E' ammessa, ove necessario, la presenza di un alloggio non superiore ai 160 mq. di Su per il personale di custodia .

#### **Parcheggi:**

- Interventi di nuova costruzione

P3 10 mq./100 mq. Su

### **U10 - Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani**

Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente.

#### **Parcheggi:**

P1 100 mq./100 mq. Su

P3 15 mq./100 mq. Su

Nel caso d'impossibilità a ricavare integralmente su aree esterne i parcheggi pubblici di tipo P1, questi, fino ad una quota del 50% (pari a 50 mq./100 mq. Su ), possono essere trasformati in parcheggi sotterranei o sopraelevati di uso pubblico, convenzionandone l'utilizzazione.

Nel caso degli interventi di nuova costruzione i parcheggi privati di tipo P3 possono essere trasformati in tutto o in parte in parcheggi pubblici di tipo P1, deducendone comunque la relativa superficie del computo della Superficie utile, come nel caso si trattasse di parcheggi di tipo P2.

### **U11 - Attrezzature socio-sanitarie di scala urbana**

Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, etc.

Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale di riunione, e sedi di rappresentanza, sindacali e associative, bar, ristoranti, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

#### **Parcheggi:**

P1 100 mq./100 mq. Su

P2 15 mq./100 mq. Su

Nel caso d'impossibilità a ricavare integralmente su aree esterne i parcheggi pubblici di tipo P1, questi, fino ad una quota del 50% (pari a 50 mq./100 mq. Su ), possono essere trasformati in parcheggi sotterranei o sopraelevati di uso pubblico, convenzionandone l'utilizzazione.

Nel caso degli interventi di nuova costruzione i parcheggi privati di tipo P3 possono essere trasformati in tutto o in parte in parcheggi pubblici di tipo P1, deducendone comunque la relativa superficie del computo della Superficie utile, come nel caso si trattasse di parcheggi di tipo P2.

### **U12 - Locali per lo spettacolo e lo svago**

I locali per lo spettacolo comprendono cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di

supporto ad uffici complementari, agli spazi tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 160 mq. di Su per il personale di custodia, nel solo caso di interventi superiori ai 2.500 mq. di Su, al netto di tale alloggio.

**Parcheggi:**

P1 200 mq./100 mq. Su

P3 20 mq./100 mq. Su

Nel caso d'impossibilità a ricavare integralmente su aree esterne i parcheggi pubblici di tipo P1, questi, fino ad una quota del 50% (pari a 100 mq./100 mq. Su), possono essere trasformati in parcheggi sotterranei o sopraelevati di uso pubblico, convenzionandone l'utilizzazione.

Nel caso degli interventi di nuova costruzione i parcheggi privati di tipo P3 possono essere trasformati in tutto o in parte in parcheggi pubblici di tipo P1, deducendone comunque la relativa superficie del computo della Superficie utile, come nel caso si trattasse di parcheggi privati di tipo P2.

**U13 - Attrezzature culturali**

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni, culturali, ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

**Parcheggi:**

P1 30 mq./100 mq. Su

P2 15 mq./100 mq. Su

**U14 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico**

I parcheggi attrezzati di uso pubblico (P2) comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse.

Rientrano nel conteggio della Superficie utile esclusivamente le autorimesse coperte entro e fuori terra e le altre attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

**U15 - Sedi cimiteriali**

Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.

**Parcheggi:**

P1 20 mq./100 mq. Sf

**U16 - Distributori di carburante**

Viene definito *Impianto*, il complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione, nonché i servizi e le attività accessorie.

Sono *Impianti di utilità pubblica* quelli la cui distanza dall'impianto più vicino sia superiore a 15 km in pianura.

Sono *Impianti ad uso privato* quelli costituiti dall'insieme di tutte le attrezzature fisse o mobili ubicate all'interno di stabilimenti, cantieri, magazzini e simili, destinate al rifornimento esclusivo d'automezzi di proprietà dell'impresa.

Tutti i nuovi impianti generici devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio per autotrazione, nonché dei servizi self-service pre-pagamento e di specifici servizi all'automobile e all'automobilista. Possono inoltre essere dotati anche di piccole autonome attività commerciali integrative, bar, punti di ristoro.

Nella localizzazione degli impianti e nella progettazione delle relative opere dovranno prioritariamente essere garantite le esigenze di decoro urbano.

Nel caso un impianto chiuda a seguito di verifica di incompatibilità da parte del Comune, o per chiusura volontaria, la relativa autorizzazione s'intende decaduta e il sito deve essere riportato alle condizioni originali, nel più breve tempo possibile, da parte del proprietario, nel rispetto delle norme vigenti.

Per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla normativa specifica di riferimento contenuta nella Deliberazione della Giunta Regionale 5 dicembre 2003 n.45/7 – Linee Guida Programmatiche Regionali di Razionalizzazione della Rete di distribuzione carburanti.

#### **Parcheggi:**

Interventi di nuova costruzione:

P1 Le aree destinate a parcheggi di tipo P1 devono assommare ad almeno la metà della Superficie fondiaria.

Gli usi di cui al presente articolo sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive Norme di Legge.

#### ***U17 - Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico***

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

E' ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.

#### **Parcheggi:**

P1 80 mq./100 mq. Su

P3 15 mq./100 mq. Su

Nel caso di impossibilità a ricavare su aree esterne i parcheggi pubblici di tipo P1, questi possono essere trasformati, anche in parte, in parcheggi sotterranei o sopraelevati di uso pubblico, convenzionandone l'utilizzazione.

#### ***U18 - Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico***

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

#### **Parcheggi:**

P1 65 mq./100 mq. Su

P3 15 mq./100 mq. Su

Nel caso di impossibilità a ricavare su aree esterne i parcheggi pubblici di tipo P1, questi possono essere trasformati, anche in parte, in parcheggi sotterranei o sopraelevati di uso pubblico, convenzionandone l'utilizzazione.

#### ***U19 - Servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato***

I servizi per l'industria comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense e gli altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività insediate.

##### **Parcheggi:**

P1 65 mq./100 mq. Su

P3 15 mq./100 mq. Su

Nel caso di impossibilità a ricavare su aree esterne i parcheggi pubblici di tipo P1, questi possono essere trasformati, anche in parte, in parcheggi sotterranei o sopraelevati di uso pubblico, convenzionandone l'utilizzazione.

#### ***U20 - Piccoli uffici e studi professionali***

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

##### **Parcheggi:**

P1 20 mq./100 mq. Su

P2 33 mq./100 mq. Su

#### ***U21 - Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero***

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

##### **Parcheggi:**

P1 80 mq./100 mq. Su

P3 20 mq./100 mq. Su

Nel caso di cui al presente articolo, mediante specifico convenzionamento, i parcheggi privati di tipo P3 possono essere trasformati, anche in parte, in parcheggi di uso pubblico di tipo P1, concorrendo al perseguimento dello standard richiesto.

Nel caso di impossibilità a ricavare su aree esterne i parcheggi pubblici di tipo P1, questi possono essere trasformati, anche in parte, in parcheggi sotterranei o sopraelevati di uso pubblico, convenzionandone l'utilizzazione.

### **U22 - Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi**

Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private, sedi carcerarie, etc. con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.

#### **Parcheggi:**

P1 60 mq./100 mq. Su

P3 20 mq./100 mq. Su

### **U23 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - centri commerciali**

Le Medie Strutture di Vendita - Centri Commerciali sono esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie superiore ai 150 mq e non superiore ai 1.500 mq, dove più esercizi commerciali risultano inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Sono definiti "Alimentari" le MSV - Centri Commerciali esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.

Tutte le altre sono convenzionalmente definite "Non alimentari". Una Media Struttura di Vendita - centro commerciale non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare.

In una Media Struttura di Vendita - centro commerciale prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

#### **Parcheggi:**

La dotazione minima di parcheggio riferita alla superficie di vendita della struttura (**SV**) deve rispettare sia il numero di stalli di parcheggio (**PA**) disponibili, la cui dimensione convenzionale è pari a 25 mq., sia la superficie complessiva destinata al parcheggio (**SP**), comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra.

Per le Medie Strutture di Vendita localizzate in **zona D**:

- Medie Strutture di Vendita non alimentari:  $PA = 0,04 \times SV$ ;  $SP = 1 \times SV$
- Medie Strutture di Vendita con superfici miste distinte in alimentare e non alimentare:  $PA = 0,12 \times SV_{alim} + 0,04 \times SV_{non\_alim}$ ;  $SP = 3 \times SV_{alim} + SV_{non\_alim}$ ;
- Medie Strutture di Vendita con superfici miste indistinte:  $PA = 0,93 \times SV$ ;  $SP = 2,333 \times SV$ .

### **U24 - Artigianato di servizio**

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

E' ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 160 mq. di Su per ogni azienda artigiana, non solo nelle zone residenziali, ma anche nelle Zone urbanistiche "D" deputate specificamente a tali insediamenti, nel solo caso di interventi superiori ai 400 mq. di Su, al netto di tale alloggio.

#### **Parcheggi:**

P1 20 mq./100 mq. Su

P3 33 mq./100 mq. Su

### ***U25 - U26 - Artigianato produttivo compatibile (U25) e incompatibile (U26) con i contesti residenziali***

Comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo che sviluppano lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro. L'Amministrazione Comunale provvederà entro un anno dall'approvazione delle presenti Norme ad emanare apposito allegato tecnico comprendente la casistica parametrica corrispondente. Sono compresi in questa fattispecie gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, mostre spazi di servizio e supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 160 mq. di Su per ogni azienda artigiana, nel solo caso di interventi superiori ai 600 mq. di Su, al netto di tale alloggio.

#### **Parcheggi:**

P1 25 mq./100 mq. Su

P3 20 mq./100 mq. Su

Nel caso di attività artigianali incompatibili con la residenza da localizzare necessariamente nella zona omogenea D, i parcheggi pubblici da computare come standard (P2) non potranno essere inferiori a 40 mq/100 mq di Su.

### ***U27 - Attività industriali***

Comprende tutte le attività di conservazione e trasformazione di materie prime o semilavorati. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici e sale riunioni di rappresentanza, i magazzini, le mostre, le mense, gli spazi di servizio e di supporto, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di 160 mq. di Su per ogni azienda industriale, per il personale di custodia. Qualsiasi tipo di attività industriale, per quanto rientri nei parametri di compatibilità previsti per l'artigianato produttivo (U25), non può essere localizzata nei contesti residenziali, ma esclusivamente nella zona omogenea D.

#### **Parcheggi:**

P2 da determinarsi in sede di strumento urbanistico attuativo

P3 20 mq./100 mq. di Su

### ***U28 - Fascia di rispetto della linea ferroviaria***

Comprende le porzioni lineari di territorio che si sviluppano per 30 metri lineari, dal ciglio della sede ferroviaria, lungo tutto il tracciato della linea ferroviaria.

### ***U29 - Fascia di rispetto stradale***

Comprende le porzioni lineari di territorio che si sviluppano per 20 metri lineari per le strade provinciali e 30 metri lineari per le strade statali, dal ciglio dell'asse stradale, lungo tutto il tracciato della viabilità.

### ***U30 - Attrezzature per il verde***

Le attrezzature per il verde comprendono gli impianti ed i servizi necessari ad attrezzare per il gioco, lo svago, lo sport ed il tempo libero le aree destinate al verde pubblico ed al verde sportivo pubblico e privato. Esse comprendono le attrezzature coperte come palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte, chioschi, edicole, piccoli magazzini di ricovero degli attrezzi ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle pedane ed alle piste per la pratica sportiva, ai sentieri pedonali ed alle aree di occupazione dei giochi per i bimbi ed i ragazzi. E' prevista altresì la presenza di servizi come bar, ristoranti, discoteche, mense, sedi associative, sale riunioni.

#### **Parcheggi:**

P2 da determinarsi in sede di strumento urbanistico attuativo.

### ***U31 - Verde privato***

Comprende gli spazi da destinare alla cura del verde elementare privato (impianti colturali, giardini, piccole serre ecc.) localizzato in apposite aree in sede di strumento urbanistico attuativo o nelle aree libere di pertinenza delle abitazioni.

### ***U32 - Abitazioni agricole***

Le abitazioni agricole, o comunque collegate con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, possono essere nuove costruzioni oppure costruzioni esistenti. Tale uso comprende, oltre alle abitazioni vere e proprie, come previsto per le abitazioni civili (U1), anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi ecc.).

Possono essere compresi nelle superfici di cui al comma precedente anche locali per piccole attività di laboratorio, purché non abbiano carattere molesto ed inquinante, non superino la dimensione massima di 50 mq. e rispondano ai requisiti richiesti dal R.E.C.

### ***U33 - Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali ed interaziendali***

Gli usi di tali fabbricati e strutture comprendono: depositi di attrezzi e di materiali connessi con le attività agricole, rimesse per macchine agricole ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio dell'azienda agricola singola o associata.

### ***U34 - Allevamenti zootecnici***

Tale uso comprende gli allevamenti zootecnici aventi carattere aziendale e/o interaziendale e comprende anche gli edifici di servizio collegati con l'allevamento, quali depositi, uffici e alloggio per il personale di custodia.

### ***U35 - Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici***

Tale uso comprende le strutture di prima trasformazione e conservazione dei prodotti, collegate con le aziende agricole singole o associate quali cantine, celle frigorifere, magazzini di prima lavorazione e di stivaggio nonché le relative strutture complementari.

Non sono invece comprese le strutture aventi carattere meramente industriale e/o commerciale, le quali rientrano tra gli usi ammessi nella sola zona omogenea D.

### ***U36 - Serre fisse***

Tale uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio e destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche.

### ***U37 - Infrastrutture***

Tale uso comprende le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole quali ad esempio: opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, nonché le relative costruzioni secondarie ed accessorie.

Sono compresi anche gli impianti di depurazione dei liquami, quando non sono collegati ad una specifica azienda e non hanno il carattere di struttura complementare ad altro uso.

### ***U38 - Allevamenti ittici***

Tale uso comprende la costruzione di invasi e vasche destinati all'allevamento ittico, comprese le eventuali infrastrutture complementari.

### **U39 - Fiere e mostre**

Comprendono le attività di tipo espositivo, mostre ed attività analoghe, congressuale, di spettacolo, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

#### **Parcheggi:**

P1 250 mq/100 mq. Su

P3 50 mq/100 mq. Su

### **Usi assimilabili per analogia**

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente Capo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, ed in particolare sui parcheggi di tipo P1, P2, P3.

### **Articolo 13 - Parametri urbanistici ed edilizi**

Le presenti norme individuano per ciascuna zona omogenea i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

**St** - SUPERFICIE TERRITORIALE

**Sf** - SUPERFICIE FONDIARIA

**It** - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

**If** - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

**Sm** - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

**Ic** - INDICE DI COPERTURA

**SPer** - SUPERFICIE PERMEABILE

**IPer** - INDICE DI PERMEABILITÀ

**Su** - SUPERFICIE UTILE ABITABILE

**Snr** - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

**Scp** - SUPERFICIE COPERTA

**SC** - SUPERFICIE COMPLESSIVA

**SL** - SUPERFICIE LORDA

**Sv** - SUPERFICIE DI VENDITA, CONVENZIONALMENTE PARI AL 75% della **SL**

**V** - VOLUME EDIFICABILE

**H** - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

**DU** - DESTINAZIONE D'USO

**Ad** - EDIFICI IN ADERENZA

**Dc** - DISTACCO DAI CONFINI MISURATO DAL PERIMETRO INSCRITTORE

**De** - DISTACCO DAGLI EDIFICI MISURATO DAL PERIMETRO INSCRITTORE

**Dp** - DISTACCO TRA PARETI FINESTRATE MISURATO DAL PERIMETRO INSCRITTORE

**Daf** - DISTACCO DA ASTE FLUVIALI

**Ed** - EDIFICAZIONE

**OI - OPERE INTERNE**

**Sp Int - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI**

**PI - PERIMETRO INSCRITTORE**

**PA - POSTO AUTO O STALLI DI PARCHEGGIO**

**SP - SUPERFICIE DESTINATA AL PARCHEGGIO**

La definizione dei suddetti parametri è contenuta all'articolo 34 (Definizioni) del R.E.C..

**Articolo 14 – Tipologie di Intervento**

Gli interventi disciplinati dalle presenti N.T.A. sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria (**MO**);
- Manutenzione straordinaria (**MS**);
- Restauro e risanamento conservativo (**RC**);
- Ristrutturazione edilizia (**RE**);
- Ristrutturazione urbanistica (**RU**);
- Cambio della destinazione d'uso (**CD**);
- Nuova costruzione (**NC**);
- Inferriate e recinzioni (**IR**);
- Depositi di materiale a cielo aperto (**DM**);
- Scavi e rinterri (**SR**);
- Demolizioni ed opere di demolizione (**OD**);
- Interventi relativi al verde, ai parchi ed ai giardini (**PG**);
- Interventi per manufatti temporanei e stagionali (**MT**);
- Interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari (**AU**);
- Interventi urgenti (**IU**);
- Opere comunali (**OC**);
- Varianti in corso d'opera (**VC**);
- Lottizzazioni e frazionamenti a scopo edificatorio (**LF**);
- Varianti agli strumenti di attuazione del P.U.C. (**VL**);
- Interventi di urbanizzazione (**OU**);
- Opere che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (**NM**).

La definizione dei suddetti interventi è contenuta all'articolo 32 del R.E.C..

## TITOLO QUARTO LA SUDDIVISIONE IN "ZONE OMOGENEE" DEL TERRITORIO COMUNALE

### Articolo 15 - Classificazione delle zone omogenee

Agli effetti dell'applicazione dell'articolo 3 del DRAEL n° 2266/U del 20 dicembre 1983 e successive modifiche e integrazioni l'intero territorio comunale, come risulta dagli Elaborati Grafici del P.U.C. è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

**Zona A** - CENTRO STORICO-ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

**Zona B** - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

**Zona C** - ESPANSIONE RESIDENZIALE

**Zona D** - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

**Zona E** - AGRICOLA

**Zona F** - TURISTICA

**Zona G** - SERVIZI GENERALI

**Zona H** - SALVAGUARDIA

**Zona S** - SERVIZI DI VICINATO E DI QUARTIERE

Gli Elaborati Grafici riportano altresì, per ciascuna zona, la suddivisione in sottozona la cui normativa di attuazione viene specificata nei successivi articoli delle presenti N.T.A..

### Articolo 16 - Zona territoriale omogenea A

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, dell'agglomerato stesso.

Il P.U.C., nel riconfermare le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel Piano Particolareggiato per il Centro Storico del Comune di Soleminis, approvato con delibera del C.C. n° 28 del 30-06-1992, divenuta esecutiva con delibera del CO.CI.CO. del 01-09-1992 e pubblicata nel B.U.R.A.S. n° 58 del 9-10-1992, assume come proprie le N.T.A. del predetto Piano Particolareggiato.

### Articolo 17 - Zona territoriale omogenea B *(art. modificato con variante n° 3 approvata con Delibera del C.C. n° 40 del 31/08/2010 pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 37 del 17/12/2010)*

Parte del territorio totalmente o parzialmente edificata, diversa dalle zone A, a prevalente destinazione residenziale.

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

**Sottozona B.1 - lotti saturi:** Edificato saturo con forte componente di edilizia tradizionale. Sono costituite dalla "prima cintura" di isolati, adiacenti al perimetro del centro storico, costituiti da un tessuto edilizio prevalentemente saturo, composto in maggioranza da fabbricati unifamiliari e segnato dalla presenza di unità edilizie non finite.

E' da promuovere, sia per iniziativa pubblica che per iniziativa privata, ogni operazione coordinata del tipo "Ristrutturazione Urbanistica", che superi la parcellizzazione del tessuto e dell'intervento e crei spazi di uso pubblico aggiuntivo, sia sotto forma di piccole piazze e viabilità pedonale, sia come ampliamento coordinato e non episodico delle sezioni stradali; la Ristrutturazione urbanistica è richiesta obbligatoriamente nel caso di edificazione in lotti di ampiezza superiore ai 500 mq.

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

Nel caso di edificazione in lotti di ampiezza inferiore ai 200 mq. è fatto obbligo di rappresentare nel progetto la soluzione architettonica raccordata con i lotti confinanti sul/i fronte/i strada e, nel caso di soluzioni obbligate in deroga ai normali parametri urbanistici, l'atto di assenso dei proprietari di tutti i lotti confinanti.

In qualsiasi momento l'Amministrazione Pubblica può, per comprovate ragioni di interesse pubblico, redigere ed approvare un Piano Particolareggiato esteso almeno ad un intero isolato.

L'interesse pubblico "generalizzato" alla Ristrutturazione Urbanistica nelle Zone "B1" ha una sola eccezione negli isolati con presenza di edilizia storico-tradizionale nei quali l'intervento potrebbe snaturare definitivamente quanto resta della vecchia Soleminis in quelle aree.

Negli edifici riconosciuti come storico-tradizionali sono ammessi esclusivamente gli interventi **MO**, **MS**, **RC**, ovvero, nel caso di comprovati motivi che obblighino alla demolizione totale o parziale, la ricostruzione dovrà salvaguardare e/o riprodurre i caratteri tipologici originari anche facendo riferimento all'abaco delle tipologie delle N.T.A. del P.P. della zona A.

**Caratteri tipologici:** obbligo di edificazione in linea sul fronte-lotto, in alternativa edificazione in ambiti interni al lotto stesso con riferimento alle tipologie tradizionali.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U1, U2, U4, U20, U24, U31.

**If:** 3 mc./mq.

**Sm:** 200 mq., salvo situazioni preesistenti alla data di approvazione delle presenti norme

**Ic:** 50% della **Sf**

**IPer:** 25% della **Sf**

**H:** max 8,5 m. (due piani abitabili + seminterrato max 1 m. fuori terra e sottotetto non abitabile, ovvero due piani e mansarda)

**Dc: (distanza dai confini con altri lotti):** min 4 m. oppure in aderenza al confine.

**DStrada (distanza dalla strada pubblica):** minimo 4 m dall'asse stradale oppure, se esistono degli allineamenti su strada già definiti e consolidati è obbligo mantenere tali allineamenti.

**De: (distanza tra edifici):** min 4 m. E' consentito costruire in aderenza.

**Dp (distanza fra pareti finestrate):** min 8 m. Tale distanza minima non va presa in considerazione nel caso di edificazioni obbligate a sorgere su filo strada quando esistono degli allineamenti già determinati. Nelle zone inedificate, o risultanti libere a seguito di demolizioni, che si estendono sul fronte stradale o per una profondità inferiore a 20 m., nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto della Dp comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione della Dp fino a 4 m., purché almeno una delle pareti non sia finestrata e la continuità prospettica del fronte strada sia garantita da soluzioni architettoniche (cornicioni, ballatoi, balconi, verande ecc.) e previo accordo tra i confinanti che dovrà risultare da dichiarazione resa in Comune con firma autentica.

Nei fabbricati esistenti, per migliorare le condizioni igieniche è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanza inferiore a 8 m., nel rispetto del Codice Civile, e subordinatamente all'accordo tra i confinanti di cui al comma precedente

**Modalità di attuazione:** ae, ce, P.P.

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, RU, CD, NC, SR, OD, PG, MT, AU, IU, VC. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio.

La recinzione su fronte strada per i lotti che fronteggiano la zona A sarà realizzata con un muro pieno di altezza pari a 2,50 m, per i lotti che si affacciano verso zone urbanistiche diverse dalla zona A sarà realizzata con muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2. La recinzione fra lotti adiacenti potrà essere realizzata con muro pieno di altezza max di m 3 dal piano di sistemazione definitivo del terreno del lotto con quota inferiore

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

**Sottozona B2 - A prevalente tipologia isolata:** E' la parte del territorio urbano totalmente urbanizzata di recente realizzazione e costituita da un tessuto edilizio a lotti regolari, con gli edifici residenziali a prevalente tipologia unifamiliare collocati al centro del lotto.

In qualsiasi momento l'Amministrazione Pubblica può, per comprovate ragioni di interesse pubblico, redigere ed approvare un Piano Particolareggiato esteso almeno ad un intero isolato. La Ristrutturazione Urbanistica è richiesta obbligatoriamente in caso di edificazione in lotti di ampiezza superiore ai 500 mq.

Nel caso di edificazione in lotti di ampiezza inferiore ai 300 mq. è fatto obbligo di rappresentare nel progetto la soluzione architettonica raccordata con i lotti confinanti sul/i fronte/i strada e, nel caso di soluzioni obbligate in deroga ai normali parametri urbanistici, l'atto di assenso dei proprietari di tutti i lotti confinanti.

**Caratteri tipologici:** edificazione in linea sul fronte-lotto, in alternativa edificazione in ambiti interni al lotto stesso.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U1, U2, U4, U20, U24., U31

**If:** 3 mc./mq.

**Sm:** 200 mq., salvo situazioni preesistenti alla data di approvazione delle presenti norme

**Ic:** 50% della Sf

**IPer:** 25% della Sf

**H:** max 8,5 m. (due piani abitabili + seminterrato max 1 m. fuori terra e sottotetto non abitabile, ovvero due piani e mansarda)

**Dc (distanza dai confini con altri lotti):** min 4 m. oppure in aderenza al confine.

**DStrada (distanza dalla strada pubblica):** minimo 4 m dall'asse stradale oppure, se esistono degli allineamenti su strada già definiti e consolidati è obbligo mantenere tali allineamenti;

**De (distanza tra edifici):** min 4 m. E' consentito costruire in aderenza.

**Dp (distanza fra pareti finestrate):** min 8 m. Nelle zone inedificate, o risultanti libere a seguito di demolizioni, che si estendono sul fronte stradale o per una profondità inferiore a 20 m., nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto della Dp comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione della Dp fino a 4 m., purché almeno una delle pareti non sia finestrata e la continuità prospettica del fronte strada sia garantita da soluzioni architettoniche (cornicioni, ballatoi, balconi, verande ecc.) e previo accordo tra i confinanti che dovrà risultare da dichiarazione resa in Comune con firma autentica.

Nei fabbricati esistenti, per migliorare le condizioni igieniche è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanza inferiore a 8 m., nel rispetto del Codice Civile, e subordinatamente all'accordo tra i confinanti di cui al comma precedente

**Modalità di attuazione:** ae, ce, P.P.

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, RU, CD, NC, SR, OD, PG, MT, AU, IU, VC. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio.

La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2. La recinzione fra lotti adiacenti potrà essere realizzata con muro pieno di altezza max di m 3 dal piano di sistemazione definitivo del terreno del lotto con quota inferiore

**Sottozona B3 - Lotti a bassa densità:** Sono le parti del territorio interamente urbanizzato che, pur rispettando le condizioni di verifica di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 3 del DRAEL n° 2266/U del 20-12-1983, hanno una prevalenza di aree libere, rispetto all'edificato, tale da non configurare un assetto urbanistico definito.

Per la sottozona B3, prima del rilascio di qualsiasi concessione edilizia, è fatto obbligo di approvare e convenzionare o un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o un Piano di Comparto o un Programma Complesso estesi almeno all'intero perimetro del P.di C. così come individuato negli elaborati grafici del P.U.C..

**Caratteri tipologici:** obbligo di edificazione sul filo strada per i lotti che si affacciano sulla via pubblica, per i lotti interni al comparto l'edificazione dovrà rispettare il perimetro iscrittore definito nei piani attuativi di cui al comma precedente.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U1, U2, U4, U6, U14, U20, U24, U31.

**It** (in relazione al P.P., al P. di C o al P.C.): 2,13 mc./mq.

**If:** max 3 mc./mq.

**Sm:** 200 mq., salvo situazioni preesistenti alla data di approvazione delle presenti norme

**Ic:** 50% della **Sf**

**IPer:** 25% della **Sf**

**H:** max 7,0 m per gli edifici che si affacciano sulla pubblica via; per gli altri edifici previsti nel comparto max 8,5 m.

**Dc (distanza dai confini con altri lotti):** regolamentata dal perimetro iscrittore, con le seguenti prescrizioni:

- per la distanza dai confini laterali: min 4 m oppure in aderenza sul confine
- per gli edifici da realizzare all'interno dei comparti la distanza dal fronte lotto (fronte strade interne al comparto di nuova realizzazione) min 2,5 m.
- tra confini di comparto o altra zona omogenea: min. 4 m.

**DStrada (distanza dalla strada pubblica):** sul filo strada (in aderenza al limite del marciapiede);

**De(distanza tra edifici):** min 4 m. E' consentito costruire in aderenza.

**Dp (distanza fra pareti finestrate):** min 8 m.

Nei fabbricati esistenti, per migliorare le condizioni igieniche è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanza inferiore a 8 m, nel rispetto del Codice Civile, e subordinatamente all'accordo tra i confinanti.

**Modalità di attuazione:** ae, P.P., P. di C., P.C., ce a seguito di strumento urbanistico attuativo.

**Interventi ammissibili:**

**senza strumento urbanistico attuativo:** MO, MS, RC, IR, PG, MT, AU, IU, VC.

È inoltre ammesso il cambio della destinazione d'uso (CD), in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme, riguardante una superficie utile (Su) edificata non superiore al 25%.

**In presenza di strumento urbanistico attuativo:** RE, CD, NC, IR, SR, OD, PG, MT, AU, IU, OC, VC, LF, VL, OU. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio. La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2. Le caratteristiche costruttive e dimensionali delle recinzioni dei lotti potranno essere disciplinate in modo differente nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo.

## Articolo 18 - Zona territoriale omogenea C

Sono considerate zona omogenea territoriale di tipo C le parti del territorio che non rispondono ai parametri di verifica di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 3 del DRAEL n° 2266 del 20-12-1983, destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali previsti dal P.U.C..

In tali zone il P.U.C. si attua esclusivamente a seguito di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi appresso specificati.

Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del P.U.C. da parte del Consiglio Comunale. Nel caso in cui il P.U.C. modifichi le destinazioni d'uso delle aree di cessione, le prescrizioni del P.U.C. prevalgono sulle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

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

**Sottozone omogenee C1 - Espansioni residenziali realizzate:** sono le parti di territorio interessate da un recente insediamento, avvenuto a seguito di strumenti urbanistici attuativi del P. di F. ormai completamente urbanizzate ed insediate.

Più precisamente la sottozona **C1.1** corrisponde al P.E.E.P., mentre la sottozona **C1.2** corrisponde al P. di L. "La Piana Verde" approvato con delibera del C.C. n° 60 del 19-10-1994 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 13-12-1994.

Per tali sottozone omogenee, per le quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore all'adozione delle presenti norme, sono confermate le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa ed i relativi elaborati grafici di progetto.

In caso di variante ai Piani Attuativi, non occorrerà procedere ad una parallela Variante al PUC se verranno rispettate le quantità urbanistiche fondamentali (indice territoriale ed estensione delle cessioni pubbliche) e la eventuale localizzazione vincolata degli stessi servizi o della viabilità; quest'ultima condizione è vincolante nei casi in cui tali elementi risultano esplicitamente individuati negli elaborati di "Zonizzazione" e "Forma della città".

**Sottozone omogenee C2 - Lottizzazioni approvate e convenzionate:** sono le parti del territorio destinate alla residenza, per le quali sono stati approvati e convenzionati strumenti urbanistici attuativi del P.di F. in corso di realizzazione.

Più precisamente la **sottozona C2.1** corrisponde al P. di L. "S. Antonio", approvato con delibera C.C. n° 54 del 07-10-1996 (comparto n. 1) e delibera del C.C. n° 8 del 26-02-1997 (comparto n. 2) esecutive ai sensi di legge, mentre la **sottozona C2.2** corrisponde al P. di L. "Le Ville" approvato con delibera del C.C. n° 80 del 10-12-1993 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 15 del 12-05-1994.

Per tali sottozone omogenee, per le quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore all'adozione delle presenti norme, sono confermate le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa ed i relativi elaborati grafici di progetto.

In caso di variante ai Piani Attuativi, non occorrerà procedere ad una parallela Variante al PUC se verranno rispettate le quantità urbanistiche fondamentali (indice territoriale ed estensione delle cessioni pubbliche) e la eventuale localizzazione vincolata degli stessi servizi o della viabilità; quest'ultima condizione è vincolante nei casi in cui tali elementi risultano esplicitamente individuati negli elaborati di "Zonizzazione" e "Forma della città".

**Sottozone omogenee C3 - Nuove espansioni residenziali:** sono le parti del territorio destinate alle nuove espansioni residenziali per soddisfare il fabbisogno abitativo previsto dal P.U.C..

Le sottozone omogenee C3 sono a sua volta suddivise nel P.U.C. in quattro ambiti che costituiscono altrettante unità di intervento, e più precisamente:

**Sottozona omogenea C3.1:** ricalca sostanzialmente il perimetro della precedente zona C del P.di F. pre-vigente, a Nord della stazione ferroviaria opportunamente aumentata in estensione per permettere il recupero della volumetria delle adiacenti zone S3.12 e G3 con le quali costituisce un

comparto unitario obbligatorio di intervento (Comparto edificatorio: vedi articolo 38 delle presenti N.T.A.).

**Caratteri tipologici:** abitazioni unifamiliari, isolate nel lotto, allineamento Nord-nord est/Sud-sud ovest con disposizione dei corpi di fabbrica trasversale all'allineamento medesimo in modo che risulti una buona esposizione a sud per il corpo di fabbrica principale e per quelli secondari. La viabilità e la disposizione dei lotti dovranno assecondare i caratteri di acclività del terreno.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U1, U2, U4, U6, U14, U20, U24, U30, U31.

**It** (in relazione al P. di C o al P.C.): 0,6 mc./mq.

**It** (in relazione al solo P. di L.): 1 mc./mq.

**If:** 2 mc./mq.

**Sm:** 200 mq.

**Ic:** 40% della **Sf**

**IPer:** 30% della **Sf**

**H:** max 8,5 m. (due piani abitabili + seminterrato max 1 m. fuori terra e sottotetto non abitabile, ovvero due piani e mansarda)

**Dc:** min 4 m. E' consentito costruire in aderenza su un solo confine a Nord o a Sud del fabbricato.

**De:** min 4 m.

**Dp:** min 8 m. E' consentito ridurre la Dp a 5 m., purché una delle due pareti non sia finestrata.

**Modalità di attuazione:** P. di C., P.C., P. di L., ae e ce a seguito di strumento urbanistico attuativo.

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, CD, NC, SR, OD, PG, MT, AU, IU, OC, VC, LF, VL, OU. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio. La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2. Le caratteristiche costruttive e dimensionali delle recinzioni dei lotti potranno essere disciplinate in modo differente nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo.

**Standard insediativo:** 150 mc./ab.

**Ripartizione dei volumi:**

- 105 mc./ab. per la residenza;
- 30 mc./ab. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata (negozi di prima necessità, studi professionali, bar, ristoranti ecc.);
- 15 mc./ab. per servizi pubblici.

**Standard dei servizi:** 25 mq./ab.. La destinazione d'uso dei servizi insediati nell'ambito C.3.1. è determinata dal P.U.C. e più precisamente:

- S1 = 21 mq./ab. (scuola materna per n° 2 sezioni);
- S4 = 4 mq./ab.

Tali destinazioni possono essere variate con delibera del C.C. in base ad esigenze di pubblico interesse.

**Sottozona omogenea C3.2:** è un ambito intercluso tra le zone B del P.di F pre-vigente., a sud-ovest dell'abitato di Soleminis tra la via Funtanabasciu e la recente strada che costeggia il rio Arbeis. Per tale ragione l'area è da considerarsi quasi integralmente urbanizzata. Insieme con l'adiacente zona S3.11 costituisce un comparto unitario obbligatorio di intervento (Comparto Edificatorio: vedi articolo 38 delle presenti N.T.A.).

**Caratteri tipologici:** abitazioni unifamiliari, isolate nel lotto o a schiera con allineamento Est-Ovest con disposizione dei corpi di fabbrica parallela all'allineamento medesimo in modo che risulti una buona esposizione a sud per il corpo di fabbrica principale e per quelli secondari.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U1, U2, U4, U6, U14, U20, U24, U30, U31.

**It** (in relazione al P. di C o al P.C.): 0,6 mc./mq.

**It** (in relazione al solo P. di L.): 1 mc./mq.

**If:** 2 mc./mq.

**Sm:** 200 mq.

**Ic:** 40% della **Sf**

**IPer:** 30% della **Sf**

**H:** max 8,5 m. (due piani abitabili + seminterrato max 1 m. fuori terra e sottotetto non abitabile, ovvero due piani e mansarda)

**Dc:** min 4 m. E' consentito costruire in aderenza.

**De:** min 4 m.

**Dp:** min 8 m. E' consentito ridurre la Dp a 5 m., purché una delle due pareti non sia finestrata.

**Modalità di attuazione:** P. di C., P.C., P. di L., ae e ce a seguito di strumento urbanistico attuativo.

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, CD, NC, SR, OD, PG, MT, AU, IU, OC, VC, LF, VL, OU. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio. La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2. Le caratteristiche costruttive e dimensionali delle recinzioni dei lotti potranno essere disciplinate in modo differente nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo.

**Standard insediativo:** 150 mc./ab.

**Ripartizione dei volumi:**

- 105 mc./ab. per la residenza;
- 30 mc./ab. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata (negozi di prima necessità, studi professionali, bar, ristoranti ecc.);
- 15 mc./ab. per servizi pubblici.

**Standard dei servizi:** 30 mq./ab.. La destinazione d'uso dei servizi insediati nell'ambito C.3.2. è determinata dal P.U.C. e più precisamente:

- S4 = 30 mq./ab.

Tale destinazione potrà essere variata con delibera del C.C. in base ad esigenze di pubblico interesse.

**Sottozona omogenea C3.3:** è un'area residua della lottizzazione "Le Ville", completamente ricompresa all'interno di quella lottizzazione. Per tale ragione, quando la suddetta lottizzazione sarà realizzata, l'area sarà quasi integralmente urbanizzata. La destinazione residenziale che il P.U.C. assegna a quest'area è quella prevista dalla Legge 179/92 (residenze speciali per giovani coppie o per anziani). L'intervento può essere realizzato per iniziativa pubblica o privata.

**Caratteri tipologici:** abitazioni unifamiliari o plurifamiliari, isolate nel lotto o a schiera con allineamento Nord-nord est/Sud-sud ovest e con disposizione dei corpi di fabbrica perpendicolare all'allineamento medesimo in modo che risulti una buona esposizione a sud per il corpo di fabbrica principale e per quelli secondari.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U1, U2, U4, U6, U14, U20, U24, U30, U31.

**St:** intera superficie della sottozona C.3.3

**It:** 1 mc./mq.

**If:** 2 mc./mq.

**Sm:** 200 mq.

**Ic:** 40% della **Sf**

**IPer:** 30% della **Sf**

**H:** max 8,5 m. (due piani abitabili + seminterrato max 1 m. fuori terra e sottotetto non abitabile, ovvero due piani e mansarda)

**Dc:** min 4 m. E' consentito costruire in aderenza.

**De:** min 4 m.

**Dp:** min 8 m. E' consentito ridurre la Dp a 5 m., purché una delle due pareti non sia finestrata.

**Modalità di attuazione:** P.E.E.P. o P. di L., ae e ce a seguito di strumento urbanistico attuativo.

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, CD, NC, SR, OD, PG, MT, AU, IU, OC, VC, LF, VL, OU. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio. La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2. Le caratteristiche costruttive e dimensionali delle recinzioni dei lotti potranno essere disciplinate in modo differente nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo.

**Standard insediativo:** 150 mc./ab.

**Ripartizione dei volumi:**

- 105 mc./ab. per la residenza;
- 30 mc./ab. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata (negozi di prima necessità, studi professionali, bar, ristoranti ecc.);
- 15 mc./ab. per servizi pubblici.

**Standard dei servizi:** 24 mq./ab.. La destinazione d'uso dei servizi insediati nell'ambito C.3.3 è determinata dal P.U.C. e più precisamente:

- S3 = 24 mq./ab.

L'area da destinare a servizi pubblici dovrà essere localizzata nella parte ovest dell'area di lottizzazione per garantire il suo accorpamento con la contigua area di cessione della lottizzazione "Le Ville".

Tale destinazione potrà essere variata con delibera del C.C. in base ad esigenze di pubblico interesse.

**Sottozona omogenea C3.4:** è un ambito localizzato nel settore nord-orientale del centro abitato di Soleminis, contigua all'oliveto posto in località Mitza Murgia e la recente strada che costeggia il rio Arbeis. L'area, adiacente al rio Arbeis, è quasi integralmente urbanizzata e costituisce un comparto unitario obbligatorio di intervento (Comparto Edificatorio: vedi articolo 38 delle presenti N.T.A.).

Tale comparto è caratterizzato dalla previsione localizzativa di una quota di edilizia residenziale pubblica agevolata o sovvenzionata (ERP).

**Caratteri tipologici:** abitazioni unifamiliari, isolate nel lotto o a schiera con allineamento preferibile Est-Ovest con disposizione dei corpi di fabbrica parallela all'allineamento medesimo, in modo che risulti una buona esposizione a sud per il corpo di fabbrica principale e per quelli secondari.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U1, U2, U4, U6, U14, U20, U24, U30, U31.

**It:** 1 mc./mq.. Negli ambiti di esondazione fluviale (compresa la fascia tra il rio e la zona C1.1): **it.:** 0,3 mc./mq.. La volumetria massima complessivamente realizzabile è pari a 28.500 mc..

**If:** 2 mc./mq.

**Sm:** 200 mq.

**Ic:** 50% della **Sf**

**IPer:** 30% della **Sf**

**H:** max 8,5 m. (due piani abitabili e sottotetto non abitabile, ovvero due piani e mansarda)

**Dc:** min 4 m. E' consentito costruire in aderenza.

**De:** min 4 m.

**Dp:** min 8 m. E' consentito ridurre la Dp a 5 m., purché una delle due pareti non sia finestrata.

**Modalità di attuazione:** P. di C., P.C., P. di L., ae e ce a seguito di strumento urbanistico attuativo.

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, CD, NC, SR, OD, PG, MT, AU, IU, OC, VC, LF, VL, OU. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio. La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2. Le caratteristiche costruttive e dimensionali delle recinzioni dei lotti potranno essere disciplinate in modo differente nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo.

**Standard insediativo:** 150 mc./ab.

#### **Ripartizione dei volumi:**

- 105 mc./ab. per la residenza;
- 30 mc./ab. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata (negozi di prima necessità, studi professionali, bar, ristoranti ecc.); una quota non inferiore al 50% della volumetria edificabile dovrà essere realizzata in una superficie fondiaria autonoma, la restante quota potrà essere realizzata in forma integrata con le volumetrie residenziali;
- 15 mc./ab. per servizi pubblici.

**Standard dei servizi:** 40 mq./ab.. La destinazione d'uso dei servizi insediati nell'ambito C.3.4 è determinata dal P.U.C. e più precisamente:

- S1: Servizi scolastici = 8 mq./ab.
- S3: Verde pubblico elementare e attrezzato = 28 mq./ab.
- S4: Aree di parcheggio (P2) = 4 mq./ab.

Tale destinazione potrà essere variata con delibera del C.C. in base ad esigenze di pubblico interesse.

**Prescrizioni integrative:** è vietata la realizzazione di seminterrati ad una distanza inferiore a 50 m dall'argine o, in assenza, dal limite dell'alveo di piena ordinaria.

Il comparto si caratterizza per la necessità di localizzare al suo interno una quota di edilizia residenziale pubblica (ERP) agevolata o convenzionata, secondo i seguenti parametri edilizi:

- **30%** della volumetria **residenziale** complessivamente realizzabile, comunque pari ad almeno 6.000 mc (corrispondente a circa 20 alloggi);
- **20%** della volumetria complessivamente realizzabile per **servizi connessi con la residenza**;
- superficie fondiaria dei lotti ERP minima pari a 220 mq;
- indice fondiario massimo 1,6 mc/mq;

- il valore di cessione dei lotti ERP avverrà in relazione ed in quota parte ai costi effettivamente sostenuti per l'urbanizzazione del comparto.

**Articolo 19 - Zona Territoriale Omogenea D** *(art. modificato con variante n° 7 approvata con Delibera del C.C. n° 3 del 25/02/2015 pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 22 del 14/05/2015)*

**Sottozona omogenea D1 - Lottizzazioni produttive di iniziativa privata o pubblica previa apposizione del vincolo preordinato all'esproprio:** e' la parte del territorio destinata a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca, di iniziativa privata o pubblica per le quali sono stati approvati e convenzionati strumenti urbanistici attuativi non ancora realizzati o in avvio di realizzazione.

Più precisamente la sottozona **D1.1** corrisponde al P. di L. "Piano di Lottizzazione nella zona industriale", approvato con delibera del C.C. n. 16 del 25/02/2003, esecutiva ai sensi di legge, pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 3, del 30/01/2004, la sottozona **D1.2** corrisponde a porzioni di zona produttiva per le quali, alla data di adozione delle presenti norme, non sono state approvate lottizzazioni di iniziativa privata o pubblica.

L'edificazione è consentita solo previo strumento urbanistico attuativo per una St. di almeno 1 ha..

Per tali sottozone omogenee, per le quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore all'adozione delle presenti norme, sono confermate le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa ed i relativi elaborati grafici di progetto.

In caso di variante agli strumenti urbanistici attuativi, dovranno essere rispettate le quantità urbanistiche fondamentali (indice territoriale ed estensione delle cessioni pubbliche) e la eventuale localizzazione vincolata degli stessi servizi o della viabilità.

Sono ammessi uffici, laboratori, mense, magazzini ed attrezzature di servizio funzionali all'esercizio dell'attività nella misura max del 30% della Sc.

Sono altresì ammessi volumi tecnici (canne fumarie, ponti gru, tettoie, silos, ecc...) nella misura max del 15 % della Sf..

E' vietato costruire edifici di abitazione ad eccezione dei locali da adibire per il personale di custodia per una Su. max di 100 mq. per unità produttiva e comunque con Su. non superiore al 10% della Su. dell'edificio aziendale al netto di tale alloggio.

E' vietato l'insediamento di industrie classificate insalubri dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

**Caratteri tipologici:** Edifici isolati nel lotto o in aderenza sui confini come meglio disciplinato dagli strumenti urbanistici attuativi.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U2 con esclusione degli esercizi alimentari e prevalentemente alimentari, U3 con esclusione degli esercizi alimentari e prevalentemente alimentari, U4, U9, U10, U14, U16, U19, U23, U25, U26, U27, U30, U31.

**St:** min. 10.000 mq.

**Sm:** Dovrà essere stabilita dal piano attuativo.

**Ic:** 60% della Sf con possibilità di edificare un ulteriore 15% della Sf. per volumi tecnici.

**H:** max 10 m.

**Dc:** min 6 m. E' consentito costruire in aderenza. Il distacco dal filo delle strade di servizio ai lotti non deve essere inferiore a 6 m. La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1,5, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 2,5 m..

**Dp:** min 12 m.

**Modalità di attuazione:** P. di L., ae e ce a seguito di strumento urbanistico attuativo.

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RE, CD, NC, DM, SR, OD, PG, MT, AU, IU, OC, VC, LF, VL, OU.

**Standard per servizi:** 12% della St.. La cubatura necessaria a realizzare i servizi pubblici, viene stabilita in ragione di 1 mc./mq. di Sf. prevista dallo strumento urbanistico attuativo per tale

destinazione. Il verde pubblico deve costituire preferibilmente fasce alberate di alto fusto lungo il filo interno dei marciapiedi stradali. Tali fasce costituiscono opere di urbanizzazione primaria e, in quanto tali devono essere realizzate dai privati lottizzanti e la loro cessione al Comune deve essere prevista nella concessione. E' prescritta la destinazione a verde alberato di almeno 1/10 della Sf. di ciascun lotto edificabile. Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato sul fronte di ingresso dalla viabilità ai lotti in contiguità prospettica con le fasce alberate di verde pubblico.

### **Articolo 20 - Zone Territoriali Omogenee E**

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

Le presenti N.T.A. sono realizzate in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" con riferimento all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45.

Le presenti N.T.A. disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) di Soleminis, perseguendo le seguenti finalità:

- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
- tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Soleminis.

Saranno comunque applicabili le norme maggiormente restrittive stabilite da norme particolareggiate sull'uso del territorio extraurbano del Comune inserite negli strumenti attuativi di cui all'articolo 23.

### **Articolo 21 - Attività consentite nelle zone agricole**

Entro le zone agricole del Comune di Soleminis sono consentite le seguenti attività agricole:

- a) colture erbacee annuali e poliennali, pascoli
- b) colture arboree:
  1. vite
  2. olivo
  3. agrumi
  4. drupacee
  5. pomacee
- c) colture protette
- d) colture forestali:
  1. leccio e sughera
  2. conifere: Pinus pinea e P. halepensis
  3. eucaliptus spp.
  4. altre specie per la produzione di legno pregiato (ciliegio, noce, ecc.)

e) allevamenti:

1. acquacoltura
2. allevamento bovino
3. allevamento ovino e caprino
4. allevamento equino
5. allevamento di struzzi
6. allevamento di cani
7. elicicoltura
8. lombricoltura
9. allevamento estensivo di selvaggina
10. allevamento di suini (fino ad un massimo di 50 fattrici)

Tutte le altre attività agricole (definite tali ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile), non ricomprese fra quelle elencate al comma 1, sono autorizzabili solamente previa autorizzazione di Piani Agricoli di Dettaglio (PAD), ad eccezione di piccoli interventi innovativi su una superficie non superiore ad 1 ha, autorizzabili, nel rispetto delle norme di cui all'art. 24, previo studio di compatibilità agro-ambientale.

#### **Articolo 22 - Individuazione delle sottozone agricole**

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

- **zone E1** aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- **zone E2** aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- **zone E5** aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

I confini delle zone E1, E2, E5, sono riportati nella tavola della zonizzazione (scala 1:4000) degli elaborati grafici del P.U.C..

Gli indici fondiari previsti per le rispettive sottozone sono quelli indicati al successivo articolo 24, fatte salve le modificazioni e le integrazioni e anche le norme maggiormente restrittive che potranno essere stabilite dai Piani Agricoli di Dettaglio (PAD), come specificato al successivo art. 23.

#### **Articolo 23 - Piani Agricoli di Dettaglio (P.A.D.)** *(art. modificato con variante n° 2 approvata con Delibera del C.C. n° 2 del 03/06/2008 pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 20 del 28/06/2007)*

I Piani Agricoli di Dettaglio (PAD) sono strumenti urbanistici che per il territorio extraurbano del Comune di Soleminis sono volti al coordinamento e attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

I PAD sono approvati mediante apposita deliberazione del Consiglio comunale in conformità con quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale e dal presente regolamento, nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, delle direttive per le zone agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228)

I PAD sono redatti per iniziativa pubblica o privata.

La dimensione minima di ciascun PAD è fissata in 20 ha; ai soli fini connessi alla conduzione del fondo (per usi non residenziali), la dimensione minima di ciascun PAD potrà essere ridotta in relazione agli specifici caratteri territoriali, in 10 – 15 – 20 ha, secondo la seguente tabella:

<b>Cod. componente</b>	<b>Componenti strutturali caratterizzate da un valore sovralocale e da un uso agricolo di pregio</b>	<b>Dimensione PAD</b>
1	Ambito agricolo di interesse intercomunale di Santu Marcialis	10 ha
2	Ambito agricolo di Isca sa Folla	15 ha
3	Ambito agricolo di Su Niau	10 ha
5	Sistema insediativo urbano di Soleminis – aree periurbane interessate da processi di trasformazione (annesso alla componente 6)	10 ha
6	Ambito agricolo di Planu Mannu – Sedda de Misa	10 ha
7	Ambito di specializzazione agricola alla confluenza dei rii Funtana Baxiu e Misa di Soleminis	15 ha
8	Ambito di specializzazione agricola presso Pauli Arbeis	15 ha
9	Ambito agricolo di Pauli Arbeis	15 ha
10	Ambito agricolo di Forreddu Apitzu Planu	10 ha
11	Versanti di Mitza S'Olioni	20 ha
12	Ambito agricolo marginale di Sedda de Is Inchibaus	20 ha
13	Versanti di Arcu Pattetus	20 ha
14	Ambiti rurali di Arcu Pattetus	20 ha
16	Nucleo insediativo agricolo di Is Strias nella valle del Rio Mont'Arrubiu (annesso alla componente 14)	20 ha
17	Nuclei insediativi produttivi in ambito agricolo lungo la SP 13 (annesso alla componente 3)	10 ha
18	Nuclei insediativi agricoli di Funtana Baxiu (annesso alla componente 7)	15 ha
19	Nucleo insediativo agricolo presso Sa Carta Bassa (annesso alla componente 8)	15 ha

Tale attribuzione deriva da valutazioni relative ai differenti caratteri ambientali, insediativi e socio-economici del territorio, riconosciuti e definiti attraverso l'individuazione e descrizione delle componenti strutturali.

Qualora il territorio soggetto a PAD dovesse ricadere all'interno di due componenti strutturali caratterizzate da un diverso valore limite di riferimento, il valore massimo si otterrà da una proporzione diretta tra valori limite ed entità di superficie.

Ciascun PAD deve consistere in uno studio particolareggiato dell'area in esame e del suo intorno, finalizzato al riconoscimento delle potenzialità agronomiche e pedologiche, alla evidenziazione di eventuali problematiche connesse con le dinamiche evolutive dei sistemi fluviali e dei versanti ed alla tutela delle risorse idriche sotterranee e dei suoli. Lo studio deve contenere la delineazione delle caratteristiche climatiche, geologiche e pedologiche, la descrizione dell'attitudine e delle potenzialità dei terreni, l'analisi della struttura fondiaria e agraria (mediante uno studio sulla consistenza economico-agraria delle aziende dell'area in esame, con elaborazione ed analisi di indicatori socioeconomici aziendali), delle tipologie dei fabbricati rurali esistenti, delle infrastrutture, dei fabbisogni infrastrutturali, edificatori e insediativi dell'area, la zonizzazione di dettaglio accompagnata da relativo studio di compatibilità agro-ambientale di cui all'articolo 25). La relazione inoltre deve essere corredata dalle seguenti carte (in scala non superiore ad 1:4000):

- carta sull'uso del suolo attuale;
- carta delle unità di paesaggio e dei suoli;
- carta sulle capacità d'uso dei suoli;
- carta geologica;
- carta idrogeologica;

- carta geomorfologica finalizzata in particolare al riconoscimento delle dinamiche fluviali e di versante;
- carta del rischio idrogeologico, secondo quanto contenuto nel PAI;
- carta delle colture di pregio;
- carta delle suscettività d'uso del suolo specifiche per le colture o gli interventi rilevati nella zona in esame;
- carta di inquadramento territoriale contenente: infrastrutture viarie, fabbricati esistenti con l'indicazione delle aziende, eventuali beni paesaggistici da tutelare, zonizzazione vigente.

Sulla base delle indicazioni dello studio, per ciascuna sottozona, in conformità con le prescrizioni del successivo articolo 24, verranno determinati gli indici di edificabilità. Il PAD inoltre dovrà fornire rispetto al territorio agrario esaminato tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi di recupero degli edifici preesistenti, per le nuove edificazioni e i mutamenti di destinazione d'uso, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico ambientale rurale e il rispetto delle tradizioni locali.

Ciascun PAD deve essere corredato dal piano tecnico-finanziario, che deve contenere i seguenti elaborati:

- quantificazione in termini tecnici degli interventi;
- individuazione e quantificazione degli orientamenti colturali;
- verifica di compatibilità degli orientamenti colturali con gli studi di settore del mercato elaborati dall'Assessorato Regionale dell'Agricoltura;
- Impegno finanziario;
- processi di ammortamento;
- risultati attesi in termini di produzione, occupati e ricadute economico-sociali degli interventi.

Il PAD fissa il tempo massimo di attuazione dello stesso.

**Articolo 24 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole** *(art. modificato con variante n° 2 approvata con Delibera del C.C. n° 2 del 03/06/2008 pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 20 del 28/06/2007 e con variante n° 3 approvata con Delibera del C.C. n° 40 del 31/08/2010 pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 37 del 17/12/2010)*

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U32, U33, U34, U35, U36, U37, U38

**Sm:** Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita:

- in ha 3,00 per vigneti e oliveti;
- in ha 4,00 per colture arboree da frutto, agrumi;
- in ha 10,00 per le colture erbacee;
- in ha 3,00 per allevamenti ovini, caprini, bovini, equini, suini e per allevamento di struzzi;
- in ha 20,00 per impianti forestali e per allevamento estensivo di selvaggina;
- in ha 1,00 per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici;

per le altre destinazioni colturali ammesse all'articolo 21, la Sm. verrà determinata di volta in volta a seconda delle necessità produttive aziendali, in analogia con le tipologie produttive precedentemente indicate.

Nel caso di aziende composte da appezzamenti su cui siano realizzate colture o produzioni diverse, la superficie minima di intervento è riferita alla tipologia produttiva prevalente.

Per la residenza la superficie minima di intervento, in assenza o in presenza di P.A.D., è tassativamente fissata in 2 ha.

**If:** Previa approvazione del P.A.D.:

- a. fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali; sono consentiti, fra gli impianti classificabili come industriali esclusivamente le cantine vitivinicole qualora siano ad esclusivo servizio degli ambiti agricoli interessati dal P.A.D.. Indice di edificabilità max 0,20 mc/mq;

- b. fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo articolo 26;
- c. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità max 0,01 mc/mq;
- d. residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: max 0,03 mc/mq.
- e. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale: indice di edificabilità max 0,10 mc./mq.

Nelle zone E5, oltre agli interventi di cui alla lettera b, sono consentiti interventi per la realizzazione di strutture per il turismo rurale, previste al successivo articolo 26 comma 3.

Gli indici edificatori massimi sopra riportati possono essere convalidati dai PAD nelle aree in cui questi siano già stati effettuati. Le specifiche dei PAD, in risultanza degli studi particolareggiati, possono peraltro ridurre gli indici massimi di edificabilità e/o aumentare le superfici minime di intervento.

Gli interventi agrituristici sono consentiti indipendentemente dalle determinazioni dei PAD secondo le indicazioni del successivo articolo 26.

Nelle aree classificate come zone agricole "E", non normate dai PAD, fatta eccezione per gli interventi agro-turistici, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a. fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità max 0,10 mc/mq;
- b. fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo articolo 26;
- c. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità max 0,005 mc/mq;
- d. residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: max 0,01 mc/mq.
- e. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale: indice di edificabilità max 0,10 mc./mq.

Ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui, ma che siano al servizio dell'azienda. Tali volumetrie possono essere concentrate in lotti compresi nella fascia di 1 Km. Intorno all'abitato, solo se oltre il 50% della Sf. è compresa in tale fascia di 1 Km.. I terreni che producono tali volumi dovranno essere preventivamente assoggettati, mediante pubblico atto, ad appropriate servitù.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiori alle 20 unità o con numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie o capogrosso equivalente) la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che all'approvazione da parte del C.C. del P.A.D., al parere favorevole dell'Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della R.A.S.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. I predetti edifici, per essere considerati come tali, devono anche essere privi di verande, balconi, pensiline ed aggetti superiori a cm 30. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.

**Ic:** per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali: max 10% della Sf. Per gli impianti serricoli: max 50% della Sf.

**Dc (distanza dai confini con altri lotti):** min 6 m. E' consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante.

**DStrada (distanza dalla strada):** Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10 m., per le strade comunali 15 m., per le strade provinciali 20 m., per le **strade statali 30 m.**

**La recinzione sarà:**

realizzata da elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 2,5 m

**De(distanza tra edifici):** min. 8 m.

**Modalità di attuazione:** ae, ce, P.A.D.. Le serre non sono soggette a ce, ma solo ad ae. Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione in assenza di P.A.D., è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio di larghezza non inferiore ai 4 m.

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, CD, NC, DM, SR, OD, MT, AU, IU, OC, VC, VL.

Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35% e vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.

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

1. dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
2. per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo articolo 27 comma 2;
3. elaborati tecnici a firma di un dottore agronomo o forestale, di un perito agrario o, per le parti di competenza (non agronomiche), di architetto, ingegnere, geometra, perito edile, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:

- relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;

- elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere;

- piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;

- piano agro-ambientale, contenente le indicazioni sulle tecniche colturali e produttive, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima adottate per ridurre tali impatti.

4. studio di compatibilità agro-ambientale, normato al successivo art. 25, nel caso in cui l'intervento riguardi:

- fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino;

- impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta.

- Per lo svolgimento delle attività previste all'art. 24 è ammessa l'installazione di manufatti (piccoli locali di deposito) a servizio del fondo anche nel caso in cui la superficie non raggiunga i valori minimi prescritti nel presente articolo ma abbia una superficie minima di 5000 mq per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici e una superficie minima di 10000 mq per le restanti coltivazioni ad esclusione dei seminativi in terreno asciutto, per i quali rimane valida la superficie minima di intervento stabilita nel primo comma del presente articolo, nella misura di 1 mq ogni 100 mq di superficie, sino ad un massimo di 40 mq, i predetti edifici, devono anche essere privi di verande, balconi, pensiline ed oggetti superiori a cm 30. In tal caso, le costruzioni potranno essere in muratura

**Articolo 25 - Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale** *(art. modificato con variante n° 2 approvata con Delibera del C.C. n° 2 del 03/06/2008 pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 20 del 28/06/2007)*

Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo dei PAD o delle richieste di concessione edilizia come specificato all'art. 24, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi.

In particolare la caratterizzazione e l'analisi delle componenti ambientali deve riguardare:

- caratterizzazione meteorologica del territorio con particolare riferimento al regime termopluviometrico e anemometrico finalizzato anche a valutazioni sulla diffusione di eventuali inquinanti sull'atmosfera;
- condizioni idrografiche, e idrologiche e valutazione qualitativa delle caratteristiche idrauliche del territorio di riferimento per la definizione e caratterizzazione dei corsi d'acqua e delle condizioni di deflusso idrico superficiale;
- caratterizzazione geolitologica e geostrutturale;
- analisi geomorfologica per la definizione dei processi di modellamento in atto e potenziali, specie in riferimento alle dinamiche fluviali e di versante;
- determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni delle aree di intervento e valutazioni sulle problematiche di stabilità dei pendii, limitatamente ai settori di potenziale instabilità dei versanti desunti dai caratteri geostretturali;
- caratterizzazione e classificazione pedologica dell'area interessata dall'intervento, con valutazioni sulla suscettività e sulla capacità d'uso del suolo;
- caratterizzazione dell'uso attuale del suolo finalizzato in particolare all'individuazione delle colture di pregio;
- caratterizzazione dei livelli di qualità della vegetazione, della flora e della fauna presenti nel sistema ambientale interessato;
- analisi degli ecosistemi finalizzata alla caratterizzazione del funzionamento e della qualità del sistema ambientale e delle potenziali interferenze degli interventi;
- analisi e caratterizzazione della qualità del paesaggio con riferimento sia agli aspetti storico-testimoniali e culturali, sia agli aspetti legati alla percezione visiva e definizione delle potenziali azioni di disturbo esercitate dagli interventi;
- caratterizzazione della qualità dell'ambiente in relazione al rumore per la definizione delle modifiche introdotte dall'intervento e la verifica di compatibilità con gli standards esistenti, con gli equilibri naturali e la salute pubblica.

Allo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere allegato uno "Schema di visualizzazione" destinato fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente.

Lo "Schema di visualizzazione" si compone (documentazione minima):

- rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
- visualizzazione, nell'ambito dell'immagine fotografica della sagoma dell'intervento proposto corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori, ecc.);

- nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo.

Nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio.

#### **Articolo 26 - Agriturismo e turismo agricolo**

E' consentito, nelle zone E1, E2, E5 l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi regionali e nazionali sull'agriturismo. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.

Sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di strutture per il turismo agricolo. I volumi massimi ammissibili sono fissati in 50 mc per posto letto con un massimo di 3 posti letto per ha. La superficie minima di intervento ammissibile è fissata in ha 15,00.

Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto (comma 2 art. 9 D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228).

In aziende agrituristiche sono ammessi gli indici massimi di edificabilità previsti al precedente art. 24.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

#### **Articolo 27 - Punti di ristoro**

Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

#### **Articolo 28 - Frazionamenti e accorpamenti**

I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

E' vietato il frazionamento di corpi catastali di superficie inferiore alla superficie minima di intervento di 2,00 ha.

#### **Articolo 29 - Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi**

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

Nell'ambito dell'area agricola, definita come zona territoriale omogenea E, i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche

costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:

**corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.** Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolare cura la ristrutturazione interna;

**corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza.** Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante sopraelevazione: quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma E.

**corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili.** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma E;

**corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma E;

**corpi di fabbrica nuovi**, conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

Fabbricati ad uso residenziale:

Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

- altezza, con limitazione generalizzata a n. 2 (due) piani fuori terra, misurata alla linea di gronda, per gli edifici ad un piano terra min. 3 m., max. 3,50 m., per edifici a due piani fuori terra, min. 6 m., max 6,50 m.. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a 2,70 m. né maggiore di 3,80 m.;
- spessore del corpo di fabbrica, max 6,50 m., min. 4 m; è consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati su uno dei prospetti principali a condizione che lo spessore non ecceda il 30% dello spessore del corpo di fabbrica principale e la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo Piano terra e il 30% per edifici a due Piani;
- sistema delle coperture: a tetto a due falde inclinate con pendenza compresa tra 15° e 20° ricoperte con manto di tegole laterizie evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 40 cm), l'introduzione di elementi fuori sagoma;
- articolazione dei prospetti, proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;
- materiali di finitura esterna, selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, ecc.;

### Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:

La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, con l'ausilio dello "Schema di visualizzazione" di cui all'articolo 25 delle presenti N.T.A., ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi. Non sono in ogni caso ammesse tipologie costruttive proprie di fabbricati produttivi urbani.

I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, quando sono compatibili, di norma dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale.

Ogni intervento di nuova costruzione nelle zone E deve essere anche corredato di uno studio di compatibilità agro-ambientale, di cui all'art. 25 delle presenti N.T.A., relativa all'intervento stesso, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (e L. 431/85).

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

### **Articolo 30 - Annessi rustici ed altri insediamenti produttivi** *(art. modificato con variante n° 2 approvata con Delibera del C.C. n° 2 del 03/06/2008 pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 20 del 28/06/2007)*

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tal scopo destinate dal P.U.C. (zona territoriale omogenea D), fatti salvi gli impianti per cantine vitivinicole la cui realizzazione è posta al servizio esclusivo degli ambiti agricoli interessati dal P.A.D., nonché gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento 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 autorizzativo di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e L. 431/85 nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

### **Articolo 31 - Edifici in fregio alle strade e alle zone umide**

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968, n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art.19 della legge 6 agosto 1967, n.765.", e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dal P.U.C., sono consentite le seguenti opere:

- Mo, Ms, Rc, come definiti dall'articolo 14 della presenti N.T.A.
- la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

- 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, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 24 in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'articolo 24.

### **Articolo 32 - Smaltimento dei reflui**

Ferme restando le prescrizioni di cui al D. Lgs n°152/99 e successive modificazioni e integrazioni ed alla Legge Regionale n°14/2000, tutti gli scarichi devono essere autorizzati dall'autorità competente.

Tutti gli scarichi domestici, o ad essi assimilabili, che non siano allacciabili alla pubblica fognatura dovranno essere dotati di adeguato sistema di trattamento e smaltimento come da legislazione vigente.

Tutte le attività industriali, i cui reflui non siano assimilabili a quelli domestici, dovranno essere anch'esse dotate di adeguato sistema di trattamento e smaltimento previo rilascio dell'autorizzazione dall'autorità competente.

### **Articolo 33 - Zona territoriale omogenea F** *(art. modificato con variante n° 4 approvata con Delibera del C.C. n° 16 del 25/05/2012 pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 39 del 06/09/2012)*

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

**Caratteri tipologici:** abitazioni unifamiliari, isolate nel lotto.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U1, U2, U4, U6, U14, U30, U31.

**It:** 0,10 mc./mq.

**If:** 0,25 mc./mq.

**Sm:** 3000 mq.

**Ic:** 5% della Sf

**H:** max 6,5 m.

**Dc:** min 5 m.

**De:** min 10 m. .

**Dp:** min 20 m..

**Modalità di attuazione:** ae e ce a seguito di strumento urbanistico attuativo.

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, CD, NC, IR, SR, OD, PG, MT, AU, IU, OC, VC, LF, VL, OU. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio. La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2.

**Ripartizione delle superfici:** residenza 50% St.; verde e servizi pubblici 30% St; verde e servizi privati 20% St.

**Prescrizioni per le urbanizzazioni:** si dovranno evitare manti di impermeabilizzanti in asfalto o cemento per gli spazi di percorrenza e sosta che superino il 10% della superficie del lotto; la depurazione dovrà essere garantita con metodi certi e biologici, ambientalmente compatibili; la

proprietà si dovrà impegnare con atto d'obbligo unilaterale al mantenimento ed alla cura della vegetazione esistente; si dovrà provvedere alla sistemazione dell'alveo del rio Sa Cavana escludendo qualsiasi intervento con sponde cementizie, ma curando la naturalità delle sponde artificiali (gabbionate e simili) ed integrando il percorso lungo il rio con un trattamento del suolo e del manto vegetale per rendere possibile la fruizione del tempo libero.

**Prescrizioni integrative:** è vietata l'edificazione, ai sensi dell'art. 37 delle presenti NTA, negli ambiti di esondazione fluviale così come individuati nella zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale.

**Articolo 34 - Zone territoriali omogenee G** *(art. modificato con variante n° 5 approvata con Delibera del C.C. N° 21 del 28/06/2012 pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 47 del 02/11/2012 e con variante n° 6 approvata con Delibera del C.C. N° 2 del 30/01/2013 pubblicata sul B.U.R.A.S. N° 23 del 23/05/2013)*

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, che offrono servizi all'intera collettività insediata nel comune e nella regione storica del Parteolla.

Per tale zona il P.U.C. prevede, in relazione alle indicazioni grafiche riportate negli elaborati cartografici di progetto, la suddivisione, in base ai caratteri tipologici dell'edificato, e quindi in funzione delle possibilità di intervento ammesse e delle relative modalità di attuazione, le seguenti sottozone:

**Sottozona G1: Impianti ed attrezzature tecnologiche e più specificamente:**

**G1.1:** Cimitero

**G1.2:** Impianto di potabilizzazione

**G1.3:** Impianto di depurazione

**G1.4:** Stazione ferroviaria

**G1.5:** Area ecologica comunale per il conferimento diretto di materiali valorizzabili

**G1.6:** Impianto di sollevamento

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U9, U10, U14, U15, U37.

**It** (a seguito di strumento urbanistico attuativo): 0,10 mc./mq. e, solo per la sottozona G1.4, 0,5 mc./mq.

**It** (in assenza di strumento urbanistico attuativo): 0,01 mc./mq.

**H:** max 8,5 m.

**Dc:** min 5 m. E' consentito costruire in aderenza.

**De:** min 5 m.

**Dp:** min 10 m.. E' consentito ridurre la Dp a 5 m., purché una delle due pareti non sia finestrata.

**Modalità di attuazione:** ae, ce, P.P.

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, IR, NC, SR, OD, PG, MT, AU, IU, OC, VC, VL, OU. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio. La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2.5.

La sottozona G1.4 è destinata al recupero, all'ampliamento ed alla realizzazione degli impianti, delle attrezzature e degli immobili funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario. Tali attività si sviluppano sulla base di quanto previsto dalle norme e dai regolamenti delle ferrovie concesse. Per tale sottozona, in relazione alla natura degli interventi previsti, potrà essere derogato l'obbligo di realizzare la recinzione o il rispetto delle caratteristiche costruttive e dimensionali delle stesse.

La sottozona G1.5 è destinata al conferimento diretto e volontario dei materiali valorizzabili derivanti dalla raccolta differenziata dei rifiuti urbani prodotti in ambito comunale (carta, vetro, plastica, alluminio, ecc.).

Zona G.1.6 – Impianto di sollevamento

In tale zona G1.6, coerentemente alle disposizioni di piano, è ammissibile la destinazione d'uso: Infrastruttura per impianti tecnologici. Nello specifico per tali zone è consentita esclusivamente l'edificazione di strutture e/o apparecchiature necessarie per gli impianti di sollevamento.

Per tale zona si stabiliscono i seguenti limiti e distanze:

- distanza dai confini: m 3;
- distanza dalla viabilità: m 10;
- altezza massima delle costruzioni: m 4.

**G2: Impianti sportivi**

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U4, U12, U13, U14, U30, U31, U37.

**Sm:** 10.000 mq.

**It** (a seguito di strumento urbanistico attuativo) : 0,30 mc./mq.

**It** (in assenza di strumento urbanistico attuativo) : 0,01 mc./mq.

**H:** max 10,5 m.

**Dc:** min 5 m. E' consentito costruire in aderenza.

**De:** min 5 m.

**Dp:** min 10 m.. E' consentito ridurre la Dp a 5 m., purché una delle due pareti non sia finestrata.

**Modalità di attuazione:** P.P., ae e ce a seguito di strumento urbanistico attuativo.

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, CD, IR, NC, SR, OD, PG, MT, AU, IU, OC, VC, LF, VL, OU. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio. La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2.5. Le caratteristiche costruttive e dimensionali delle recinzioni dei lotti potranno essere disciplinate in modo differente nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo.

### **G3: Servizi generali di area vasta**

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U2 con esclusione degli esercizi alimentari e prevalentemente alimentari, U4, U6, U7, U8, U11, U12, U13, U14, U17, U18, U19, U21, U22, U28, U30, U31, U37,

U39. **Per la zona G3.2 la destinazione ammissibile è esclusivamente una struttura per ricovero anziani e Centro fisioterapico e eventuali altre destinazioni quali la U4, U6, U11, U13, U31 direttamente annesse e connesse alla struttura principale sopraddetta.**

**It** (a seguito di strumento urbanistico attuativo): 0,6 mc./mq. per volumetrie da destinare ad attività private e/o di uso pubblico e 0,4 mc./mq. per volumetrie da destinare ad attività pubbliche.

**It** (in assenza di strumento urbanistico attuativo): 0,01 mc./mq.

**H:** max 10,5 m.

**Dc:** min 5 m. E' consentito costruire in aderenza.

**De:** min 5 m.

**Dp:** min 10 m.. E' consentito ridurre la Dp a 5 m., purché una delle due pareti non sia finestrata.

**Modalità di attuazione:** ae e ce a seguito di strumento urbanistico attuativo. La sottozona **G3.1** si attua a seguito di Piano Particolareggiato o di Piano di Comparto o di Programma Complesso estesi a tutta la sottozona G3 ed alle contigue sottozone S3.12 e C3.1. **La sottozona G3.2 si deve attuare per iniziativa del privato con Piano di Lottizzazione convenzionato in cui le cessioni a favore del Comune si intendono assolute con quelle previste nell'accordo Pubblico-Privato stipulato ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990.**

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, CD, IR, NC, SR, OD, PG, MT, AU, IU, OC, VC, LF, VL, OU. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio. La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2. Le caratteristiche costruttive e dimensionali delle recinzioni dei lotti potranno essere disciplinate in modo differente nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo. Nell'area ricadente entro la fascia di rispetto della linea ferroviaria è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto, pur rientrando tale area nel computo complessivo delle volumetrie ammissibili.

### **Sottozona G4: Servizi religiosi, sociali, assistenziali**

**Destinazioni d'uso ammissibili:** Edifici per il culto e per le attività parrocchiali ed inoltre: U6, U11, U13, U14, U22, U30, U31, U37.

**It** (a seguito di strumento urbanistico attuativo): 0,65 mc./mq.

**It** (in assenza di strumento urbanistico attuativo): 0,01 mc./mq.

**H:** max 8,50 m.

**Dc:** min 5 m. E' consentito costruire in aderenza.

**De:** min 5 m. E' consentito costruire in aderenza

**Dp:** min 10 m. E' consentito ridurre la Dp a 5 m., purchè una delle due pareti non sia finestrata.

**Modalità di attuazione:** ae, P.P. esteso all'intera sottozona, ce a seguito di strumento urbanistico attuativo.

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, CD, NC, SR, OD, PG, MT, AU, IU, OC, VC, LF, VL, OU. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio. La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2. Le caratteristiche costruttive e dimensionali delle recinzioni dei lotti potranno essere disciplinate in modo differente nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo.

### **Articolo 35 - Zona territoriale omogenea H**

Sono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali la fascia di rispetto cimiteriale e lungo le strade statali, provinciali e comunali, e più specificamente:

**sottozone H1:** le parti di territorio destinate alla salvaguardia di infrastrutture e servizi che rivestono un particolare significato per la collettività, quali la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia di rispetto lungo le strade statali e provinciali, la fascia di rispetto lungo la linea ferroviaria, la fascia di rispetto degli impianti tecnologici;

**sottozone H2:** le parti di territorio, che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico o paesaggistico, per cui devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale;

**sottozone H3:** le parti di territorio, che rivestono un particolare pregio storico-archeologico.

#### **Sottozone H1 - Fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti:**

La larghezza delle fasce di rispetto è stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali ed in particolare:

- Fascia di rispetto cimiteriale: 200 m. (salve le deroghe ed eccezioni previste dalla Legge 166/2002);
- Fascia di rispetto delle Strade Statali: 40 m.
- Fascia di rispetto delle Strade Provinciali: 20 m.
- Fascia di rispetto della linea ferroviaria: 30 m.
- Per la fascia di rispetto degli impianti tecnologici, quali depuratori, potabilizzatori, impianti per il trattamento dei rifiuti, ecc: 30 m.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U9, U15, U16 (esclusivamente per le fasce di rispetto stradale secondo le norme previste dagli enti preposti alla viabilità), U28, U29. Per quanto riguarda gli usi ammessi si fa riferimento agli usi previsti nelle zone del P.U.C. immediatamente retrostanti le fasce di rispetto. Fermo restando che non sono ammessi nuovi usi, salvo la possibilità di deroga, ai sensi dell'articolo 16 della Legge 765/67, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Le sottozone H1 sono considerate di interesse pubblico e, come tali, espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere all'ampliamento delle infrastrutture esistenti.

**If:** 0,001 mc/mq.

Le fasce di rispetto sono destinate all'ampliamento delle infrastrutture esistenti ed alla protezione del cimitero e della rete stradale e ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa. Pertanto in tali sottozone sono vietate nuove costruzioni.

**Interventi ammissibili** : MO, MS, RC, SR, OD, PG, IU, OC. Se la zona immediatamente retrostante le fasce di tutela è agricola (zona E) valgono le prescrizioni contenute all'articolo 31 delle presenti N.T.A..

### **Sottozona H2 - Salvaguardia ambientale**

Le sottozone H2 di salvaguardia ambientale sono destinate alla funzione prioritaria di tutela. Entro le zone di salvaguardia ambientale deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, in particolare:

- attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.

Nelle sottozone H2, è consentito utilizzare i suoli a fini agricoli e pertanto valgono le disposizioni contenute agli articoli 21, 23, 25, 28, 29, 30, 31 e 32 delle presenti N.T.A..

E' vietato il disboscamento ed il decespugliamento in assenza di P.A.D., ad eccezione dei normali interventi di manutenzione forestale. In ogni caso il P.A.D. dovrà prevedere, per le aree ricadenti nelle sottozone H2, usi coerenti e compatibili con l'ambiente naturale esistente ed il mantenimento, il ripristino e/o la piantumazione, nelle aree con suscettività forestale, delle essenze arboree tradizionalmente insediate.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U4, U33, U35, U36, U37, U38.

Nelle aree classificate come sottozone H2 sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità max 0,001 mc/mq;
- b. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità max 0,001 mc/mq;

E' vietata qualsiasi costruzione ad uso residenziale.

E' vietata la localizzazione di aziende zootecniche con un numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie o capogrosso equivalente).

Ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui, ma che siano al servizio dell'azienda. Tali volumetrie possono essere concentrate in lotti compresi nella fascia di 1 Km. Intorno all'abitato, solo se oltre il 50% della Sf. è compresa in tale fascia di 1 Km.. I

terreni producenti tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, ad appropriate servitù.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. I predetti edifici, per essere considerati come tali, devono anche essere privi di verande, balconi, pensiline ed aggetti. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.

**Dc:** min 6 m.. Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10 m., per le strade comunali 15m., per le strade provinciali 20 m., per le strade statali 30 m.. La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 2,5 m..

**De:** min. 8 m.

**Modalità di attuazione:** ae, ce, P.A.D.. Gli interventi per la realizzazione di serre sono soggette a ce. Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione in assenza di P.A.D., è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio di larghezza non inferiore ai 4 m.

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, CD, NC, IR, DM, SR, OD, MT, AU, IU, OC, VC, VL,.

Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35% è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.

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

- a. dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
- b. elaborati tecnici a firma di un dottore agronomo o forestale o di un perito agrario, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
  1. relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;
  2. elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere;
  3. piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;
  4. studio di compatibilità agro-ambientale, normato all' articolo 25.

Per lo svolgimento delle attività previste all'art. 24 è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

- a. le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- b. il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- c. il rispetto delle norme di riferimento;
- d. l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

### **Sottozone H3 - Salvaguardia archeologica**

Tali sottozone sono costituite dalle aree di salvaguardia archeologica situate in ambiti già censiti a tale scopo dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

Tali aree sono destinate alla fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene.

In tali aree è vietato qualsiasi intervento di trasformazione dei suoli. Tuttavia, in quanto trattasi di territori in cui è consentito l'uso agricolo coerentemente con la salvaguardia dei beni archeologici e culturali presenti, essi possono concorrere alla formazione di superfici aziendali se accorpate con aree ricadenti nelle zone E, H1 ed H2.

Le zone H3 di Salvaguardia archeologica è articolata nelle seguenti sottozone:

**sottozone H3.1:** Area occupata direttamente dal complesso archeologico o monumentale;

**sottozone H3.2:** Area archeologica documentata dalla presenza di reperti in superficie.

Nelle **sottozone H3.1** è vietata:

- la ricerca mineraria, l'apertura di cave o l'estrazione di materiale;
- la costruzione di manufatti di qualsiasi tipo;
- la discarica o il deposito di materiali di qualsiasi tipo;
- l'aratura in senso nettamente diverso dal pendio naturale, onde evitare conseguenti dilavamenti, e di profondità superiori a 25 cm.

Nelle **sottozone H3.2** è vietata:

- la ricerca mineraria, l'apertura di cave o l'estrazione di materiale;
- il prelievo di oggetti o materiali rinvenibili sull'area;
- la discarica o il deposito di materiali di qualsiasi tipo;

sono subordinati a nulla osta della Soprintendenza competente:

- le arature in senso nettamente diverso dal pendio naturale, onde evitare conseguenti dilavamenti, e di profondità superiori a 25 cm;
- la costruzione di manufatti di qualsiasi tipo.

Nelle sottozone H3.2 è consentito utilizzare i suoli a fini agricoli e pertanto valgono le disposizioni contenute agli articoli 21, 23, 25, 28, 29, 30, 31 e 32 delle presenti N.T.A..

E' vietato il disboscamento ed il decespugliamento in assenza di P.A.D., ad eccezione dei normali interventi di manutenzione forestale. In ogni caso il P.A.D. dovrà prevedere, per le aree ricadenti nelle sottozone H3.2, usi coerenti e compatibili con la salvaguardia dei beni archeologici e culturali presenti.

#### **Destinazioni d'uso ammissibili: U33, U36, U37.**

Nelle aree classificate come sottozone H3.2 sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, con esclusione degli impianti connessi alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali e quelli classificabili come industriali. Indice di edificabilità max 0,001 mc/mq.

E' vietata qualsiasi costruzione ad uso residenziale e la localizzazione di aziende zootecniche.

Ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui, ma che siano al servizio dell'azienda. Tali volumetrie possono essere concentrate in lotti compresi nella fascia di 1 Km. Intorno all'abitato, solo se oltre il 50% della Sf. è compresa in tale fascia di 1 Km.. I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, ad appropriate servitù.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. I predetti edifici, per essere considerati come tali, devono anche essere privi di verande, balconi, pensiline ed aggetti. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.

**Dc:** min 6 m. Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10 m., per le strade comunali 15 m., per le strade provinciali 20 m., per le strade statali 30 m.. La recinzione sarà realizzata con elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 2,5 m..

**De:** min. 8 m.

**H:** max 4,5 m.

**Dp:** min 10 m.. E' consentito ridurre la Dp a 5 m., purché una delle due pareti non sia finestrata.

**Modalità di attuazione:** ae, ce, P.A.D.. Gli interventi per la realizzazione di serre sono soggette a ce. Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione in assenza di P.A.D., è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio di larghezza non inferiore ai 4 m.

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, CD, NC, IR, DM, SR, OD, MT, AU, IU, OC, VC, VL,..

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

- a. dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
- b. elaborati tecnici a firma di un dottore agronomo o forestale o di un perito agrario, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
  - relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;
  - elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere;
  - piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;
  - studio di compatibilità agro-ambientale, normato all' articolo 25.

Per lo svolgimento delle attività previste all'art. 23 è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

- le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- il rispetto delle norme di riferimento;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

## Articolo 36 - Zona territoriale omogenea S

La zona S è destinata ai servizi ed alle attrezzature pubbliche di quartiere complementari alla residenza e, più in generale, al sistema insediativo urbano. La disciplina del presente articolo riguarda inoltre le cessioni degli standard per servizi delle **zone C** di espansione residenziale.

Secondo quanto indicato negli elaborati grafici del P.U.C., con i relativi codici alfanumerici, tali servizi si articolano in:

### **S1: Servizi scolastici.**

Per scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, asilo nido, si deve intendere il complesso dei servizi relativi ai vari cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivo di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** Servizi scolastici, U14.

**If:** 3 mc./mq.

**H:** max 8,5 m., con la sola eccezione degli impianti edilizi destinati ad attività sportive, per i quali si rimanda alla normativa tecnica specifica emanata dagli organismi competenti.

**Dc:** min 5 m. I fabbricati possono sorgere a filo strada, quando questa abbia una larghezza di almeno 8 m. e quando esistono degli allineamenti già determinati. Se la costruzione prospetta su una strada inferiore a 8 m. e non esistano degli allineamenti già determinati, la costruzione dovrà essere arretrata di almeno 4 m. a partire dall'asse stradale.

**De:** min 5 m. E' consentito costruire in aderenza. E' altresì fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito e consolidato.

**Dp:** min 10 m.. Nelle zone inedificate, o risultanti libere a seguito di demolizioni, che si estendono sul fronte stradale o per una profondità inferiore a 20 m., nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto della Dp comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione della Dp fino a 5 m., purché almeno una delle pareti non sia finestrata e la continuità prospettica del fronte strada sia garantita da soluzioni architettoniche (cornicioni, ballatoi, balconi, verande ecc.).

**Modalità di attuazione:** ae, ce per i servizi nelle zone sottoposte a strumento urbanistico attuativo, solo dopo la sua definitiva approvazione e successivo convenzionamento).

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, CD, NC, IR, SR, OD, PG, MT, AU, IU, OC, VC.

Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio. La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2.

**Standard di servizio:** 4,5 mq./abitante, salvo diversa prescrizione nelle zone C, di cui all'articolo 18.

### **Sottozona S2: Servizi sociali, servizi civici**

Per servizi sociali si devono intendere le attrezzature pubbliche o private di uso pubblico (in tal caso convenzionate con le amministrazioni pubbliche), a carattere socio-sanitario ed assistenziale quali le unità dei servizi sanitari, dei servizi per gli anziani e per i giovani, delle attività associative ecc.. Per attrezzature civiche si devono intendere le attrezzature pubbliche o private di uso pubblico destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U8, U11, U13, U14, U17, U18.

**If:** 2 mc./mq.

**H:** max 8,5 m.

**Dc:** min 5 m. I fabbricati possono sorgere a filo strada, quando questa abbia una larghezza di almeno 8 m. e quando esistono degli allineamenti già determinati. Se la costruzione prospetta su una strada

inferiore a 8 m. e non esistano degli allineamenti già determinati, la costruzione dovrà essere arretrata di almeno 4 m. a partire dall'asse stradale.

**De:** min 5 m. E' consentito costruire in aderenza. E' altresì fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito e consolidato.

**Dp:** min 10 m. Nelle zone inedificate, o risultanti libere a seguito di demolizioni, che si estendono sul fronte stradale o per una profondità inferiore a 20 m., nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto della Dp comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione della Dp fino a 5 m., purché almeno una delle pareti non sia finestrata e la continuità prospettica del fronte strada sia garantita da soluzioni architettoniche (cornicioni, ballatoi, balconi, verande ecc.).

**Modalità di attuazione:** ae, ce (per i servizi nelle zone sottoposte a strumento urbanistico attuativo, solo dopo la sua definitiva approvazione e successivo convenzionamento).

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, CD, NC, IR, SR, OD, PG, MT, AU, IU, OC, VC.

Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggio. La recinzione sarà realizzata con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2.

**Standard di servizio:** 2,0 mq./abitante, salvo diversa prescrizione nelle zone C, di cui all'articolo 18.

### **Sottozone S3: Verde pubblico elementare e attrezzato**

Le sottozone a verde pubblico elementare e attrezzato sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici e di attrezzature per il verde urbano: in tali sottozone devono essere curate le alberature esistenti, garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione e, più in generale, sviluppato l'impianto del verde con i relativi servizi.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U4, U6, U12, U14, U30.

**If:** 0,6 mc./mq.

**H:** max 4,5 m.

**Modalità di attuazione:** ae, ce (per i servizi nelle zone sottoposte a strumento urbanistico attuativo, solo dopo la sua definitiva approvazione e successivo convenzionamento).

**Interventi ammissibili:** MO, MS, RC, RE, CD, NC, IR, SR, OD, PG, MT, AU, IU, OC, VC, OU.

**Standard di servizio:** 9,0 mq./abitante, salvo diversa prescrizione nelle zone C, di cui all'articolo 18 e nelle zone sottoposte a P. di C. o P.C. di cui al successivo articolo 38.

### **Sottozone S4: Aree di parcheggio (P2)**

Le sottozone per aree di parcheggio (P2) sono destinate ai parcheggi pubblici.

**Destinazioni d'uso ammissibili:** U14.

**Modalità di attuazione:** ae, ce (per i servizi nelle zone sottoposte a strumento urbanistico attuativo, solo dopo la sua definitiva approvazione e successivo convenzionamento).

**Interventi ammissibili:** NC, PG, OC, VC, OU.

**Standard di servizio:** 2,5 mq./abitante, salvo diversa prescrizione nelle zone C, di cui all'articolo 18 e nelle zone sottoposte a P. di C. o P.C. di cui al successivo articolo 38.

Prima deliberazione del Consiglio Comunale, il Sindaco può autorizzare una differente localizzazione dei diversi servizi pubblici previsti dal presente articolo (S1, S2, S3, S4), purché sia comunque garantita la dotazione minima inderogabile prevista dal DRAEL n° 2266/U del 20-12-1983 e quella minima prescritta per le singole sottozone.

### **Articolo 37 – Aree inedificabili di piano: ambiti di esondazione**

Gli ambiti di esondazione fluviale individuati nella zonizzazione di piano sono vincolati come inedificabili dal Piano Urbanistico Comunale.

In tali ambiti di esondazione possono essere realizzate aree verdi con funzione prevalente di protezione naturalistica a servizio del sistema urbano e territoriale nonché attrezzature per il verde, il gioco, lo svago e il tempo libero che non comportino la realizzazione di edifici e manufatti fuori terra. Qualora trattasi di territori in cui è consentito l'uso agricolo, coerentemente con la salvaguardia di tali ambiti fluviali, essi possono concorrere alla formazione di superfici aziendali se accorpate con aree ricadenti nelle zone E, H1 ed H2.

Gli ambiti di esondazione, qualora ricadenti in zone omogenee in cui è consentita l'edificazione, concorrono alla determinazione dell'edificabilità complessiva coerentemente alle indicazioni specifiche di zona, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo.

Negli edifici esistenti ubicati nelle zone di esondazione sono consentite le seguenti opere:

- Mo, Ms, Rc, come definiti dall'articolo 14 della presenti N.T.A.
- la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne.

### **Articolo 38 - Comparto edificatorio (art. 27 L.R. 45/89)**

Il comparto edificatorio definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

Il comparto comprende uno o più edifici, e/o più aree da trasformare e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia o di autorizzazione.

Il comparto edificatorio risponde alla necessità di prevedere che la trasformazione di determinate aree, anche a destinazione diversa, avvenga unitariamente.

Il P.U.C. individua e delimita quattro aree, riportate graficamente nelle tavole di zonizzazione con numeri dall'uno al quattro iscritti in un cerchio, il cui utilizzo è ipotizzabile solo previa predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, definito Piano di Comparto, che segue le stesse procedure di formazione ed approvazione o di un Piano di Lottizzazione o dei Programmi Integrati previsti dalla Legge Regionale 16/94, esteso all'intero comparto edificatorio e comprendente tutte le diverse zone e destinazioni d'uso previste.

I termini per la costituzione dei consorzi e la presentazione dell'istanza saranno deliberati dal Consiglio Comunale solo a seguito della presentazione della proposta da parte degli aventi titolo che consisterà in una relazione descrittiva dell'intervento, con allegata un'analisi economico-finanziaria, e un planivolumetrico in scala 1:500 con la localizzazione e la qualificazione degli interventi proposti e le aree e/o i volumi da cedere all'Amministrazione Comunale.

Le diverse sottozone partecipano alla composizione del comparto edificatorio con la volumetria assegnata dai precedenti articoli delle presenti N.T.A. alle singole sottozone.

Tali volumetrie possono essere realizzate in tutto o in parte in ciascuna sottozona.

Tuttavia la ripartizione quantitativa e qualitativa delle volumetrie complessivamente realizzabili nel comparto sono ripartite in quota parte fra le diverse aree in trasformazione e fra gli aventi titolo, a prescindere dalla specifica destinazione di zona, secondo un principio di perequazione urbanistica. Coerentemente con tale principio le cessioni per servizi o urbanizzazioni primarie sono ripartite in quota parte fra le diverse aree in trasformazione comprese all'interno del comparto edificatorio, a prescindere dalla specifica destinazione di zona.

Il consiglio comunale con semplice deliberazione può comunque consentire una differente distribuzione delle diverse zone omogenee all'interno del perimetro del comparto non modificandone le quantità complessive e i rapporti reciproci, senza che ciò comporti variante essenziale al PUC.

Per gli altri parametri urbanistici ed edilizi valgono le prescrizioni contenute in ciascuna sottozona.

**Prescrizioni integrative per il comparto 1:** qualora alcune proprietà non vogliano partecipare alla formazione e attuazione del comparto, le eventuali volumetrie esistenti in tali proprietà legittimamente assentite, potranno permanere nella condizione in cui si trovano all'atto dell'approvazione delle presenti NTA, con l'asservimento delle superfici di pertinenza previste dalla licenza o concessione edilizia ottenuta; in tal caso per le unità edilizie presenti saranno ritenute ammissibili la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo ed il mantenimento della destinazione d'uso, senza alcuna variazione del volume esistente.

### **Articolo 39 - La forma della città**

Il P.U.C., nell'allegato grafico denominato "Forma della Città", individua planimetricamente le principali trasformazioni previste dallo strumento urbanistico generale, attraverso un disegno esemplificativo.

Tale disegno ha carattere prescrittivo per le destinazioni d'uso previste, ma costituisce solo un indirizzo progettuale per l'Amministrazione Pubblica, senza vincolo nei confronti di terzi.

### **Articolo 40 - Studio di Compatibilità paesistico-ambientale**

Nel territorio comunale di Soleminis sono obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico-ambientale le seguenti categorie di opere:

- a. gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C. di cui agli artt. 18,19, 33, 34 delle presenti N.T.A.;
- b. i P.A.D., nel quale gli studi di compatibilità agro-ambientale, di cui all'art. 25 delle presenti N.T.A., assumono il valore di studi di compatibilità paesistico-ambientale;
- c. tutti gli interventi previsti nelle sottozone H2 ed H3 ad esclusione degli interventi MO, MS, RC, RE, CD, OD, MT, IU;
- d. le seguenti opere agricole:
  - d1. coltivazioni agricole intensive su terreni incolti o seminaturali;
  - d2. infrastrutture idrauliche agricole di rilevanti entità;
  - d3. primi rimboschimenti e dissodamenti destinati a consentire la conversione ad altro tipo di sfruttamento del suolo;
  - d4. impianti di allevamenti zootecnici intensivi;
  - d5. impianti di piscicoltura;
  - d6. opere di canalizzazione e regolazione dei corsi d'acqua;
- e. tutte le opere industriali contemplate nell'allegato II della direttiva del Consiglio delle Comunità Europee n. 85/337 del 27/06/1985;
- f. le seguenti opere di infrastrutturazione urbana:
  - f1. infrastrutturazione della zona omogenea D;
  - f2. nuovi impianti ferroviari, ampliamenti o rettifiche di quelli esistenti;
  - f3. villaggi di vacanza e complessi alberghieri;
  - f4. impianti di eliminazione di rifiuti industriali e domestici;
  - f5. impianti di depurazione;
  - f6. deposito di fanghi;

f7. stoccaggio di rottami di ferro;

f8. piste permanenti per corse e prove di automobili e motociclette.

Per gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C., lo studio di compatibilità paesistico-ambientale da presentare all'Amministrazione Comunale, a cura dei proponenti sia pubblici che privati, contestualmente agli elaborati dei Piani, conterrà i seguenti elaborati illustrativi di indagine:

1. individuazione fisico descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano;
2. descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storico e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
3. indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con definizione della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali oggetto di studio, attraverso l'analisi comparata dei tematismi contenuti nel P.U.C. e ricondotti ad una scala di maggior dettaglio (1:1.000);
4. simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;
5. documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni dell'intervento;
6. concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzare e compensare lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

In tutti gli altri casi in cui è prescritto lo studio di compatibilità paesistico-ambientale, i soggetti proponenti, sia pubblici che privati, debbono inviare all'Amministrazione Comunale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare o approvare, i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

### **1. Quadro di riferimento progettuale**

- 1.1 le caratteristiche tecniche del progetto e le aree occupate durante la fase di costruzione e di esercizio;
- 1.2 l'insieme delle condizioni e dei vincoli di cui si è dovuto tenere conto nella redazione del progetto (norme tecniche specifiche, norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici e settoriali, vincoli paesaggistici, naturalistici e archeologici, storico-culturali, demaniali e idrogeologici, servitù, natura e vocazione dei luoghi);
- 1.3 le motivazioni tecniche delle scelte progettuali e le eventuali alternative sia di intervento che ubicazionali;

### **2. Quadro di riferimento ambientale**

- 2.1 definizione dell'ambito territoriale sia come sito che come area vasta ed individuazione e descrizione analitica dei sistemi paesistico-ambientali (naturalistici, storico-culturale, insediativi, ecc.) interessati direttamente e indirettamente dagli effetti indotti dalla realizzazione dell'intervento;
- 2.2 dimostrazione della suscettività d'uso dei suoli interessati rispetto agli usi proposti dal progetto;
- 2.3 stima degli impatti indotti dall'opera sul sistema ambientale;
- 2.4 descrizione delle modificazioni delle condizioni d'uso e della fruizione potenziale del territorio in rapporto alla situazione preesistente;
- 2.5 individuazione, descrizione e quantificazione delle misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi indotti dalla realizzazione del progetto sia in fase di cantiere che a regime;

### **3. quadro di riferimento paesistico**

- 3.1 simulazione, con illustrazioni visive e prospettiche, degli effetti dell'opera proposta sul paesaggio;

3.2 documentazione fotografica su cui riportare la simulazione di cui al precedente punto 3.1.

#### **Articolo 41 - Le componenti strutturali del territorio comunale**

Il Piano Urbanistico Comunale individua le “Componenti strutturali del territorio” quale nuovo dispositivo spaziale del piano. Le componenti strutturali sono funzionali alla definizione degli obiettivi specifici discendenti dalla strategia generale del piano, di indirizzo per le politiche urbane e di sviluppo territoriale e di supporto per la classificazione del territorio comunale nonché per la definizione della disciplina urbanistica di dettaglio.

Le componenti strutturali del territorio consentono una contestualizzazione della disciplina urbanistica del territorio in relazione agli obiettivi generali e specifici del Piano. Questa lettura del territorio consente infatti di esplicitare per ogni ambito le vocazioni prevalenti rispetto alla strategia e agli indirizzi del Piano e di evidenziare eventuali linee di attenzione o criticità in ordine alla “compatibilità” ambientale delle trasformazioni che dovessero essere proposte.

Il territorio comunale di Soleminis risulta suddiviso in 19 componenti strutturali, individuate sulla base delle analisi ambientali del PUC vigente, alla geomorfologia, agli usi attuali del suolo e all’analisi del sistema insediativo. Ciascuna componente viene definita in relazione alla propria matrice ambientale, a specifiche modalità di organizzazione dello spazio e agli usi attuali del suolo.

I risultati della classificazione del territorio sono rappresentati nella carta delle componenti strutturali del territorio che è parte integrante degli elaborati del Piano Urbanistico Comunale.

Tale rappresentazione del territorio consente di raffigurare su base geografica la declinazione locale delle strategie generali e degli obiettivi del Piano, attraverso la previsione di azioni specifiche per ciascuna componente individuata o per ciascun ambito territoriale.