

# COMUNE DI BONARCADO

PROVINCIA DI ORISTANO



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

Oggetto:

### REGOLAMENTI E NORME DI ATTUAZIONE Norme tecniche di attuazione

Responsabile Ufficio Tecnico  
Ing. Sara Olla

Il Sindaco  
Francesco Pinna

Data  
AGOSTO 2010

Gruppo di lavoro

Arch. Giovanna Pira

Ing. Francesco Fais

Geom. Antonio Vacca

Geom. Giovanni Demartis

Arch. J. Pietro Sassu

Collaboratori esterni

Assetto Archeologico  
Dott. Giuseppe Maisola  
Assetto Geologico  
Geol. Nicola Demurtas  
Assetto Agronomico  
Dott. For. Salvatore Pes  
Dott. For. Luisella Madau  
Assetto Idrologico  
Ing. Italo Frau

Agg.  
Elaborato

B.2

## **Sommario**

Sommario.....	1
ART. 1.....	3
FINALITA' E VALIDITA' DEL P.U.C.....	3
ART. 2.....	5
ALLEGATI E ATTUAZIONE DEL P.U.C.....	5
ART. 3.....	8
DEFINIZIONI.....	8
ART. 4.....	25
ZONE OMOGENEE.....	25
ART. 5.....	28
ZONA A – CENTRO STORICO.....	28
ART. 6.....	30
PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO (PPCS).....	30
ART. 7.....	30
DESTINAZIONI D'USO DEL CENTRO STORICO .....	30
ART. 8.....	32
ZONA B1 – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE .....	32
ART. 9.....	36
ZONA B2 – ISOLATI DI RECENTE FORMAZIONE .....	36
ART. 10.....	40
ZONA C1 – DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – ESPANSIONE PIANIFICATE (Piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione) .....	40
ART. 11.....	41
ZONA C3 – DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – ESPANSIONI IN PROGRAMMA .....	41
ART. 12.....	45
ZONA D – INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI .....	45
ART. 13.....	47
ZONE E – AGRICOLE .....	47
ART. 14.....	48
ZONA F – TURISTICA .....	48
ART. 15.....	48
ZONE G – SERVIZI GENERALI .....	48
ART. 16.....	49
ZONA H1 – ZONE DI PARTICOLARE PREGIO .....	49
ART. 17.....	50
ZONA H2 – ZONE DI PREGIO PAESAGGISTICO .....	50
ART. 18.....	50
AREE tutelate di rilevanza comunitaria – S.I.C. e Z.P.S. Siti di interesse Comunitario e zone di protezione speciale .....	50
ART. 19.....	50
REALIZZAZIONE DI NUOVE INFRASTRUTTURE DI RETE .....	50
ART. 20.....	50
IMPIANTI PER ENERGIA EOLICA E SOLARE .....	50
ART. 21.....	51
AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA .....	51
ART. 22.....	51
AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO .....	51
ART. 23.....	51

AREE GRAVATE DA USI CIVICI .....	51
ART. 24.....	51
NORME PER L'ATTIVITA' ESTRATTIVA .....	51
ART. 25.....	51
COSTRUZIONI IN DEROGA .....	51
ART. 26.....	51
BENI IDENTITARI .....	51
ART. 27.....	53
APPLICAZIONE DEGLI INDICI .....	53
ART. 28.....	53
ATTUAZIONE DEL P.U.C. .....	53

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - NTA -**

### **ART. 1 – FINALITA’ E VALIDITA’ DEL P.U.C.**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione interessano l'intero territorio Comunale, integrano e completano la normativa contenuta nel Regolamento edilizio.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), regolamenta l'assetto paesaggistico, ambientale, e coordina tutta l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio del Comune di BONARCADO in attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, approvato con Delibera della G.R. n. 36/7 del 5 Settembre 2006.

In ottemperanza alle prescrizioni e agli indirizzi del P.P.R il presente P.U.C. recepisce le seguenti prescrizioni ed è volto:

- a) orientare la pianificazione urbanistica alla riqualificazione e al completamento dell'insediamento esistente, a partire dalle matrici storico-ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa;
- b) localizzare i nuovi interventi residenziali e turistici e i servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente;
- c) conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;
- d) prevedere esplicite norme per la progettazione e realizzazione delle opere infrastrutturali di rete o puntuali rispettando il loro corretto inserimento nel paesaggio e nell'ambiente;
- e) effettuare un puntuale censimento degli abusi edilizi dichiarati o riscontrati, ancorché sanati.

Gli interventi realizzabili si conformano ai seguenti indirizzi,::

- a) orientamento dell'azione di programmazione, progettazione e controllo degli interventi prioritariamente sugli obiettivi di qualità paesaggistica e qualità urbanistica-architettonica;
- b) perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, attraverso la pianificazione strategica o la promozione di un piano di azione locale, orientato a controllare ed elevare gli standard dei servizi di igiene pubblica, di raccolta dei rifiuti favorendone il recupero e riciclaggio, a ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici tramite la razionalizzazione della mobilità, il contenimento dei consumi energetici, nonché a mitigare l'inquinamento acustico, atmosferico, luminoso ed elettromagnetico, da realizzare anche tramite azioni mirate attraverso forme di partecipazione con operatori privati;
- c) orientamento delle azioni di trasformazione irreversibili per nuovi insediamenti al principio di minimo consumo del territorio;
- d) applicazione del criterio conservativo nei confronti dei caratteri della organizzazione spaziale che ha conseguito un adeguato consolidamento, così da configurare parti insediative dotate di caratteri riconoscibili. In particolare la conservazione dell'impianto urbanistico è da applicarsi, oltre che agli impianti di antica e prima formazione, anche alle espansioni urbane fino agli anni '50, nonché alle reti e impianti infrastrutturali, ovunque ubicati, in rapporto alla strutturazione consolidata del paesaggio;
- e) applicazione del criterio trasformativo alle forme insediative strutturalmente incoerenti, per le quali deve essere ridefinita la spazialità urbana a partire dalle matrici ambientali. Tale criterio si applica alle espansioni recenti e alle aree ad esse contigue da riconfigurare in coerenza al contesto paesaggistico;
- f) applicazione del criterio del recupero, a tutti gli elementi del sistema insediativo, naturali e artificiali, in grado di caratterizzarne la qualità insediativa e paesaggistica. Tale criterio si applica alle preesistenze naturali (anche residuali) inglobate nell'insediamento e ai manufatti architettonici, antichi e moderni, costituenti testimonianza significativa della storia insediativa e costruttiva locale;

- g) applicazione dei criteri volti al rispetto della destinazione d'uso, con particolare attenzione alla salvaguardia dei caratteri di integrità, unicità, irripetibilità ed elevata rilevanza percettiva, estetica, ambientale e culturale delle aree;
- h) orientamento delle modalità di trasformazione del territorio secondo canoni di urbanistica sostenibile e architettura di qualità e bioarchitettura, favorendo il recupero delle tecniche costruttive tradizionali con l'impiego dei materiali locali e promuovendo modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturale e del comfort abitativo all'interno degli edifici;
- i) indirizzo verso il riuso e la riqualificazione di insediamenti esistenti, sia per utilizzi di carattere residenziale, che turistico, produttivo, per servizi e infrastrutture;
- j) particolare cura del decoro architettonico, che dovrà essere assicurato anche da controlli di vigilanza sul rispetto delle prescrizioni del regolamento edilizio comunale. Per il miglioramento o il completamento del “non finito” dovranno essere messe in atto dalla amministrazione comunale azioni coercitive o sostitutive nei confronti dei privati inadempienti.

Ogni attività edilizia che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale, prevista dal P.U.C., contribuisce agli oneri relativi all'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del relativo provvedimento comunale di assenso, ai sensi della Legislazione vigente e del regolamento comunale anzidetto.

2. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale. Il PUC è redatto nel rispetto della seguente normativa generale di riferimento e delle successive modifiche nonché delle norme in materia applicabili anche se qui non esplicitamente richiamate:

- Legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150.
- Norme in materia di edificabilità dei suoli 28. Gennaio 1977 n. 10
- L.18 Aprile 1962, n. 167, Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare
- L.10 Ottobre1971, n. 865, Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica
- L. 5 Agosto 1978, n. 457, Norme per l'edilizia residenziale
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo Unico disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUEL)
- D.lgs. 27 Dicembre 2002, n. 301, Modifiche ed integrazioni al D.P.R. 6Giugno 2001. n. 380
- DECRETI LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- D.M. (infrastr.) 14 Gennaio 2008 Norme tecniche per le costruzioni.
- Decreto del Presidente della Regione Sardegna 7 settembre 2006, n. 82 di Approvazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR)
- Norme Tecniche di attuazione del PPR
- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale.
- Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico- edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria e di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative.
- L.R. 16 Maggio 2003, n. 5, Modifica e integrazione della L.R. 11.10.1985 n. 23 Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, denuncia di inizio attività.
- Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8, Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale.
- D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/1983, n.2266/U (Decreto Floris)

- L.R.23 Giugno 1998 n. 18, Norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale.
- Legge Regionale 23 Aprile 2015 n. 8, Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio.

3. Qualora successivamente all'entrata in vigore del PUC siano emanate normative contrastanti e prevalenti rispetto alle NTA queste nuove norme di legge saranno immediatamente applicabili senza la necessità del recepimento da parte delle NTA;

4. Qualora le NTA siano rispettose e più restrittive delle norme successivamente emanate, le NTA continuano ad avere prevalenza sulla norma sopraggiunta.

Ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 il PUC entra in vigore il giorno successivo della pubblicazione sul BURAS dell'avvenuta approvazione definitiva o secondo la normativa vigente al momento dell'approvazione definitiva;

## **ART.2 – ALLEGATI E ATTUAZIONE DEL PUC**

1. Il P.U.C. è costituito dai seguenti elaborati:

<b>N. elaborato</b>	<b>oggetto dell'elaborato</b>	<b>Scala</b>
<b>RELAZIONI GENERALI</b>		
A.1	Relazione urbanistica generale	
A.2	Analisi socio-economica e progettualità in essere	
A.3	Dimensionamento demografico e Pianificazione delle strategie di sviluppo	
A.4	Relazione geologica, idrogeologica	
A.5	Relazione assetto storico culturale	
A.6	schede dei beni archeologici e paesaggistici	
<b>REGOLAMENTI E NORME DI ATTUAZIONE</b>		
B.1	Regolamento Edilizio	
B.2	Norme Tecniche di Attuazione Generali	
B.3	Norme Tecniche di Attuazione Zona omogenea "E" – Usi Agricoli	
<b>LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE</b>		
C.1	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE - Inquadramento territoriale	scala 1:25 000
C.2a	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO - zonizzazione territoriale del P.U.C. vigente – Zona Nord	scala 1:10000
C.2b	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO - zonizzazione territoriale del P.U.C. vigente – Zona Sud	scala 1:10000
C.3a	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO - rete stradale territoriale e reti tecnologiche	scala 1:10000
C.3b	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE - rete stradale territoriale e reti tecnologiche	scala 1:10000
C.4a	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO - la carta delle terre civiche – Zona Nord	scala 1:10000
C.4b	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO - la carta delle terre civiche – Zona Sud	scala 1:10000
C.5a	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE la carta dell'uso del suolo – Zona Nord	scala 1:10.000
C.5b	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE la carta dell'uso del suolo – Zona Sud	scala 1:10.000
C.6	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – aree di interesse naturalistico	scala 1:10000
C.7	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE - PAI pericolosità, dissesti in atto e potenziali	scala 1:10000
C.8	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE - Carta geolitologica	scala 1:10000
C.9	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE - Carta geomorfologica	scala 1:10000
C.10a	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE la carta dalla copertura vegetale e forestale - Nord	scala 1:10.000
C.10b	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE la carta dalla copertura vegetale e forestale - Sud	scala 1:10.000
C.11a	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – la carta delle acclività – Zona Nord	scala 1:10000
C.11b	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – la carta delle acclività – Zona Sud	scala 1:10000
C.12	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE - Idrogeologia	scala 1:10000
C.13a	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – la carta della naturalità	scala 1:10.000
C.13a	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – la carta della naturalità	scala 1:10.000

C.14a	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – la carta dei beni ambientali – Zona Nord	scala 1:10.000
C.14b	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – la carta dei beni ambientali – Zona Sud	scala 1:10.000
C.15	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – la carta litogeotecnica	scala 1:10.000
C.16a	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – la carta archeologica – Zona Nord	scala 1:10.000
C.16b	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – la carta archeologica – Zona Sud	scala 1:10.000
C.17	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – la carta Pedologica	scala 1:10.000
C.18	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE - assetto delle zone agricole omogenee	scala 1:10.000

### LA CONOSCENZA DEL'AMBITO URBANO

D.1	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO zonizzazione urbana del P.U.C. vigente	scala 1:2000
D.2a	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO la rete stradale urbana- Zona Nord	scala 1:2000
D.2b	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO la rete stradale urbana- Zona Sud	scala 1:2000
D.3	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO Le pianificazioni attuative esistenti	scala 1:4000, 1:2000
D.4	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO CALSSIFICAZIONE DELL'EDILIZIA ESISTENTE uso del suolo urbano	scala 1:2000
D.5	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO CALSSIFICAZIONE DELL'EDILIZIA ESISTENTE tipi edilizi	scala 1:2000
D.6a	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO CALSSIFICAZIONE DELL'EDILIZIA ESISTENTE – livelli edificati	scala 1:2000
D.6b	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO CALSSIFICAZIONE DELL'EDILIZIA ESISTENTE – livelli edificati	scala 1:2000
D.7a	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO CLASSIFICAZIONE DELL'EDILIZIA ESISTENTE datazione edilizia	scala 1:2000
D.7b	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO CLASSIFICAZIONE DELL'EDILIZIA ESISTENTE datazione edilizia	scala 1:2000
D.8	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO La carta dell'espansione urbana - analisi storica	scala 1:5000
D.9	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO La carta dell'espansione urbana	scala 1:2000
D.10a	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO La carta dei principali servizi urbani – Zona Nord	scala 1:2000
D.10b	LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO URBANO La carta dei principali servizi urbani – Zona Sud	scala 1:2000

### PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

E.1a	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO EXTRAURBANO – zone territoriali omogenee – Zona Nord	scala 1:10000
E.1b	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO EXTRAURBANO – zone territoriali omogenee – Zona Sud	scala 1:10000
E.2	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO EXTRAURBANO – sistema stradale	scala 1:10 000

PIANIFICAZIONE DEL'AMBITO URBANO		
F.1a	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANO – zone territoriali omogenee – Zona Nord	scala 1:2000
F.1b	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANO – zone territoriali omogenee – Zona Nord	scala 1:2000
F.2a	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANO – rete stradale urbana e periurbana – Zona Nord	scala 1:2000
F.2b	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANO – rete stradale urbana e periurbana – Zona Sud	scala 1:2000

## ART. 3 - DEFINIZIONI

### 1 - Ambito territoriale (d'intervento)

Una o più parti di "territorio" nel quale l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi.

Rientrano nell'assetto territoriale insediativo regionale le seguenti categorie di aree e immobili definiti nella relazione del P.P.R.

- a) Edificato urbano;
- b) Edificato in zona agricola;
- c) Insediamenti turistici;
- d) Insediamenti produttivi;
- e) Aree speciali (servizi);
- f) Sistema delle infrastrutture.

#### A- EDIFICATO URBANO è costituito da:

- a) Centri di antica e prima formazione;
- b) Espansioni fino agli anni cinquanta;
- c) Espansioni recenti;
- d) Espansioni in programma;
- e) Edificato urbano diffuso.

#### B- EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA è costituito da:

strutture ed edifici sorti in territori agricoli caratterizzati da una varietà di attività produttive specializzate, specifiche del settore agropastorale, o di quello della pesca e connessi alla valorizzazione dei prodotti del fondo. Sono state evidenziate sia entità nucleiformi (a - edificato annucleato), che forme di diffusione edilizia (b - edificato sparso).

#### C- INSEDIAMENTI TURISTICI Consistono in :

Non sono presenti nel territorio comunale insediamenti di tipo turistico a carattere permanente né a carattere stagionale.

#### D- INSEDIAMENTI PRODUTTIVI comprendono:

- Gli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale sono rappresentati da grandi aree industriali e insediamenti produttivi minori.
- Rientrano negli insediamenti produttivi minori gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali di minori dimensione e le attività produttive isolate o accorpate in piccoli agglomerati, generalmente non coordinate in un tessuto urbanistico strutturato. Sono compresi in questa categoria gli episodi isolati di tipo industriale, artigianale, commerciale, come quelli costituiti da capannoni, depositi, edifici minerari, come pure gli edifici produttivi sorti in territori agricoli e connessi alla valorizzazione dei prodotti del settore primario.

- La grande distribuzione commerciale comprende le infrastrutture commerciali presenti sul territorio, addensate soprattutto in prossimità dei maggiori centri urbani e lungo le principali arterie viarie.

- Aree estrattive di prima e seconda categoria : Le aree estrattive sono quelle interessate da miniere in attività per la coltivazione e lavorazione di minerali di 1° categoria (minerali di interesse nazionale) e da cave per la coltivazione di materiali di 2° categoria (inerti per il settore delle costruzioni, per uso industriale locale e rocce ornamentali quali marmi e graniti).

#### **E- AREE SPECIALI** comprendono:

le grandi attrezzature, addensate soprattutto in prossimità dei maggiori centri urbani, destinate al servizio pubblico per l'istruzione, la sanità, lo sport, quali ospedali, università, grandi impianti sportivi, Parco Scientifico Tecnologico, etc., oltre agli impianti sportivi e ricreativi ubicati nelle aree di periferia o extraurbane. Comprendono inoltre i cimiteri extraurbani e le aree militari.

#### **F- SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE** comprende:

tutte le infrastrutture che, per caratteristiche dimensionali, costruttive e funzionali, rappresentano un elemento caratterizzante il paesaggio, sia come elementi singoli che come sistemi lineari connessi a rete. Particolare interesse riveste la viabilità in generale (su gomma e su ferro), che è stata identificata in funzione dell'importanza gerarchica e in rapporto sia all'impatto sul paesaggio sia ai processi di sviluppo degli insediamenti, così come previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale. Il sistema è suddiviso in:

- nodi dei trasporti;
- rete della viabilità;
- ciclo dei rifiuti;
- ciclo delle acque;
- ciclo dell'energia elettrica;
- campi eolici;

## **2. PARAMETRI E INDICI URBANISTICI**

#### **- Superficie territoriale (St.)**

E' la superficie totale di un "ambito d'intervento" interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici. Essa comprende:

- la superficie fondata destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o parametrate) dal P.U.C. che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le superfici stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, da cedere compresi i nodi e gli svincoli;
- le superfici di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende, invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano - secondo il PUC - di pertinenza degli edifici.

#### **- L'indice di utilizzazione territoriale (Ut.=Su/St)**

costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su) espressa in metri quadrati e la superficie territoriale (st.) espressa anch'essa in metri quadrati.

### **- Superficie fondiaria (Sf.)**

E' la porzione di superficie territoriale avente un azzonamento omogeneo, riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale, le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate dal PUC, e le aree per l'urbanizzazione primaria,

La superficie fondiaria può comprendere invece le aree stradali private, le aree verdi attrezzate di uso privato (verde privato) e le aree di parcheggio di uso privato all'interno del lotto fondiario.

### **- L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf.=Su/Sf)**

costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su) espressa in metri quadrati e la superficie fondiaria (sf.) espressa anch'essa in metri quadrati.

### **- Superficie di urbanizzazione**

Sup. Primaria : Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- a) strade pedonali e veicolari pubbliche e/o private;
- b) spazi di sosta e di parcheggio pubblico e/o privato, anche se di uso pubblico;
- c) reti: di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas e del metano) e del telefono;
- d) rete di illuminazione;

Sup. Secondaria : Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola dell'obbligo (elementare e media);
- d) attrezzature generali (centro civico- attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);
- e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
- f) aree per gli impianti tecnologici;
- g) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

### **- Superficie (minima) d'intervento**

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie (minima) d'intervento è indicata graficamente dal PUC, definita parametricamente dalle presenti norme o individuata da una porzione funzionale.

Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed - in zona A anche per gli interventi di recupero.

### **- Indice di fabbricabilità territoriale ( It.= Vc/St)**

Costituisce il volume massimo edificabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad un insediamento abitativo o produttivo espresso in metri cubi costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale complessiva, compresa la viabilità, la sosta pubblica, il verde pubblico ed i servizi pubblici di diversa natura. L'indice di fabbricabilità territoriale è quindi il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc) espresso in metri cubi e la superficie territoriale riferita al comparto (st.) espressa in metri quadrati. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari ad esso definiti.

#### **- indice di fabbricabilità fondiaria ( If. = Vc/Sf)**

Costituisce il volume massimo edificabile espresso in metri cubi costruibili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria, è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc) espresso in metri cubi e la superficie fondiaria riferita al comparto (sf.) espressa in metri quadrati. Escluse le sedi viarie, anche se private, da cedere al Comune.

#### **- Densità di popolazione territoriale.**

È il rapporto ( ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento.

#### **- destinazione d'uso di zona.**

Lo strumento urbanistico stabilisce per ogni zona, una o più destinazioni d'uso specifiche. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o accessoria quella che rende possibile la destinazione principale; eventuale o ammessa quella consentita e non in contrasto con la principale. Nella generalità dei casi ad una zona non possono essere consentite altre destinazioni oltre quella prevista.

### **3. PARAMETRI E INDICI EDILIZI.**

#### **- Area edificabile**

E' l'area perimetrale ad un intervento edilizio (diretto o subordinate ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%. L'area edificabile può contenere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una "unità di intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo :

- a) le porzioni che, per vincoli di P.U.C. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generate;
- b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, a proprietà o lotti confinanti. Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerate, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono essere computate aree confinanti o comunque ricadenti nello stesso isolato del medesimo o di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della A.C., alla quale essa va notificata in copia.

La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente o comunque ricadente nello stesso isolato, ancorché "satura", purché l'If che viene a realizzarvi non superi del 30% quello consentito dal P.U.C.

Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quanto gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio o la massima superficie di piano consentiti dai rispettivi indici.

#### **- Lotto minimo e Lotto massimo**

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto.

Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano attuativo; oppure è definito parametricamente dalle presenti norme.

### **- Superficie coperta**

Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline.

Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso per le sporgenze sino a m. 1,20- parti di edificio completamente sotterranei; autorimesse interrate purché interamente coperte piscine e vasche all'aperto- aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva, pergolati passanti.

Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

### **- Superficie utile (Su)**

E' la risultante della somma delle superfici utili di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne a servizio dei piani oltre al primo) con esclusione:

- dei porticati a piano terreno di uso pubblico di qualsiasi altezza.
- dei porticati e delle tettoie ad uso privato o condominiale, per un aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa dal P.U.C.
- dei balconi e terrazze scoperti, dei balconi e terrazze coperti e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a 2,00 m misurata dal filo esterno, delle pensiline con sporgenza non superiore a 3,00 m.
- dei sottotetti per la parte di cui l'altezza libera interna sia inferiore a 1,80 m, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura.
- delle cabine elettriche.

Nel caso di serbatoi, silos e opere simili, la Su è calcolata con riferimento al perimetro esterno delle strutture o al perimetro del basamento, se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

### **- Superficie utile abitabile (Sua)**

E' la risultante della somma della superficie di pavimento degli alloggi, comprensiva di tutte le superfici di pavimento relative a disimpegni, ripostigli, sottoscale, tavernette, soffitte e/o altri vani collegati direttamente all'alloggio) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi (art.3 D.M. n.801 del 10.05.1977)

### **- Rapporto di copertura (Rc = Sc/Sf )**

E' la porzione di area edificabile che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta altrimenti detti area di sedime ed area (complessivamente) edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

Per area di sedime di intende la proiezione sul terreno della superficie linda del piano di maggiore estensione , con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline, fino ad un massimo di 1,20 m. di sporgenza. Per aggetti superiori verrà computata tutta la parte in aggetto. E' esclusa dalla superficie coperta la superficie dei vani completamente interrati cioè con estradosso del solaio di copertura al di fuori del piano di campagna, nella misura massima del 20% della superficie residua rispetto alla massima copribile. Per detti interrati non viene richiesta la distanza prevista dalle pareti fenestrate ed è consentita la costruzione su confine.

### **- Indice volumetrico**

Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile ai fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerate, espressa in mq.

Esso può essere:

- fondiario (If) definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria;
- territoriale (It) definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale.

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fondiario.

#### **- densità edilizia ( De )**

E' determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie rispettivamente territoriale o fondiaria. Il numero degli abitanti insediabili è determinato sulla base delle caratteristiche e preesistenze insediativa e delle singole zone e/o isolati.

In assenza di dimostrazione su una diversa capacità insediativa, il numero degli abitanti insediabili è calcolato secondo il parametro di 100 mc/ab, per le singole zone B e C , dei quali:

- 70 % destinati alla residenza;
- 20 % per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde e/o strutture similari.
- 10 % per servizi pubblici.

Il suddetto rapporto fra le diverse funzioni della volumetria residenziale, può essere diversamente fissato dal P.U.C. con specifico riferimento alle singole zone e sottozone.

#### **- Area di insediamento (Ai )**

Per le attività turistiche contemporanee, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi: Essa è costituita dall'area complessiva di pertinenze dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione e delimitazione

#### **- Aree per attrezzature.**

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

#### **- Altezza degli edifici**

L'altezza dei fabbricati viene valutata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura più alto in caso di solaio piano; nel caso di tetto o curvo con pendenza minore o uguale al 35% e solo nel caso di doppio solaio (inclinato e orizzontale), è consentito valutare l'altezza partendo dall'intradosso dal solaio piano se la distanza fra estradosso di quest'ultimo e intradosso del solaio inclinato risulti minore o uguale a cm.30.

Tale criterio vale anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata. Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistematici.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata, nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerate e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal P.U.C. o dai Piani Particolareggianti.

L'altezza massima delle costruzioni non può in ogni caso superare la misura di metri 9,00; l'altezza minima, in ogni caso, non può essere inferiore a m.3,20 (interpiano di m.2,70 netto).

### **- Attrezzature e servizi**

Sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie esclusa la viabilità pubblica dall'intervento urbanistico.

### **- Destinazioni d'uso**

Per ogni zona sono definite nel P.U.C. una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

### **- Numero dei piani**

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, se abitabile.

### **- Distacco fra gli edifici**

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili, e solamente per m. 1,20 qualora di misura superiore. I distacchi vanno da zona a zona ma è fissato un minimo assoluto.

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

### **- Distacco dal confine di lotto**

E' la distanza fra la proiezione dal fabbricato, misurata come al precedente punto linea di confine del lotto. E' variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è fissato un minimo assoluto.

### **- Accessori**

Sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale per impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento autoclavi e serbatoio, ricovero legna , posto macchina.).

La cubatura degli accessori è conteggiata al fini del volume massimo realizzabile e non deve superare (salvo contraria specifica) l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

### **- Lunghezza massima dei prospetti**

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

### **- Cortili chiusi**

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro; sono classificati nei seguenti tipi:

- a. ampio cortile. Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra è superiore alla misura stabilita dal D.A.E.L.F.U. N.2266/U del 20/13/83.
- b. patio. Si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.8 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 7.
- c. cortile. Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra è uguale a m.8 e la cui superficie è maggiore o uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano;
- d. chiostrina. Si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a m.2; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.

### **- Indice di piantumazione**

Indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile.

### **- Larghezza stradale**

Si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

### **- Punti fissi**

La richiesta e consegna dei punti fissi deve riguardare, oltreché gli edifici, le recinzioni ed il confine con proprietà comunali.

### **- Allineamento**

Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dell'edificante.

### **- Arretramento**

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiario consentiti.

### **- Computi dei Volumi**

I volumi edificabili sono computabili per le singole zone secondo il disposto dell'art.4 e 5 del D.A.EE.LL.F.U. N.2266/IJ del 20/12/1983.

E' consentito detrarre dal computo i volumi tecnici non abitabili e il piano pilotis, per un'altezza pari a m.2,50, purché adibito a parcheggio o a spazio pedonale nonché quelli relativi al vespaio di sopraelevazione che si rende necessario per ragioni di salubrità e a conduzione che lo stesso non risulti di altezza superiore a cm.50.

E' consentito inoltre detrarre i volumi necessari per abbattere le barriere architettoniche.

### **- Centro Abitato**

Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

### **- Carreggiata**

Parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.

### **- Confine stradale**

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato, in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o delta cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

### **- Cunetta**

Manufatto destinato allo smaltimento delle acque meteoriche o di drenaggio, realizzato longitudinalmente od anche trasversalmente all'andamento della strada.

### **- Fascia di pertinenza**

Striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

### **- Fascia di rispetto**

Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

### **- Fascia di sosta laterale**

Parte della strada adiacente alla carreggiata, separata da questa mediante striscia di margine discontinue e comprendente la fila degli stalli di sosta e la relativa corsia di manovra.

### **- Marciapiede**

Parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.

### **- Parchi Territoriali di uso Pubblico**

Le zone destinate a parco pubblico territoriale individuano le aree che, per la rilevanza delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche, culturali e storico-archeologiche in esse presenti, richiedono la definizione di specifici Piani Attuativi di intervento da parte della Pubblica Amministrazione e/o dei proprietari privati cittadini, comprendenti interventi e destinazioni d'uso funzionali alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse stesse, nonché alla razionale organizzazione dei servizi per le funzioni proprie di ciascun parco.

All'interno delle zone di parco, il PUC perimbra gli ambiti territoriali, descritti e normati ai successivi punti, nei quali, in relazione alla loro collocazione o alla preesistenza di assetti edilizi e infrastrutturali, è consentita la realizzazione di attrezzature e di servizi di supporto per le funzioni proprie di ciascun parco. Le opere e le destinazioni d'uso ivi ammissibili risultano dalla descrizione degli specifici interventi unitari.

Qualora nell'ambito dell'intervento unitario ricadono anche edifici ed aree di proprietà privata, è facoltà della P.A. consentire la presentazione di Piani Attuativi di iniziativa privata finalizzati al conseguimento degli obiettivi generali.

In tal caso una Convenzione stabilirà gli impegni dei privati per l'ordinata sistemazione delle aree e delle attrezzature ricadenti nell'intervento unitario, comprese quelle pubbliche, disciplinando altresì i termini e le modalità di gestione di eventuali servizi al fine di garantire l'uso sociale e il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, locazione e costituzione di diritti reali verso terzi. Potranno altresì essere disciplinati impegni dei privati per la gestione di servizi e la cura delle risorse presenti nel Parco, anche se esterni agli ambiti degli interventi unitari, ma a questi funzionalmente collegabili.

In assenza di Piani Attuativi, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione sugli edifici esistenti e di conservazione delle risorse naturali e archeologiche. Non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso degli edifici e degli assetti culturali esistenti.

### **- Parchi urbani di uso pubblico**

Le zone di parco pubblico urbano, sono costituite da ambiti all'interno o adiacenti agli abitati, riservati ad attività di tempo libero, motorie, ricreative, culturali, sociali. L'assetto, gli usi e gli interventi ammessi all'interno di ciascuno di esse sono prescritti dalla relativa norma.

L'attuazione dei parchi urbani avviene mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel quale saranno precisati la disposizione e la tipologia della nuova edilizia eventualmente ammessa dal presente Piano e gli interventi di recupero delle costruzioni presenti. Il piano attuativo preciserà inoltre gli accessi, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta, la vegetazione, i servizi confacenti all'uso del parco.

#### **- Ritrovamenti archeologici**

Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti di interesse storico o artistico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore e all'assuntore dei lavori, di denunciarli alla competente Soprintendenza Archeologica ed al Sindaco. In caso di ritrovamento fortuito di elementi edilizi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico, nel corso dei lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

#### **- Impianti per la distribuzione di carburanti**

Nelle aree destinate ad impianti stradali di distribuzione di carburante per autotrazione sono ammessi i tipi di "stazione di servizio" "stazione di rifornimento" o "chiosco".

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

- rapporto di copertura massima: Rc 40%
- altezza massima della pensilina: ml.6,00
- altezza massima degli altri manufatti: mni.3,50

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

#### **- Percorsi pedonali e piste ciclabili**

Le piste ciclabili, i percorsi e gli spazi pedonali saranno attrezzati ed arredati in conformità alla loro destinazione d'uso. La loro realizzazione comporterà sia il riuso di manufatti esistenti che la realizzazione di opere nuove, ovvero potrà risultare dalla riorganizzazione funzionale e morfologica delle sedi stradali esistenti.

Il sistema di relazione costituito dalle aree pedonali deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi. Il sistema delle aree verdi funziona in parallelo, in contiguità e in continuità con il sistema delle aree pedonali. Gli spazi ed i percorsi pedonali dovranno soddisfare le condizioni di accessibilità di cui alla Legge n. 1/3/89.

Dove non siano già indicati, gli interventi devono essere individuate da apposito piano di settore con i seguenti criteri:

- utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- attraversamento marginale di campi, di proprietà private;
- collegamento tra strutture scolastiche, sportive, civiche, aree verdi, ecc.;
- presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali;

Nel caso i tracciati interessino proprietà private l'Amministrazione potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire servitù.

La realizzazione dei percorsi pedonali deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero. Ciò implica un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile (ciottoli, porfido, granito, trachite etc.) e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli.

E' possibile prevedere tratti di strade pedonali e ciclabili con fondo anche meccanizzabile da utilizzare solo in casi di necessità per arrivare direttamente alle varie attrezzature del parco: per ambulanze, mezzi di rifornimento, mezzi di manutenzione, ecc.

Disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature e le attrezzature di corredo.

Il progetto deve prevedere, inoltre, la segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze e alberature che ne definiscono meglio il tracciato e il luogo dove conducono.

#### **- Elementi di arredo**

Con provvedimenti separati il Comune predisporrà i manuali del colore, dell'arredo vegetazionale, delle pavimentazioni degli spazi pubblici, dell'illuminazione pubblica, delle insegne e della segnaletica. Essi costituiranno i riferimenti per gli interventi pubblici e privati sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e nella nuova urbanizzazione o edificazione.

Tali cataloghi determineranno l'unitarietà e l'uniformità degli interventi, evitando la loro attuale casualità e garantiranno l'innalzamento generate della qualità urbana. In attesa della formazione di tali strumenti di guida alla progettazione si adotteranno comportamenti di facile attuazione:

- in ogni intervento su edifici esistenti occorrerà documentare, anche per analogia con altre unità edilizie dello stesso periodo e tipologia, conservare, se necessario ripristinare, le finiture originarie: colori, decorazioni, materiali dei serramenti, ecc.,
- in ogni intervento di nuova edificazione occorrerà applicare il criterio della contestualizzazione al tessuto urbanistico esistente, previa documentazione delle regole e delle caratteristiche tipo-morfologiche di tale tessuto;
- conservare, se necessario ripristinare elementi di arredo di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale: recinzioni, pilastri di accesso a viali e giardini, capitelli, portali, insegne, targhe, edicole, nicchie, opere in ferro, ecc., applicando il criterio della riparazione piuttosto che quello della sostituzione.
- richiedere che i progetti degli interventi unitari, sia attuabili per intervento diretto sia sottoposti a strumento attuativo, contengano il progetto dell'arredo vegetazionale.

#### **- Destinazioni d'uso**

- a. 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.
- b. Attività commerciali al dettaglio. Sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali etc., e comprendono le superfici di vendita, servizio, supporto e magazzino, nonché gli spazi tecnici.
- c. Attività commerciali complementari. Comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi agli autoveicoli, vendita e mostre di prodotti per la casa, elettrodomestici, macchine utensili etc. E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia non superiore ai 100 mq di Su, solo per interventi superiori ai 1.000 mq di Su al netto di tale alloggio.
- d. Pubblici esercizi. comprendono ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo con esclusione di locali per spettacolo e svago, Sono ammesse modeste quote di attività ricettive annesse.
- e. Attività commerciali all'ingrosso. 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 uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. Ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare o per il

personale di custodia a condizione che complessivamente la superficie utile residenziale non risulti superiore a mq.200.

- f. Servizi per il turismo, l'artigianato, l'agricoltura, la ricerca, il terziario specializzato. I servizi comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione turistica dell'artigianato etc., 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 titolare o per il personale di custodia a condizione che complessivamente la superficie utile residenziale non risulti superiore a mq. 200.
- g. 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.
- h. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero. Le attività ricettive comprendono albergo diffuso, pensioni, locande, B&B, hotel, 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.).
- i. 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.
- j. Centri commerciali integrati. Il Centro Commerciale integrato comprende qualsiasi tipo di attività Commerciale, nei settori alimentari ed extra alimentari, nei prodotti di largo consumo e di tipo raro, con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso, comprese le mostre, le esposizioni direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, etc. Esso è costituito dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense ed altri servizi e dagli spazi tecnici.
- k. Fiere e mostre. Comprendono tutte le attività di tipo fieristico - espositivo, mostre ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 150 mq di Su per il personale di custodia.
- l. 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 100 mq. di Su per ogni azienda artigiana, non solo nelle zone residenziali, ma anche nelle Zone urbanistiche "D" deputate specificatamente a tali insediamenti, nel solo caso di interventi superiore ai 200 mq. di Su, al netto di tale alloggio.
- m. Artigianato produttivo compatibile e incompatibile 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 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. t ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare o per il personale di custodia a condizione che complessivamente la superficie utile residenziale non risulti superiore a mq.200.
- n. 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. t ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente condizione che complessivamente la superficie utile residenziale non risulti superiore a mq.200.
  - o. 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, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. t ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
  - p. Locali per lo spettacolo. I locali per lo spettacolo comprendono cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto ad uffici complementari, agli spazi tecnici. t ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 100 mq. di Su per il personale di custodia nel solo caso di interventi superiori ai 1500 mq. Di Su, al netto di tale alloggio.
  - q. 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.

#### **4- INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.**

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie.

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizioni
- Nuova edificazione
- Variazione della destinazione d'uso.
- Ristrutturazione urbanistica
- Uso e tutela delle risorse naturali

Delle quali si riporta la seguente descrizione

##### **Manutenzione ordinaria.**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni, sulla base delle definizioni dell'art. 3 del D.P.R 06.06.2001 n. 380, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- a. Pulitura esterna e ripresa parziale degli intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;

- b. Pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte e dei sistemi costruttivi;
- c. Rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
- d. Riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- e. Tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- f. Riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- g. Riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni;

### **Manutenzione straordinaria.**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39 e dalla 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, sulla base delle definizioni dell'art. 3 del D.P.R 06.06.2001 n. 380, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria :

- a. Il rifacimento totale di intonaci;
- b. Il rifacimento di recinzioni;
- c. Il rifacimento di manti di copertura;
- d. Il rifacimento di rivestimenti;
- e. Il rifacimento di zoccolature;
- f. Il rifacimento di pavimentazioni esterne anche con modificazione dei tipi di materiali esistenti e delle tinte;
- g. Il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di attività produttiva.

Sono compresi in tale categoria gli interventi di cui all'art. 9, punto e) della Legge n.10/77.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione ad eseguire i lavori, ai sensi dell'art.13 della L.R. n.23/85

### **Restauro.**

L'intervento di restauro, così come definito dall'art. 34 del D.LGS. n. 490/99 consiste “ intervento diretto sulla cosa, volto a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali” interventi tali, quindi, da essere considerati compatibili con le caratteristiche storico-aristiche e morfostrutturali degli immobili soggetti a tutela.

In particolare comprende:

- a. il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni.
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni.
  - la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate e demolite.
  - la conservazione o il ripristino di spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini.
  - La conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti.
- b. Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- Murature portanti, sia interne che esterne.
  - Solai e volte.
  - Scale.
  - Tetto con ripristino del manto di copertura originale o simili all'originale.
- c. La eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- d. L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro è soggetto ad autorizzazione, fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione di progetto prevista per la richiesta di concessione.

### **Restauro e risanamento conservativo.**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.
- L'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.
- L'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare si prevede:

- a. La valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - Il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.
  - Il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza.
- b. Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - Murature portanti sia interne che esterne
  - Solai e volte
  - Scale.
  - Tetto con ripristino del manto di copertura originale.
  - Sporti di gronda, senza modificarne le caratteristiche dimensionali.
- c. L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli impianti organici del medesimo.
- d. L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto ad autorizzazione, fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione di progetto prevista per la richiesta di concessione.

### **Ripristino tipologico.**

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- Il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali.
- Il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità preesistenti ed aree scoperte.
- Il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali:partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

## **Demolizione.**

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- La demolizione dei corpi incongrui e la esecuzione di opere esterne, tale demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato o pubblico, o a spazi di uso pubblico.

## **Recupero e risanamento delle aree libere**

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante l'eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato o pubblico.

## **Ristrutturazione edilizia.**

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

Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti;
- la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è assoggettato a concessione edilizia.

## **Demolizione con o senza ricostruzione.**

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono interessare complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e delle prescrizioni di zona. L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune. L'intervento con ricostruzione è soggetto a concessione edilizia.

## **Nuova edificazione.**

L'intervento consiste nell'edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale. Nonché di qualsiasi altro manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile ed inoltre di attrezzature tecnologiche che superano l'altezza di 2,00 m.

L'intervento di nuova edificazione comprende:

- L'ampliamento inteso come aumento della estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi e superfici utili supplementari.
- La sopraelevazione intesa come estensione della dimensione verticale di tutta e/o di parte di una costruzione esistente.
- L'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, inteso per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto a concessione edilizia onerosa, ad eccezione dei casi di cui all'art. 9 della L. 10/77, per i quali è prescritta la concessione gratuita.

## **Variazione della destinazione d'uso.**

L'intervento consiste nella modifica, comportante o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammessa dal P.U.C., per l'area o l'edificio o parti di esso.

Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi.

Sono considerate “variazioni della destinazione d’uso” ai fini delle presenti Norme, le modifiche tra le seguenti categorie, nell’ambito delle singole zone del Piano:

1. residenza e servizi strettamente connessi.
2. attività produttive di carattere artigianale e industriale.
3. attività produttive di carattere agricolo.
4. attività commerciali ed artigianato di servizio alla persona.
5. attività direzionali, attività professionali, attività amministrative e similari.
6. attività ricettive: alberghi, B&B e similari.
7. attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali.
8. magazzini e depositi.
9. mostre ed esposizioni.
10. attività assistenziali, sanitarie e religiose.
11. servizi pubblici ed impianti di interesse generale.

Tutte le modifiche della modalità di impiego e utilizzo dell’immobile che comportino traslazione dall’una all’altra delle categorie di destinazione d’uso sopra elencate sono soggetta a concessione edilizia.

Sono altresì soggetti a concessione edilizia quei mutamenti di destinazione d’uso che, indipendentemente dalle categorie individuate dal presente articolo, la legislazione vigente assoggetta a preventivo rilascio di concessione.

### **Ristrutturazione urbanistica.**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di caratteri tipologici, parametri planivolumetrici, specificati dal P.U.C., o dal P.U.E. ricavati dall’organizzazione morfologica, tipologica ed insediativa originaria.

L’intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a P.U.E., o, ove previsto a progetto unitario coordinato, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

### **Nuovo impianto.**

L’intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.U.C., ed in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Realizzazione di edifici destinati a residenza, ad attività produttive, a servizi ed attrezzature.
- Opere di arredo urbano.

L’intervento di nuovo impianto è soggetto alla approvazione preventiva di un P.U.E., di cui alle presenti norme, salvo i casi in cui il P.U.C., precisi in maniera particolareggiata la disciplina d’uso e di intervento.

### **Attrezzature del territorio.**

Gli interventi attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionalmente preposti e competenti quali: Stato, regione, Provincia, Comune, Aziende autonome dello stato, Anas, ed altri enti pubblici non territoriali quali gestori delle reti nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua e simili)

Sono compresi gli interventi di cui all’art.9 punto g della L.10/77.

Gli interventi di infrastruttura del territorio sono soggetti a concessione edilizia.

### **Uso e tutela delle risorse naturali.**

Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo delle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche, realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'art.1 della L.10/77, è soggetto a concessione e/o autorizzazione da parte dell'Autorità comunale. L'atto concessorio deve contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base di prescrizioni e direttive dettate dagli Enti e Organismi preposti al rilascio delle autorizzazioni e/o dei preventivi nulla osta.

### **ART. 4 - ZONE OMOGENEE**

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

#### **Zona A - Centro storico: tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico.**

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

La zona A, come delimitata dal PUC vigente, è regolamentata dal Piano Particolareggiato adottato con del. C.C. n. 44 del 17.07.1992. La delimitazione del centro di antica e prima formazione determinata sulla base dell'articolo 52 delle N.T.A. concernente i criteri e le modalità per la verifica e l'integrazione della perimetrazione degli insediamenti storici come delimitati nel P.P.R., è stata concordata tra il Comune di Bonarcado e l'Ufficio del piano della RAS.

L'atto ricognitivo, verificato con i competenti rappresentanti del Ministero per i beni e le attività culturali, sostituisce la perimetrazione rappresentata nelle tavole del P.P.R., è stata definitivamente approvato con deliberazione del C.C. N. 31 del 07.12.2007 e ratificato con det. Ras n. 366/D.G. del 06.03.2008

#### **Zona B - Completamento residenziale.**

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

La zona è suddivisa in :

- B1 espansioni compiute sino agli anni cinquanta, rappresentate dalle porzioni di edificato urbano originate dall'ampliamento, normalmente in addizione ai centri di antica formazione, che ha conservato i caratteri della città compatta.
- B2 espansioni recenti, da completare e/o riqualificare, rappresentate da quelle porzioni dell'edificato urbano che sono state realizzate dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, ma spesso derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica, identificate, anche nel sentire comune, come periferie.

come indicato nella Tavola F1 a / F1 b del PUC

#### **Zona C - Espansione residenziale.**

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

La zona C è suddivisa in:

- C1, espansioni pianificate con piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione
- C3, espansioni in programma per le quali vi è l'obbligo del piano di lottizzazione;

#### **Zona D - Industriali, artigianali e commerciali.**

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli. Il P.P.R. individua

1. Insediamenti produttivi a carattere industriale , artigianale, commerciale;
2. grande distribuzione commerciale;
3. aree estrattive: cave e e miniere ;

1. Insediamenti produttivi a carattere industriale , artigianale, commerciale;  
comprende:

a) grandi aree industriali rappresentate dal tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi.  
b) insediamenti produttivi minori: Sono compresi in questa categoria gli insediamenti di minore dimensione, isolati o accorpati in piccoli agglomerati, generalmente non coordinati in un tessuto urbanistico strutturato, e gli episodi isolati di tipo industriale, artigianale, commerciale, come quelli costituiti da capannoni, depositi, edifici minerari, come pure gli edifici produttivi sorti in territori agricoli e connessi alla valorizzazione dei prodotti del settore primario.

Sono presenti nel territorio comunale insediamenti produttivi minori di cui al punto ball'interno della cui categoria possono essere individuate le seguenti sub categorie:

- b.1) attività che producono elevati impatti sul contesto urbanistico, di norma quegli insediamenti che superano i 2.000 mq. di superficie coperta;
- b.2) attività produttive intermedie, di norma superiore a 400 mq. fino a 2000 mq. di superficie massima coperta;
- b.3) attività produttive di base, di norma entro i 400 mq. e con funzioni e caratteri compatibili con i tessuti di base.

Nel territorio comunale sono presenti elementi ascrivibili alla subcategoria b.3

La zona omogenea individuata dalla cartografia del P.U.C di cui alle tav. F1.a / F1.b, comprende la sottozona D2

La zona D2 è già in possesso di un piano di lottizzazione approvato ed in corso di attuazione.

A sostegno del settore il Piano persegue la linea di incentivare i nuovi insediamenti, destinati alla produzione artigianale, agroalimentare e di trasformazione. Il miglioramento del contesto si attua attraverso l'inserimento di una nuova area P.I.P in località "Ungrone" sulla direttrice per Paulilatino, quindi in diretto collegamento con l'arteria principale della Regione, la S.S. 131, della superficie di ha. 1,60,00, la quale permetterà alle nuove imprese la realizzazione di strutture adeguate alle attività in programma.

2. Centri commerciali definiti dalla L.R. 18 maggio 2006, N.5 – Disciplina generale delle attività commerciali – come quelle grandi strutture di vendita, promosse o progettate o realizzate o gestite con una politica commerciale unitaria, con più esercizi commerciali. Non sono presenti nel territorio comunale, strutture ascrivibili a questa categoria.

3. Aree estrattive: Si dividono in due categorie Miniere e Cave:

- a) Sono considerate Miniere le aree interessate da attività per la coltivazione e lavorazione di minerali di 1° categoria (minerali di interesse nazionale);
- b) Sono considerate Cave le aree interessate da attività per la coltivazione di materiali di 2° categoria (inerti per il settore delle costruzioni, per uso industriale locale e rocce ornamentali quali marmi e graniti).

Nel territorio comunale sono attualmente presenti aree interessate da attività di categoria b, ed in particolare cave inattive e dismesse, legate alla produzione di materiale da costruzione nella fattispecie rocce metamorfiche di origine vulcanica, nella località “Zispiri”. L'antica cava dalla quale sono stati prodotti i blocchi di basalto per la costruzione della chiesa di Santa Maria di Bonarcado in località Bena de Sinis - Cannarza non è più individuabile.

#### **Zona E - Agricola.**

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

La zona è suddivisa in E1, E2, E3, E4 ed E5 così distinte:

E1, aree caratterizzate da una produzione agricola tipica;

E2, aree di primaria importanza per la unione agricolo-produttiva;

E3, aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario;

E4, aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative;

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

Per la normativa si rimanda alle N.T.A della zona omogenea E, di cui all'allegato B.3

#### **Zone F – Turistiche - insediamenti turistici**

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

Non esistono e non sono previste nel territorio del Comune di Bonarcado zone con questa destinazione, con la sola possibilità di attuare forme di turismo rurale nelle zone agricole, con le modalità stabilite dalle N.T.A. della zona omogenea E, di cui all'allegato B.3

Mentre, in ottemperanza alle prescrizioni del P.P.R, lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio è attuata attraverso l'utilizzo dell'edificato esistente all'interno del centro urbano, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata sulla base di esperienze di cui esistono esempi già collaudati con realtà operative (Sa mola e B&B esistenti);

#### **Zona G – Servizi generali.**

Le parti del territorio destinate al sistema delle infrastrutture comprende i nodi dei trasporti (porti, aeroporti e stazioni ferroviarie), la rete della viabilità (strade e ferrovie), il ciclo dei rifiuti (discariche, impianti di trattamento e incenerimento), il ciclo delle acque (depuratori, condotte idriche e fognarie), il ciclo dell'energia elettrica (centrali, stazioni e linee elettriche) gli impianti eolici e i bacini artificiali.

Nonché ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, cimiteri.

Il nuovo PUC non comprende nuove aree destinate a tale uso.

La zona è suddivisa nelle sottozone G1, G4

G1, aree destinate ad attrezzature di servizio;

G4, aree destinate ad infrastrutture a livello dell'area vasta quali depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili;

#### **Zona H - Salvaguardia.**

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

La zona è suddivisa in

- H1.1 zona ad elevato interesse storico con annesso parco di “Binzola”
- H1.2 zona archeologica del nuraghe Su Lare

### **Zona S - Spazi Pubblici.**

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

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

- S1 - aree per l’istruzione, asili nido, scuole materne e scuole d’obbligo;
- S2 - aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- S3 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- S4 - aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall’art.18 della L. 765: tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli

Ed ai sensi del P.P.R annoveriamo anche:

### **Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate.**

Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete “Natura 2000” (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall’Ente Foreste.

## **ART. 5 - ZONA A - CENTRO STORICO**

1. Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi così come definito dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto "Floris"), di disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna. Definite quindi dal P.P.R come *“gli agglomerati urbani che conservano nell’organizzazione territoriale, nell’impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali”*

2. Sono le aree caratterizzate da insediamenti storici, costituite dalle matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica, e corrispondono alle parti più antiche della struttura insediativa, ovvero i tessuti di maggiore stratificazione, in genere identificati dagli strumenti urbanistici come centri storici (*letti dalla cartografia storica, IGM di primo impianto, 1898*). L’individuazione del centro matrice è stata predisposta secondo le procedure previste attraverso un atto ricognitivo che il Consiglio Comunale ha adottato e trasmesso all’Assessorato dell’Urbanistica ai sensi dell’art.24 della legge n.47/85. L’atto ricognitivo ha delimitato il centro di antica e prima formazione e tale perimetrazione sostituisce quella rappresentata nelle tavole del P.P.R. e tale area così definita, è pertanto da ritenersi interessata al fine dell’applicazione della disciplina di cui agli artt. 51, 52, 53 dello stesso P.P.R.

Il comune di Bonarcado con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 07.12.2007 ha approvato l’atto ricognitivo elaborato in sede di copianificazione con l’Ufficio del Piano regionale.

L’assessorato dell’Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica - Direzione Generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia ha preso atto e approvato con determinazione n. 366/DG del 06.03.2008 l’atto ricognitivo proposto e adottato dal Comune di Bonarcado, riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione.

Agli isolati e immobili presenti all'interno di questo perimetro si applicano le disposizioni previste dall'art.52, 1 comma , lettere a) e b) delle N.T.A del P.P.R.

Nella zona A sottoposta a P.P. valgono le norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro storico (PPCS). Salvo diverse prescrizioni, sono ammessi unicamente gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia interna;

per i lavori rientranti nelle categorie sopra riportate, qualora vi siano modifiche estetiche esterne, quali colori, intonaci, cornici, infissi, gronde recinzioni, inferriate prima del rilascio della relativa autorizzazione edilizia è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Dlgs 42/2004 e s.m.

### **5.1 - Prescrizioni operative.**

All'interno della zona “A” tutti gli interventi mirano:

- Alla conservazione e al recupero di tutti gli elementi urbanistici e architettonici, che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico;
- Alla riqualificazione di quelli profondamente alterati ed eventualmente non più riconoscibili;
- Al riuso del patrimonio esistente attraverso il ripristino delle funzioni residenziali o insediamento di attività alternative, necessarie alla vitalità dello stesso Centro storico e compatibili con la sua conformazione e con la sua identità culturale.

1. Gli interventi sugli immobili che conservano rilevanti valenze storico ambientali devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, mediante:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo,
- c) ristrutturazione edilizia interna

2. Gli interventi sulle unità edilizie i cui caratteri tipologici e costruttivi siano stati profondamente alterati e risultino non riconoscibili, nel loro assetto storico originario prevedono:

- a) riqualificazione che ripristini densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci così da renderli coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze storiche.
- b) ristrutturazione edilizia degli elementi modificati secondo precise regole costruttive, espresse mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti e la rimozione e trasformazione degli elementi incongrui e avulsi dal contesto.
- c) Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.
- d) Gli interventi di riqualificazione dovranno prevedere idonee soluzioni architettoniche per i fabbricati di cui si propone la conservazione, compresa la ricostruzione filologica e la demolizione di parti incongrue, nel rispetto dell'impianto morfologico e del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto circostante.
- e) Sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica e culturale.
- f) E' prescritto l'utilizzo prevalente o esclusivo di materiali "locali" e "naturali".
- g) E' fatto obbligo, ai fini della riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, l'eliminazione delle superfettazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;

Sono ammessi interventi e misure atti a riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.

Oltre al recupero, sono previste forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.

Lo strumento di regolamentazione delle trasformazioni urbanistiche ed architettoniche all'interno del centro storico è il Piano Particolareggiato vigente, con le trasformazioni introdotte secondo le prescrizioni del P.P.R.

Gli interventi ammessi, sono quelli specificati nelle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro storico,

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, e le ricostruzioni a seguito di demolizione quando siano ammesse dal piano particolareggiato, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse dal PPCS, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico  
E' fatto obbligo del rispetto dei limiti del piano particolareggiato

## **ART. 6 – PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO (PPCS)**

1. Il PPCS è redatto per tutta la superficie individuata nel PUC alle tavole **F1a F1b** di individuazione della zona A dell'abitato;

3. IL PPCS provvede a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici delimitati dal PUC, ed individua in modo dettagliato il tessuto dei centri storici analizzando i seguenti fattori:

- quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture; funzioni e ruoli nelle reti insediativa territoriali;
- margini, eventualmente fortificati;
- assi e poli urbani;
- caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
- caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano rappresentati in abachi di riferimento anche per gli interventi edilizi
- stato di conservazione del patrimonio storico;
- criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.

Il PPCS deve prevedere forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.

## **ART. 7 – DESTINAZIONI D’USO DEL CENTRO STORICO**

### **7.1 Ai sensi delle indicazioni contenute nel P.P.R. il P.U.C .**

- a) prevede, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;
- b) incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscono il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.

Oltre al recupero, il P.U.C prevede forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale, in particolare il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove forme ricettive.

1. Nel centro storico sono quindi ammesse diverse destinazioni d’uso, in particolare la funzione primaria residenziale e secondaria di tipo stagionale, nonché diverse attività

connesse quali gli esercizi commerciali di vicinato, attività di artigianato non moleste e/o non nocive, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose; sono esclusi le medie e grandi strutture di vendite, sono ammesse esclusivamente le medie strutture di vendita non alimentari per una superficie di vendita di massimo 300mq. Per dette destinazioni d'uso, valgono le disposizioni del Piano Commerciale, sia relativamente alle procedure amministrative sia relative ai parcheggi e agli standard urbanistici.

2. Sono ammesse le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali e tutte quelle attività che favoriscano il riuso sostenibile dei centri storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per attività alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.
3. E' fatto divieto di destinare immobili per attività rumorose, qualora siano autorizzate attività che comportano il superamento dei livelli sonori di disturbo alla funzione residenziale, vi è l'obbligo, del rispetto del piano di classificazione acustica, con dimostrazione attraverso elaborati da allegare in fase di progettazione, individuando le misure di abbattimento dei livelli acustici con parere favorevole espresso da parte dell'autorità competente in materia
4. Per quanto riguarda i servizi pubblici di somministrazioni di alimenti e bevande, anche esistenti e nei locali autorizzati per attività musicali e danzanti o attività in genere dove vengono di norma superati i livelli sonori di disturbo, vi è l'obbligo di isolare acusticamente i locali, con la realizzazione di una bussola d'ingresso di isolamento acustico del locale con le dotazioni minime di isolamento acustico della stessa bussola, nonché sistemi di ventilazione per avere tale bussola conforme ai locali pubblici destinati ai fumatori.
5. E' fatto divieto di utilizzare la via pubblica antistante e nelle vicinanze per il consumo di alimenti e bevande nonché quali aree destinate a fumatori degli utenti di tali locali, pena la stessa revoca immediata della autorizzazione edilizia per quella tipologia di destinazione d'uso, previo verbale di accertamento da parte degli uffici comunali o di altre autorità preposte, essendo la stessa destinazione d'uso vincolata al rispetto dei livelli acustici di non disturbo, oltre che all'interno anche al di fuori e nelle vicinanze del locale stesso.
6. Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edili pree-sistenti, in sede di redazione de PPCS può essere prevista la destinazione di inedificabilità di tali spazi per finalità di pubblico interesse.

## **7.2 Prescrizioni speciali.**

- Sono promosse e incentivate le iniziative tese alla permanenza della residenza nel centro storico , sia delle famiglie già residenti , che di quelle residenti in altri ambiti urbani, in special modo alle famiglie di nuova formazione.
- Sono promosse e incentivate tutte le azioni miranti al riutilizzo e riuso del patrimonio edilizio esistente per finalità turistiche con particolare riferimento alla tipologia ricettiva dell'albergo diffuso di cui alla L.R n. 22 del 1984 come integrata e modificata dalla L.R. n. 27 del 1998.
- Sono promosse e incentivate le attività di recupero e riqualificazione dei fronti pubblici degli edifici privati.

## **7.3. Infrastrutture e servizi.**

All'interno della zona A ricadono le seguenti zone S come definite dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto "Floris").

Zona	ID comparto	S1	S2	S3	S4
A1	A1.4		292,56	125,33	

<b>A1</b>	<b>A1.8</b>		<b>197,96</b>	<b>33,13</b>	
<b>A1</b>	<b>A1.10</b>				<b>27,71</b>
<b>A1</b>	<b>A1.11</b>		<b>119,30</b>		<b>46,90</b>
<b>A1</b>	<b>A1.14</b>				<b>87,22</b>
<b>A1</b>	<b>A1.15</b>		<b>37,29</b>	<b>37,19</b>	
<b>A1</b>	<b>A1.18</b>			<b>273,24</b>	<b>55,90</b>
<b>TOTALE</b>			<b>647,11</b>	<b>468,89</b>	<b>217,73</b>

#### 7.4 – Dati Planivolumetrici.

<b>Superficie territoriale mq.</b>	<b>42.110,13</b>
<b>Superficie residenziale</b>	<b>28.308,99</b>
<b>Volumetria massima edificabile</b>	
<b>Volumetria edificata</b>	<b>142.852,32</b>
<b>Abitanti insediabili</b>	
<b>Superficie per servizi totale</b>	<b>1.333,73</b>

#### ART. 8 - ZONA B1– COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

**8.1.** - La zona B1 è individuata dalla perimetrazione delle tavole F1a/F1b allegate al PUC, e si inserisce su un tessuto urbano esistente, consolidato e ben definito, completamente urbanizzata, tanto da non necessitare di interventi urbanistici di ulteriore dettaglio. E' costituita, per definizione del P.P.R, da *“le porzioni di edificato urbano originate dall'ampliamento, normalmente in addizione ai centri di antica formazione, che ha conservato i caratteri della città compatta.”*

E' composta da isolati di varia forma e dimensione, generalmente saturi dal punto di vista dell'edificazione, compatti e perfettamente definiti dal tracciato viario, dall' allineamento a filo strada delle costruzioni e in aderenza con una o entrambe le unità abitative adiacenti, secondo la disposizione tipica della pseudoschiera che si ripete simmetricamente, secondo l'asse longitudinale dell'isolato, sull'opposto fronte stradale.

I lotti sono in genere morfologicamente riconducibili al rettangolo, tranne i lotti di testata che possono avere forme poligonali più complesse, con il lato minore prospiciente la strada pubblica. Le aree libere retrostanti hanno generalmente dimensioni tali da determinare un rapporto di copertura, per il relativo lotto edificato, inferiore al 50%.

I profili stradali sono caratterizzati dalla prevalenza di due livelli fuori terra, spesso edificati in tempi differenti, alternati da edifici ad un solo piano.

Le tipologie edilizie non si discostano per caratteri distributivi e formali da quelle presenti nel centro matrice, anche se realizzate con tecniche e materiali non tradizionali. Può rilevarsi la presenza di unità abitative in cui coesistono tecniche costruttive tradizionali frammiste a più recenti, testimoni che l'uso di tecnologie e dei materiali tradizionali si è protratto oltre la soglia canonica degli anni '50 del secolo scorso.

Gli isolati più interni, che hanno subito interventi sostanziali di sostituzione in tempi relativamente recenti, o di nuova edificazione e/o ampliamento, sono quelli che maggiormente si discostano dalle tipologie storicamente consolidate, presentando arretramenti dal filo stradale, edificazione non sempre in aderenza con l'unità edilizia contigua, oppure con edificazione isolata al centro del lotto.

La viabilità è caratterizzata da strade più larghe e regolari, urbanizzate e in buono stato di conservazione.

E' la parte del territorio più prossima al centro storico, comprende le espansioni del nucleo più antico ed in continuità della viabilità storica, costituita da unità abitative unifamiliari caratterizzate da locali di servizio connessi sia all'abitazione( legnaia, cantina, posto macchina, etc) sia all'attività del proprietario (autorimessa anche per mezzi agricoli, ricovero attrezzi e simili) e risulta composta da 15 isolati. Totalmente o quasi edificati ed in cui la volumetria degli edifici esistenti non è inferiore al 50% di quella esistente, in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

## **L'azione pianificatoria del P.U.C, è rivolta :**

1. al consolidamento dell'impianto urbanistico e alla conservazione delle tipologie edilizie tradizionali ;
2. al mantenimento e alla riqualificazione dei caratteri architettonici e alla salvaguardia degli elementi caratteristici di pregio;
3. alla tutela e valorizzazione degli edifici e degli elementi tipici dell'architettura tradizionale;
4. al completamento del “non finito”
5. alla risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti dell'insediamento storico che delle successive espansioni con particolare riguardo all'integrazione formale degli interventi privati e alla conservazione degli spazi a verde privato.;
6. alla riorganizzazione e integrazione dei servizi alla popolazione, in particolare degli spazi pubblici a funzione sociale, del verde e dell'arredo urbano;

**8.2 - destinazioni d'uso.** All'interno della Zona B1, sono consentite destinazioni d'uso per residenze, uffici e studi professionali, attività culturali e ricreative sale di spettacolo e riunione; attività ricettive e di ristoro; commerciali al dettaglio di vicinato, ed artigianali non moleste, servizi pubblici e privati di interesse pubblico, sono esclusi le grandi strutture di vendite, sono ammesse esclusivamente le medie strutture di vendita per una superficie di vendita massima 100mq .

Relativamente alle attività commerciali e artigianali valgono le disposizioni del Piano Commerciale, sia relativamente alle procedure amministrative sia relative ai parcheggi e agli standard urbanistici. Per le nuove attività di somministrazione alimenti e bevande ed esercizi in genere che comportano attività rumorose con il superamento dei livelli sonori di disturbo, vi è l'obbligo di allegare in fase di progettazione, il progetto delle misure di abbattimento dei livelli acustici con parere favorevole espresso da parte dell'autorità competente in materia.

E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso, all'interno delle categorie precedentemente indicate, purché compatibili con le caratteristiche strutturali, formali e distributive degli edifici.

## **8.3. – interventi.**

Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- risanamento conservativo

In tali zone sono ammesse:

- a) nuove costruzioni;
- b) sopraelevazioni e ampliamenti;
- c) demolizioni e ricostruzioni;

Tutte gli interventi prescritti tenderanno alla riqualificazione urbanistica ed edilizia, e avranno lo scopo di integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo;

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

Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi e le chiostrine,

Nel caso di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione, all'interno del lotto dovranno essere reperiti gli spazi previsti dalla vigente normativa per la sosta privata.

Sono inoltre possibili i seguenti interventi e rispettate le seguenti prescrizioni:

**suddivisione delle unità edilizie o accorpamento** nel rispetto degli indici e dei rapporti di copertura per tutte le parti derivate dalla suddivisione o accorpamento e soggette ad interventi di ampliamento e/o nuova edificazione. In questo caso, è necessario dimostrare l'accessibilità per ciascuna unità edilizia, sia in caso di suddivisione che in caso di ampliamento;

- l'edificazione avverrà nel rispetto degli schemi aggregativi dell'isolato.
- Non è ammessa la realizzazione di scale esterne visibili dalla pubblica via;

- Nel caso di suddivisione o accorpamento è obbligatorio conservare i caratteri compositivi del tipo edilizio, anche per quanto riguarda le strutture esterne (conservare le aperture originarie, ovvero concordare soluzioni con l'U.T. comunale)

**Corpi edilizi di tipo accessorio:** All'interno dei cortili è consentita l'edificazione di corpi edilizi di tipo accessorio, preferibilmente in aderenza con le unità adiacenti, comunque non isolati e nel rispetto degli indici di fabbricabilità fondiaria, con allineamenti e/o arretramenti dal filo strada previsti per ciascuna unità.

- L'altezza massima è stabilita in m.2,80, tale altezza può essere aumentata fino ad un massimo di m. 3,00 se comprovato da esigenze di tipo produttivo, anche occasionale, comunque concorrente all'integrazione della fonte di reddito principale del concessionario.
- E' obbligatorio il rispetto delle distanze minime tra gli edifici, sia con pareti cieche che con pareti finestrate;
- la copertura dovrà essere realizzata secondo quanto previsto dalle specifiche norme per le unità edilizie. In caso di falde inclinate, la pendenza non potrà superare quella del corpo edilizio principale. Le falde dovranno essere aggettanti verso l'interno del lotto ad eccezione dei corpi accessori edificati sul filo stradale.
- Per le autorimesse è sempre consentita l'edificazione a filo strada per un fronte non superiore a 4,00 m, anche quando è previsto per unità edilizia in arretramento. L'apertura carraia non potrà essere inferiore a m. 2,30 di larghezza.

**Demolizione con o senza nuova edificazione** è consentita solo nei casi:

- Documentata precarietà statica dell'edificio esistente, attestata da specifica dichiarazione da parte di un tecnico abilitato con allegata documentazione fotografica che attesti l'effettivo stato dell'edificio;
- Documentata non riconducibilità dell'edificio ai caratteri tipologici propri dell'architettura tradizionale.
- In caso di trasformazione a seguito di demolizione e ricostruzione, sono ammessi volumi nel rispetto degli indici di zona e per volumetrie non superiori al 70% dell'accertato volume preesistente.
- A corredo della richiesta , oltre alla documentazione indispensabile a richiedere il titolo abilitativo, è necessario produrre il nulla osta paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004

**8.4.- documentazione di progetto e fotografica :** Gli elaborati progettuali, oltre alla documentazione di rito, dovranno contenere indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto edilizio, alle tecniche e ai materiali da impiegare in relazione al contesto, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, sul risparmio energetico, sui requisiti di comfort interno. Dovranno inoltre essere individuati gli elementi architettonici da mantenere, nonché le tecniche ed i materiali costruttivi da impiegare;

E' fatto obbligo per tutti gli interventi edilizi sia di manutenzione che di nuova costruzione di produrre la documentazione fotografica dello stato dei luoghi atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte, corredata da elaborati grafici di rilievo dello stato di fatto. L'Ufficio Tecnico si riserva la facoltà di procedere alla verifica di quanto dichiarato anche attraverso appositi sopralluoghi.

**8.5.- Allineamento delle aperture sul fronte strada:** Nel caso di edifici inseriti in un contesto a schiera, è previsto l'allineamento a filo strada, anche se non specificatamente indicato, è inoltre richiesto il rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali delle aperture tra i diversi livelli (porte, finestre, verande)

**8.6 – Serramenti.** I serramenti esterni dovranno essere preferibilmente in legno. Sono comunque ammessi altri materiali quali alluminio e PVC, nella finitura "finto legno".

**8.7 – Distanze minime** tra corpi edilizi e dai confini. In generale, sono consentite le costruzioni in aderenza sui confini. Qualora non si edifichi a filo confine, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Per parete finestrata si intende una parete continua senza riseghe, con apertura di vedute, siano esse finestre, porte finestre, porte a vetri, e simili. Le norme relative ai fabbricati si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni, fatta eccezione per le chiostrine per le quali le pareti contrapposte avranno distanza minima di 3,00 m.;
- La distanza minima tra pareti finestrata e qualsiasi altro corpo di fabbrica non potrà essere inferiore a m.8,00;
- È consentita l'edificazione di pareti finestrata verso l'unità edilizia adiacente ed inedificate a distanza non inferiore a m.4,00 dal confine;

Al fine di migliorare le condizioni igienico sanitarie degli edifici, quando ogni altra soluzione risulti inefficace, è consentita l'apertura di finestre nei vani di corpi esistenti privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle indicate, purché nel rispetto delle distanze fissate al riguardo dal codice civile (D.A.EE.LL.F.U. N.2266/IJ del 20/12/1983.)

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m.20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del codice civile. (D.A.EE.LL.F.U. N.2266/IJ del 20/12/1983.)

**8.8 – Altezze massime degli edifici.** L'altezza massima degli edifici per ciascuna unità edilizia è stabilita dall'altezza degli edifici contermini, e in assenza di edificazione contermine e circostante è stabilita in m. 8,00 .

**8.9 – Rapporto massimo di copertura.** Il rapporto massimo di copertura per ciascuna unità edilizia è stabilita in 4/5

**8.10. – Indice massimo di fabbricabilità fondiaria.** L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria per ciascuna unità edilizia è stabilito in **3 mc/mq** per la parte residenziale.

**8.11 – Recinzioni.** Le nuove recinzioni in via generale dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti norme tipologiche:

- per le recinzioni fronteggianti aree pubbliche del tipo "a giorno" cioè con materiali non ciechi (ringhiere, montanti in legno e in altro materiale idoneo) per l'altezza eccedente i m.1,00 dal piano di sistemazione stradale. Si consiglia per quanto è possibile la delimitazione a verde.
- Per le recinzioni di confine con le proprietà, in muratura intonacata ed altezza massima di m.2,50 e non inferiore a m.0,80
- Qualora fossero inseriti in contesti caratterizzati da muri di cortina, le recinzioni potranno essere realizzate in muratura piena, di altezza non inferiore a m.2,00 e non superiore a m.2,50, con caratteri costruttivi tradizionali.
- È fatto l'obbligo della conservazione delle murature di recinzione di tipo tradizionale integre ancora presenti.

**8.12. - Aree scoperte e inedificate.** Le aree scoperte di pertinenza degli edifici e le aree inedificate o rese tali in seguito a demolizione, dovranno essere recintate e sistamate a verde e a parcheggio privato nella misura di 1mq ogni 10mc, con un minimo di mq. 12,00, atta a garantire la reale sosta di un autoveicolo di medie dimensioni.

Non è consentito realizzare pavimentazioni e/o sistemazioni della superficie che possano compromettere la naturale permeabilità del terreno per una superficie superiore al 30% dell'area scoperta e inedificata.

#### **8.13 – Intonaci e finiture esterne** Le superfici murarie esterne possono essere rifinite:

- Con intonaco preferibilmente a base di calce naturale per garantire la traspirabilità dell'intero edificio, con finitura tradizionale, tinteggiata nei colori normati da apposita tabella dei colori allegata alle presenti norme.

**8.14 - Coperture.** La tipologia delle coperture deve rispecchiare quelle tradizionali a una o più falde inclinate, con manto impermeabile in tegole laterizie tipo coppi sardi e pendenza massima del 30%. È vietata la copertura piana.

**8.15 – Frazionamenti** Sono sempre ammessi in zona B1 i frazionamenti dei singoli lotti e delle singole unità immobiliari; qualora si voglia suddividere il singolo lotto attualmente individuato nel PUC in più lotti, anche dove sono preesistenti dei fabbricati dovrà essere dimostrato il rispetto degli ulteriori limiti urbanistici;

- Superficie del lotto minimo 150 mq

#### **8.16 - Infrastrutture e servizi.**

All'interno della zona B1 ricadono le seguenti zone S come definite dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto "Floris").

Zona	ID comparto	S1	S2	S3	S4
B1	B1.4				<b>49,16</b>
B1	B1.13			<b>48,58</b>	
B1					
	<b>TOTALE</b>			<b>48,58</b>	<b>49,16</b>

#### **8.17 - – Dati Planivolumetrici.**

<b>Superficie territoriale</b>	<b>21.327,27</b>
<b>Superficie residenziale</b>	<b>12.847,99</b>
<b>Volumetria massima edificabile</b>	<b>63.981,60</b>
<b>Volumetria edificata</b>	<b>77.133,03</b>
<b>Abitanti insediabili</b>	
<b>Superficie per servizi totale</b>	<b>97,74</b>

#### **ART. 9 – ZONA B2. Isolati di recente formazione.**

La zona è individuata dalla perimetrazione delle tavole F1a/F1b allegate al PUC, comprende isolati di recente formazione, solo recentemente definiti negli allineamenti stradali e parzialmente edificati. E' costituita, per definizione del P.P.R, da "*porzioni dell'edificato urbano che sono costituite dalle espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario...*"

All'interno di questa zona omogenea, composta da n. 48 isolati, i lotti comprendono oltre all'area di sedime dell'edificio anche un area circostante di pertinenza dello stesso. Gli obiettivi strategici di piano sono rivolti al miglioramento della qualità del paesaggio urbano e perturbano e alla vivibilità della zona stessa ed in particolare tende:

- Alla riqualificazione urbanistica ed edilizia con particolare attenzione al rapporto tra i tessuti consolidati e di completamento ed alla salvaguardia degli elementi paesaggistici di pregio;
- Al riconoscimento, alla tutela e alla valorizzazione ambiti naturali periurbani che costituiscono la testimonianza del abitare connessa con il lavoro e il vivere tradizionale;
- Alla conservazione dell'impianto viario esistente ed alla programmazione di nuovi collegamenti in continuità con il tessuto consolidato;

- Alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano in connessione alle matrici ambientali e storiche, ;
- Alla definizione delle modalità di utilizzo delle aree libere dalla edificazione;
- Alla integrazione formale degli interventi privati e la conservazione degli spazi adibiti a verde privato;
- Al completamento del non finito;

**Le prescrizioni operative** derivano dalla necessità di salvaguardare e indirizzare le trasformazioni future di un ambito critico compreso tra aree urbane consolidate, con caratteri specifici e le nuove aree periurbane ed extraurbane, prive di connotazione ma all'interno delle quali è necessario riconoscere e salvaguardare gli elementi positivi, e soprattutto riqualificare gli episodi negativi. In particolare:

- a) Gli interventi, sia pubblici che privati devono essere orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano a partire dalle matrici ambientali e storiche;
- b) Gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze sono finalizzati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto;
- c) Gli interventi sono orientati alla integrazione plurifunzionale, con lo scopo di rafforzare la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive;

Ai fini del mantenimento delle omogeneità delle caratteristiche costrittive, ambientali e funzionali, per questa zona sono valide le stesse destinazioni d'uso di cui alle zona B e tutte le norme contenute nel precedente art. 8 con le seguenti norme in variante e aggiuntive.

**9.1 - destinazioni d'uso.** All'interno della Zona B2, sono consentite destinazioni d'uso per residenze, uffici e studi professionali, attività culturali e ricreative sale di spettacolo e riunione; attività ricettive e di ristoro; commerciali al dettaglio di vicinato, ed artigianali non moleste, servizi pubblici e privati di interesse pubblico, sono esclusi le grandi strutture di vendita, sono ammesse esclusivamente le medie strutture di vendita per una superficie di vendita massima 100mq .

Relativamente alle attività commerciali e artigianali valgono le disposizioni del Piano Commerciale, sia relativamente alle procedure amministrative sia relative ai parcheggi e agli standard urbanistici.

Per le nuove attività di somministrazione alimenti e bevande ed esercizi in genere che comportano attività rumorose con il superamento dei livelli sonori di disturbo, vi è l'obbligo di allegare in fase di progettazione, il progetto delle misure di abbattimento dei livelli acustici con parere favorevole espresso da parte dell'autorità competente in materia.

E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso, all'interno delle categorie precedentemente indicate, purchè compatibili con le caratteristiche strutturali, formali e distributive degli edifici.

## **9.2. – interventi.**

Sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- risanamento conservativo

In tali zone sono ammesse:

- d) nuove costruzioni;
- e) sopraelevazioni e ampliamenti;
- f) demolizioni e ricostruzioni;

Tutte gli interventi prescritti tenderanno alla riqualificazione urbanistica ed edilizia, e avranno lo scopo di integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo;

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

Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi e le chiostrine,

Nel caso di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione, all'interno del lotto dovranno essere reperiti gli spazi previsti dalla vigente normativa per la sosta privata.

Sono inoltre possibili i seguenti interventi e rispettate le seguenti prescrizioni:

**suddivisione delle unità edilizie o accorpamento** nel rispetto degli indici e dei rapporti di copertura per tutte le parti derivate dalla suddizione o accorpamento e soggette ad interventi di ampliamento e/o nuova edificazione. In questo caso, è necessario dimostrare l'accessibilità per ciascuna unità edilizia, sia in caso di suddivisione che in caso di ampliamento;

- l'edificazione avverrà nel rispetto degli schemi aggregativi dell'isolato.
- Non è ammessa la realizzazione di scale esterne visibili dalla pubblica via;
- Nel caso di suddivisione o accorpamento è obbligatorio conservare i caratteri compositivi del tipo edilizio, anche per quanto riguarda le strutture esterne (conservare le aperture originarie, ovvero concordare soluzioni con l'U.T. comunale)

**Corpi edilizi di tipo accessorio:** All'interno dei cortili è consentita l'edificazione di corpi edilizi di tipo accessorio, preferibilmente in aderenza con le unità adiacenti, comunque non isolati e nel rispetto degli indici di fabbricabilità fondiaria, con allineamenti e/o arretramenti dal filo strada previsti per ciascuna unità.

- L'altezza massima è stabilita in m.2,80, tale altezza può essere aumentata fino ad un massimo di m. 3,00 se comprovato da esigenze di tipo produttivo, anche occasionale, comunque concorrente all'integrazione della fonte di reddito principale del concessionario.
- E' obbligatorio il rispetto delle distanze minime tra gli edifici, sia con pareti cieche che con pareti finestrate;
- la copertura dovrà essere realizzata secondo quanto previsto dalle specifiche norme per le unità edilizie. In caso di falde inclinate, la pendenza non potrà superare quella del corpo edilizio principale. Le falde dovranno essere aggettanti verso l'interno del lotto ad eccezione dei corpi accessori edificati sul filo stradale.
- Per le autorimesse è consentita l'edificazione a filo strada per un fronte non superiore a 4,00 m, anche quando è previsto per unità edilizia in arretramento. L'apertura carraia non potrà essere inferiore a m. 2,30 di larghezza.

**9.3 – Altezze massime degli edifici.** L'altezza massima degli edifici per ciascuna unità edilizia è stabilita dall'altezza degli isolati contermini, e in assenza di edificazione contermine e circostante è stabilita in m. 8,00

**9.4 – Rapporto massimo di copertura.** Il rapporto massimo di copertura per ciascuna unità edilizia è stabilita in 3/5

**9.5. – Indice massimo di fabbricabilità fondiaria.** L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria per ciascuna unità edilizia è stabilito in 3,00 mc/mq per la parte residenziale.

**9.6 – Distanze minime tra corpo del fabbricato e filo stradale** non potrà essere inferiore a m.3,00.

**9.7 – Distanze minime tra corpi edilizi e dai confini.** In generale, sono consentite le costruzioni in aderenza sui confini. Qualora non si edifichi a filo confine, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Per parete finestrata si intende una parete continua senza riseghe, con apertura di vedute, siano esse finestre, porte finestre, porte a vetri, e simili. Le norme relative ai fabbricati si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni, fatta eccezione per le chiostrine per le quali le pareti contrapposte avranno distanza minima di 3,00 m.;
- La distanza minima tra pareti finestrata e qualsiasi altro corpo di fabbrica non potrà essere inferiore a m.8,00;
- È consentita l'edificazione di pareti finestrata verso l'unità edilizia adiacente ed inedificate a distanza non inferiore a m. 4,00 dal confine;

**9.8– Recinzioni.** Le nuove recinzioni in via generale dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti norme tipologiche:

- per le recinzioni fronteggianti aree pubbliche del tipo “a giorno” cioè con materiali non ciechi (ringhiere, montanti in legno e in altro materiale idoneo) per l’altezza eccedente i m.1,00 dal piano di sistemazione stradale. Si consiglia per quanto è possibile la delimitazione a verde.
- Per le recinzioni di confine con le proprietà, in muratura intonacata ed altezza massima di m.2,50 e non inferiore a m.0,80

**9.9 - Aree scoperte e inedificate.** Le aree scoperte di pertinenza degli edifici e le aree inedificate o rese tali in seguito a demolizione, dovranno essere recintate e sistemate a verde e a parcheggio privato nella misura di 1mq ogni 10mc, con un minimo di mq. 12,00, atta a garantire la reale sosta di un autoveicolo di medie dimensioni.

Non è consentito realizzare pavimentazioni e/o sistemazioni della superficie che possano compromettere la naturale permeabilità del terreno per una superficie superiore al 30% dell’area scoperta e inedificata.

**9.10– Intonaci e finiture esterne** Le superfici murarie esterne possono essere rifinite:

- Con intonaco preferibilmente a base di calce naturale per garantire la traspirabilità dell’intero edificio, con finitura tradizionale.

**9.11- Coperture.** La tipologia delle coperture deve rispecchiare quelle tradizionali a una o più falde inclinate, con manto impermeabile in tegole laterizie tipo coppi sardi e pendenza massima del 30%. È vietata la copertura piana.

**9.12 – Frazionamenti** Sono sempre ammessi in zona B2 i frazionamenti dei singoli lotti e delle singole unità immobiliari; qualora si voglia suddividere il singolo lotto attualmente individuato nel PUC in più lotti, anche dove sono preesistenti dei fabbricati dovrà essere dimostrato il rispetto degli ulteriori limiti urbanistici;

- Superficie del lotto minimo 300mq

### **9.13 - Infrastrutture e servizi.**

All’interno della zona B2 ricadono le seguenti zone S come definite dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto "Floris").

Zona	ID comparto	S1	S2	S3	S4
B2	B2.1			171,71	
B2	B2.3+B2.4.		929,43		145,97
B2	B2.5			79,45	
	B2.8		363,94		
	B2.14			65,65	
	B2.17				23,53
	B2.18				133,07
	B2.19				133,96
	B2.20				88,21
	B2.21			514,55	19,16
	B2.22			855,00	
	B2.23			17.463,23	268,67
	B2.26			1.082,50	343,67
	B2.27			74,20	
	B2.37			44,20	
	B2.39	6.107,75		69,37	167,11
	B2.40		1.116,53	42,56	30,26
	B2.41		1.480,12		125,67
	B2.44			420,25	
	B2.45				
	<b>TOTALE</b>	<b>6.107,75</b>	<b>3.890,02</b>	<b>21.273,00</b>	<b>1.459,28</b>

## 9.6 – Dati Planivolumetrici.

<b>Superficie territoriale</b>	<b>173.140,95</b>
<b>Superficie residenziale</b>	<b>56.031,62</b>
<b>Volumetria massima edificabile</b>	<b>519.422,85</b>
<b>Volumetria edificata</b>	<b>345.230,12</b>
<b>Abitanti insediabili</b>	
<b>Superficie per servizi totale</b>	<b>31.875,28</b>

## ART. 10 - ZONA “C1” DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – ESPANSIONI PIANIFICATE (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)

La zona “C1” comprende le espansioni riguardanti le aree soggette a strumenti di pianificazione attuativa, già previste nel precedente strumento urbanistico e prevalentemente realizzate, nelle quali sono stati localizzati gli ampliamenti dell’abitato, in risposta alle esigenze insediativa previste dallo strumento attuativo approvato.

**10.1** - Il piano urbanistico comunale rileva complessivamente 10 comparti che possiedono questi requisiti, localizzati originariamente in quelle che erano aree marginali del nucleo urbano ed oggi ne costituiscono invece parte integrante.

Lo strumento urbanistico precedente classificava tali comparti come zona “C” e “sub zona C1” definendole” zona destinata esclusivamente ad insediamenti residenziali od a servizio delle residenze” mentre la “subzona C1” comprendeva i comparti già inseriti in lottizzazioni in precedenza approvate e perfezionate, per le quali si fa riferimento ai rispettivi piani attuativi in vigore”

L’attuale individuazione di tali aree è stata effettuata attraverso la comparazione con le carte areofotogrammetriche attuali, le prescrizioni del precedente piano risultanti dalla relativa cartografia. Il piano individua tali aree e le classifica come zone “C1” suddividendoli nei comparti edificatori relativi a ciascun P.d.L. per una superficie complessiva di mq. 122.499,82 e in particolare:

descrizione	n. isolato	Superficie totale
P.E.P.	C1.1	14.391,31
Lottizzazione convenzionata “Fardes Cocco”	C1.2	17.383,00
Lottizzazione convenzionata “Funtanighedda”	C1.3	9.682,24
Lottizzazione convenzionata “Sa Cunzada 2”	C1.4	14.072,36
Lottizzazione convenzionata “Sa Cunzada”	C1.5	13.211,78
Lottizzazione convenzionata di Via Tirso - Via Po	C1.6	3.141,45
Lottizzazione d’ufficio “Sas Piras”	C1.7	35.828,93
<b>TOTALE</b>		<b>107.711,07</b>

Questi comparti sono attuati per stralci funzionali, in maniera discontinua, compromettendo la continuità del disegno urbano, causando talvolta una espansione non armonica e la non sempre corretta integrazione con la trama viaria urbana del tessuto consolidato.

I servizi di rete e le infrastrutture viarie sono comunque prevalentemente realizzate, soprattutto nei comparti in cui l’edificazione è stata portata a termine o è in fase esecutiva.

**10.2** – Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per le zone “C1” tendono a perfezionare i comparti edificatori già in fase esecutiva, nel rispetto dei valori ambientali, ed in particolare mirano a :

- Completamento dell’impianto urbano e della struttura insediativa attraverso la continuazione dei processi edificatori già avviati e generalmente quasi completati.
- Realizzare la connessione e l’integrazione dei comparti di espansione con le aree già consolidate attraverso la definizione delle principali strade di accesso o attraversamento dei comparti stessi, ove queste risultano carenti o non previste, nell’ambito di un progetto unitario della viabilità dell’intero abitato.

**10.3 – Prescrizioni operative.** I comparti classificati “C1” sono attuati tramite Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, ad eccezione del Piano di intervento coordinato “Sas Piras” lottizzazione d'ufficio. I P.d.L. relativi ai singoli compatti sono elaborati nel rispetto delle prescrizioni previste nel Planivolumetrico approvato, attuato o in fase di attuazione, secondo quanto indicato dal previdente strumento urbanistico per la zona interessata e del quale sono di seguito elencate le principali prescrizioni:

- L'estensione minima del comparto è quella di ciascuna sub zona individuata dal P.U.C., od in alternativa, se l'area compresa lo consente, lo studio dovrà essere esteso ad almeno 3.000 mq di superficie territoriale omogenea. In quest'ultimo caso, la distribuzione viaria proposta non dovrà compromettere la viabilità generale dell'intera sub-zona.
- L'indice di fabbricabilità territoriale della zona non potrà superare 1,00 mc/mq, mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà essere superiore a 1,80 mc/mq;
- Il massimo rapporto di copertura sarà 1/3;
- L'altezza massima degli edifici non potrà superare i m. 8,00 ;
- La viabilità principale non potrà avere larghezza inferiore a m.9,00;
- Gli spazi pubblici di cui all'art.6 del D.A. 20.12.1983 n. 2266/U, potranno essere accorpati, su richiesta dell'Amministrazione , in un'unica estensione;
- Le tipologie previste sono:
  - a) A schiera, con arretramento minimo di m.4,00 dai confini frontali del lotto;
  - b) Abbinate, con gli arretramenti di cui sopra e con distacco di m.4,00 dai confini estremi laterali.
  - c) sono ammesse a confine costruzioni accessorie, a destinazione connessa con l'abitazione, di altezza massima di m.2,80, a condizione che il loro sviluppo sia architettonicamente connesso con quello della costruzione principale.

Per i residui compatti non sottoposti a P.d.L. ma inseriti nello studio del comparto, intesi come piani stralcio potranno essere studiati in variante al Piano di Lottizzazione generale, purché coordinati con i programmi stralcio già assentiti e nel rispetto delle norme per esso vigenti.

**10.4 - destinazioni d'uso.** All'interno della Zona C1, sono consentite destinazioni d'uso per residenze, uffici e studi professionali, attività culturali e ricreative sale di spettacolo e riunione; attività ricettive e di ristoro; commerciali al dettaglio di vicinato, ed artigianali non moleste, servizi pubblici e privati di interesse pubblico, sono esclusi le grandi strutture di vendite, sono ammesse esclusivamente le medie strutture di vendita per una superficie di vendita massima 100 mq .

Relativamente alle attività commerciali e artigianali valgono le disposizioni del Piano Commerciale, sia relativamente alle procedure amministrative sia relative ai parcheggi e agli standard urbanistici.

Per le nuove attività di somministrazione alimenti e bevande ed esercizi in genere che comportano attività rumorose con il superamento dei livelli sonori di disturbo, vi è l'obbligo di allegare in fase di progettazione, il progetto delle misure di abbattimento dei livelli acustici con parere favorevole espresso da parte dell'autorità competente in materia.

## **ART. 11 - ZONA “C3” DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – ESPANSIONI IN PROGRAMMA**

Il piano urbanistico comunale in ottemperanza alle prescrizioni di cui all'art.74 del P.P.R individua le nuove aree di espansione da urbanizzare ai fini residenziali, individuate a seguito dello studio dei reali fabbisogni abitativi nell'orizzonte temporale decennale,

Le aree individuate sono adiacenti all'urbanizzazione esistente e sono state definite planimetricamente ai fini di una ottimale e corretta articolazione con l'edificazione limitrofa e in relazione con il contesto paesaggistico.

**11.1 -** Le aree definite zone “C3”, sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate, nelle quali saranno localizzati i futuri ampliamenti dell'abitato di Bonarcado, per le quali è obbligatorio prima del rilascio delle singole concessioni edilizie avere un piano attuativo di lottizzazione approvato ed efficace con la previsione delle opere

di urbanizzazione. Il rilascio delle concessioni è vincolato alla preventiva realizzazione delle infrastrutture, in particolare impianti di rete idrica, rete del gas, condotte raccolta acque reflue e meteoriche, posizionamento cavidotti per impianti di illuminazione pubblica, linee telefoniche e alimentazione elettrica, costruzione della cabina elettrica di zona.

**11.2.** Non possono essere rilasciate le singole concessioni edilizie, ne iniziati i lavori edili all'interno dei singoli lotti, se prima non sono state completate e collaudate le singole opere di urbanizzazione, con esclusione delle sole pavimentazioni stradali e pedonali.

**11.3** Il Piano Urbanistico Comunale individua complessivamente 9 compatti che possiedono tali requisiti, localizzati e dimensionati a seguito di una analisi del fabbisogno abitativo per i prossimi decenni, previa verifica delle aree idonee a tale scopo e posizionate in adiacenza ad altre aree in corso di attuazione e con ubicazione consona alle possibili direttrici di sviluppo.

descrizione	n. isolato	Superficie totale
Lottizzazione loc. Perre Melone P.E.E.P.	C3.0	3.000,00
Lottizzazione loc. Perre Melone	C3.1	5.400,00
Lottizzazione Via Siotto Pintor (prop. Pes)	C3.2	4.916,00
Lottizzazione Via Europa	C3.3	820,00
Lottizzazione Via Tuveri	C3.4	5.830,00
Lottizzazione Sa Cunzada (prop. Lai )	C3.5	3.400,00
Lottizzazione Zittorieddu (Via Superga)	C3.6	2.433,00
Lottizzazione Via Gallura – Via Po, Via Tirso	C3.7	9.309,00
Lottizzazione Via Segni (prop. Pinna, Cossu e Sulis)	C3.8	8.810,00
Lottizzazione prol. Via Mazzini, Vi Toscanini	C3.9	5.160,00
<b>TOTALE</b>		<b>49.078,00</b>

**11.4 destinazioni d'uso.** All'interno della zona , sono consentite destinazioni d'uso per residenze, uffici e studi professionali, attività culturali e ricreative sale di spettacolo e riunione; attività ricettive e di ristoro; commerciali al dettaglio di vicinato, ed artigianali non moleste, servizi pubblici e privati di interesse pubblico, sono esclusi le grandi strutture di vendite, sono ammesse esclusivamente le medie strutture di vendita per una superficie di vendita massima 100 mq .

Relativamente alle attività commerciali e artigianali valgono le disposizioni del Piano Commerciale, sia relativamente alle procedure amministrative sia relative ai parcheggi e agli standard urbanistici.

Per le nuove attività di somministrazione alimenti e bevande ed esercizi in genere che comportano attività rumorose con il superamento dei livelli sonori di disturbo, vi è l'obbligo di allegare in fase di progettazione, il progetto delle misure di abbattimento dei livelli acustici con parere favorevole espresso da parte dell'autorità competente in materia.

**11.5. Prescrizioni operative.** Le lottizzazioni possono essere redatte esclusivamente da professionista abilitato a termini di legge (architetto o ingegneri), il piano deve prevedere in base ad una pianificazione organica condivisa dall'amministrazione comunale, la sistemazione urbanistica dell'area d'intervento, definita attraverso un piano predisposto da almeno i 2/3 della proprietà del comparto, attraverso un consorzio volontario convenzionato o da convenzionare; qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano attuativo esteso a tutto il comparto interessato. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari in funzione dei volumi edificabili;

L'indice territoriale deve essere esteso alla proprietà catastale oggetto dell'intervento che rientra all'interno dell'intero comparto con esclusione della viabilità pubblica già prevista nel PUC.

- Le tipologie previste sono:
  - d) A schiera, con arretramento minimo di m.4,00 dai confini frontali del lotto:
  - e) Abbinate, con gli arretramenti di cui sopra e con distacco di m.4,00 dai confini estremi laterali.

- f) Il lotto minimo per le case a schiera è di mq. 250,00 mentre per le case binate è di mq. 400,00
- g) sono ammesse a confine costruzioni accessorie, a destinazione connessa con l'abitazione, di altezza massima di m.2,80, a condizione che il loro sviluppo sia architettonicamente connesso con quello della costruzione principale.
- h) Per ogni mc di costruzione devono essere riservati 10 mq, di parcheggio privato.

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

- Indice territoriale massimo 1,00 mc/mq - L'indice territoriale deve essere esteso alla proprietà catastale oggetto dell'intervento che rientra all'interno dell'intero comparto con esclusione della viabilità pubblica già prevista nel PUC.
- Superficie minima di lottizzazione intero comparto
- Qualora non vi sia accordo fra i proprietari, la quota di proprietà per poter richiedere l'autorizzazione a lottizzare è pari ai due terzi dell'area del singolo comparto, con lo studio esteso a tutta la superficie del comparto interessato e con la previsione degli interventi per stralci funzionali con le opere di urbanizzazione previste per tutta l'intera zona così;
- Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc./ab , dei quali: 70 mc. per la residenza; 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde; 10 mc. per servizi pubblici;
- La superficie territoriale di riferimento per il calcolo della volumetria totale, è quella dell'intero comparto individuata nel PUC (tavola F.1a/F.1b ) al netto delle strade del PUC
- Indice massimo fondiario per singolo lotto 1.80 mc/mq
- Indice di copertura massimo 0,40 mq/mq
- Altezza massima alla gronda 8,00 m
- La viabilità principale non potrà avere larghezza inferiore a m. 9,00;
- Tipologie urbanistiche secondo gli schemi individuati nell'abaco delle lottizzazioni
- Tipologie edilizie case abbinate nel numero massimo di due, o schiera multipla.
- Unità abitative libere
- Le costruzioni possono sorgere sui confini in aderenza o se in distacco a distanza non inferiore a 4,00 m. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di mt. 8,00.
- Aree di cessione - Comune di IV Classe: mq 12,00 per abitante così distribuita.
- a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; mq 4,00.
- b) aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre: mq 2,00.
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3): mq 5,00;
- d) aree parcheggi pubblici, in aggiunta ai parcheggi previsti per legge (art.18 L765 (S4): mq 1,00.
- e) le urbanizzazioni primarie a servizio dei compatti sono a carico dei soggetti proponenti il P.di L., sono altresì a carico del soggetto proponente tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie a collegare organicamente il comparto con il sistema delle urbanizzazioni esistenti infrastrutture varie, reti di adduzione e smaltimento, ecc.)
- f) le concessioni edilizie relative agli edifici privati previsti nel P. di L. potranno essere rilasciate solo dopo che le urbanizzazioni primarie relative al comparto, saranno realizzate per una quota parte non inferiore al 40% del totale e dovranno essere completate e collaudate la rete idrica, fognaria e la sovrastruttura stradale (esclusi gli strati superficiali della pavimentazione viaria)

**11.7 – Distanze minime tra corpi edilizi e dai confini.** In generale, sono consentite le costruzioni in aderenza sui confini. Qualora non si edifichi a filo confine, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Per parete finestrata si intende una parete continua senza riseghe, con apertura di vedute, siano esse finestre, porte finestre, porte a vetri, e simili. Le norme relative ai fabbricati si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni, fatta eccezione per le chiostrine per le quali le pareti contrapposte avranno distanza minima di 3,00 m.;
- La distanza minima tra pareti finestrata e qualsiasi altro corpo di fabbrica non potrà essere inferiore a m.8,00;
- È consentita l'edificazione di pareti finestrata verso l'unità edilizia adiacente ed inedificate a distanza non inferiore a m.4,00 dal confine;

**11.8– Recinzioni.** Le nuove recinzioni in via generale dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti norme tipologiche:

- per le recinzioni fronteggianti aree pubbliche del tipo “a giorno” cioè con materiali non ciechi (ringhiere, montanti in legno e in altro materiale idoneo) per l'altezza eccedente i m.1,00 dal piano di sistemazione stradale. Si consiglia per quanto è possibile la delimitazione a verde.
- Per le recinzioni di confine con le proprietà, in muratura intonacata ed altezza massima di m.2,50 e non inferiore a m.0,80

**11.9 - Aree scoperte e inedificate.** Le aree scoperte di pertinenza degli edifici e le aree inedificate o rese tali in seguito a demolizione, dovranno essere recintate e sistematiche a verde e a parcheggio privato nella misura di 1mq ogni 10mc, con un minimo di mq. 12,00, atta a garantire la reale sosta di un autoveicolo di medie dimensioni.

Non è consentito realizzare pavimentazioni e/o sistemazioni della superficie che possano compromettere la naturale permeabilità del terreno per una superficie superiore al 30% dell'area scoperta e inedificata.

**11.10– prescrizioni di uniformità con le altre zone:**

**- Intonaci e finiture esterne** Le superfici murarie esterne possono essere rifinite:

- Con intonaco preferibilmente a base di calce naturale per garantire la traspirabilità dell'intero edificio, con finitura tradizionale.

**- Coperture.** La tipologia delle coperture deve rispecchiare quelle tradizionali a una o più falde inclinate, con manto impermeabile in tegole laterizie tipo coppi sardi e pendenza massima del 30%. È vietata la copertura piana.

**11.11- .** I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- relazione illustrativa - calcoli degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- planimetria;
- studio urbanistico
- piano quotato ante e post sistemazione
- piano catastale con schema di frazionamento e individuazione delle aree di cessione;
- norme di attuazione integrative a quelle del PUC;
- tipologie edilizie;
- progetti esecutivo delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e di tutte le infrastrutture necessarie, le opere di urbanizzazione secondarie secondo quelle che sono le scelte insindacabili dell'Amministrazione Comunale e i relativi computi di spesa;
- schema di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione

**11.12. Corpi edilizi di tipo accessorio:** All'interno dei cortili è consentita l'edificazione di corpi edilizi di tipo accessorio, preferibilmente in aderenza con le unità adiacenti, comunque non isolati e nel rispetto degli indici di fabbricabilità fondata, con allineamenti e/o arretramenti dal filo strada previsti per ciascuna unità.

- L'altezza massima è stabilita in m.2,80, a condizione che il loro sviluppo sia architettonicamente connesso con quello della costruzione principale.
- E' obbligatorio il rispetto delle distanze minime tra gli edifici, sia con pareti cieche che con pareti finestrate;
- la copertura dovrà essere realizzata secondo quanto previsto dalle specifiche norme per le unità edilizie. In caso di falde inclinate, la pendenza non potrà superare quella del corpo edilizio principale. Le falde dovranno essere aggettanti verso l'interno del lotto ad eccezione dei corpi accessori edificati sul filo stradale.

## **ART. 12 - ZONA D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI**

**12.1.** Comprende le aree specificatamente destinate alle attività produttive e a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli.

Il Piano Urbanistico Comunale individua complessivamente 6 compatti che possiedono tali requisiti, di cui 5 già previsti dal precedente P.U.C.,

Le aree sono così suddivise:

- D2.1 , Area per fabbricati a destinazione artigianale commerciale e industriale;
- D2.2 , D2.4, D2.5– Area per fabbricati a destinazione artigianale commerciale;
- D2.3 – Nuovo Piano per gli Insediamenti Produttivi

Complessivamente i compatti della zona D2 occupano una superficie pari a 61.680,93 mq.

Nella definizione e individuazione della nuova area di espansione si è tenuto conto delle possibili esigenze derivanti dal nuovo assetto viario che si verrebbe a creare a seguito dalla prevista circonvallazione stradale, che avrebbe la funzione di svincolare il traffico veicolare all'interno dell'abitato creando una zona privilegiata alla nuova espansione del comparto artigianale che risulta praticamente saturo.

L'edificazione in questa zone è consentita soltanto a condizione che le aree siano incluse in apposito P.d.L., approvato secondo le procedure previste dalla L.R. 20.12.1989 n.45 .

L'area interessata dal piano attuativo deve comprendere l'intero comparto, la sua attuazione può invece essere realizzata per stralci funzionali.

**12.2. Obiettivi strategici.** Sono finalizzati a coordinare e localizzare l'attività produttiva, commerciale e artigianale del territorio in funzione delle reali esigenze e nel rispetto dei valori ambientali, in particolare:

- Il decentramento rispetto alle aree edificabili attualmente impegnate e compromesse da traffico pesante;
- Il perfezionamento dell'assetto viario, in funzione della nuova arteria di circonvallazione , e dei relativi flussi veicolari gravanti su di essa;
- La definizione di percorsi carrabili, di aree di parcheggio e di sosta per gli autoveicoli che non siano assimilabili alle autovetture di uso privato, compresi eventualmente i mezzi agricoli;
- Individuazione di un area facilmente raggiungibile ma lontana, anche visivamente dai percorsi turistici e devozionali che interessano l'abitato.

**12.3 Destinazioni d'uso:** oltre agli edifici e gli impianti di carattere artigianale e/o commerciale, che costituiscono gli usi principali, sono consentiti uffici, magazzini ed attrezzi a servizio dei locali destinati agli usi principali.

Non è consentita la costruzione di edifici e corpi edilizi destinati all'abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di guardiana, nella misura massima di mc.150,00 di volume lordo, per una superficie coperta non superiore a mq. 50,00.

**12.4. Morfologia e dimensione minima dei lotti**, deve essere riconducibile al rettangolo o al quadrato, disposti secondo un unico allineamento e con il lato più corto parallelo alla strada di accesso principale, tale lato dovrà avere lunghezza minima pari a 30,00 ml.

La superficie di ciascun lotto non dovrà essere inferiore a 900 mq e superiore a 1.500,00 mq

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

- indice di fabbricabilità Territoriale 3,00 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq;
- Indice di copertura massimo 0,60 mc/mq
- Aree destinate a parcheggi privati 1mq ogni 10 mc
- tipologia edilizia libera
- aree per parcheggi commerciali secondo norma regionale, tipologia commerciale e piano commerciale
- La superficie netta per la residenza non potrà essere superiore a mq. 50,00 (Snr).
- Il fabbricato per la residenza dovrà essere realizzato in aderenza al fabbricato per le attività ovvero al piano superiore, non può essere realizzato in forma isolata.
- Gli edifici destinati esclusivamente ad uffici, quando costruiti con corpi separati dal complesso produttivo, dovranno seguire le norme previste per gli edifici in zona C.
- Sono ammessi locali accessori e di servizio costruiti su confine, sempre che non comportino intralcio alle operazioni di carico e scarico, ed alla sosta dei mezzi, ed a condizioni che la loro altezza non superi i m.2,80 e che in ogni caso sia rispettata la misura della superficie destinata a parcheggio.
- Sono ammessi locali interrati, non vi sono limitazioni per i seminterrati
- La superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
- Oltre agli spazi di cui al punto precedente per tutte le attività di tipo commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie linda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
- Obbligo di disporre ai margini della zona ampi spazi da sistemare a verde alberato che rappresentino un idoneo filtro tra i lotti industriali e le parti al contorno, in rapporto al tipo di attività ed al grado di molestia nei confronti delle residenze e dell'ambiente circostante,
- Obbligo di garantire sezioni stradali minime della larghezza di m 12,00 comprendenti anche i marciapiedi larghi 1.50 m per parte.

I limiti di densità edilizia attuativi saranno quelli derivanti dal P.d.L. e dal relativo Planivolumetrico, resi operativi nelle norme di legge.

I piani di attuazione comunali e le lottizzazioni convenzionate dovranno essere approvati secondo le procedure e nel rispetto delle normative previste ed indicate dalla L.R. 20.12.1989 n. 45

#### **12.6 - Tipologie industriali - artigianali - commerciali**

per ciascuna zona come di seguito elencate sono previste le seguenti destinazioni d'uso, rimandando al piano commerciale il dettaglio e le norme regolamentari di ciascuna tipologia

Sono ammesse attività per la lavorazione, stoccaggio, trasformazione dei soli prodotti agricoli e dell'allevamento in genere e loro derivati, non sono ammesse medie strutture, grandi struttura di vendita, sono esclusi gli esercizi di vicinato nel settore merceologico alimentare e non.

Sono ammesse strutture per la vendita diretta di prodotti provenienti dalle aziende agricole, anche trasformati ai sensi del Dlgs n. 228 del 18.05.2001 e s.m. e spacci commerciali riservati ai soli soci delle diverse Cooperative.

Sono ammesse attività del tipo artigianale per lo stoccaggio dei materiali in genere che non siano inquinanti. Si rimanda al piano commerciale per il dimensionamento di tutti gli standard e le procedure relative all’attuazione.

Per la zona PIP : Sono consentite oltre alle attività artigianali, non moleste e non inquinanti, la possibilità di insediare nuove strutture commerciali.

Sono ammesse le medie strutture di vendita, sono esclusi gli esercizi di vicinato nel settore merceologico alimentare, ammessi quelli non alimentari, per questa zona si rimanda al piano commerciale per il dimensionamento di tutti gli standard e le procedure relative all’attuazione.

**12.7- Ubicazione dei corpi edilizi nel lotto di pertinenza.** Gli edifici dovranno essere ubicati al centro del lotto, nel rispetto delle seguenti distanze minime dai confini:

- 5,00 ml dal confine dei lotti adiacenti ;
- 10,00 ml dalle strade di accesso;
- Non è consentita l’edificazione in aderenza sul confine;

**12.8. altezza degli edifici:** altezza max dal piano di campagna non può superare i 10,00 m, possono essere permesse altezze superiori per eventuali attrezzature (silos, cisterne, e simili) connesse con l’attività, e soltanto nella zona P.I.P.

**12.9- recinzioni:** i lotto dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- Le recinzioni sul lato strada dovranno essere a giorno, la parete in muratura intonacata, di altezza non superiore a m.1,20, l’altezza complessiva non superiore a m.2,50
- Le recinzioni di divisione dei lotti dovranno essere realizzate in muratura piena, di altezza non inferiore a m.2,50
- Le aperture carraie andranno posizionati al centro del lato più corto, prospiciente la viabilità principale di accesso al lotto stesso e non potranno avere larghezza inferiore a m.3,00

**12.10 – Aree scoperte o inedificate.** Tutte le aree scoperte e inedificate interne a ciascun lotto dovranno essere sistamate a verde, a parcheggio o saranno destinate ad aree di stoccaggio provvisorio dei materiali e delle attrezzature relative all’attività produttiva, e dovranno essere adeguatamente sistamate per l’uso previsto.

Non è consentita realizzare pavimentazioni e sistemazione delle superfici che possano compromettere la naturale permeabilità e traspirabilità del terreno, per una superficie superiore al 70% dell’area scoperta e inedificata.

**12.11- Intonaci e finiture esterne.** Le superfici murarie esterne dovranno essere rifinite :

- Ad intonaco con finitura colorata secondo apposita tabella dei colori, predisposta in sede di approvazione del Piano attuativo.
- A faccia vista, se la struttura portante è lapidea, in laterizio o calcestruzzo, e che abbia le caratteristiche per essere lasciato a vista.

**12.12- aree destinate alla sosta e parcheggio:** Per ciascun lotto è richiesta la dotazione di un area interna per la sosta e la manovra degli autoveicoli, nel rapporto di mq.1,00 /mc di volumetria complessiva.

E’ inoltre richiesto il rispetto della normativa delle superfici a parcheggio relativamente alle aree commerciali come previsto dal D.P.C.M.06/10/2000 e come recepito dalla Del. G.R n.55/108 del 29/12/2000 punto 5.3.2 e 5.3.3

## **ART.13 - ZONE E - AGRICOLE**

### **13.1 - DEFINIZIONI**

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei loro prodotti. Le seguenti norme sulle zone Agricole, nel rispetto della direttiva sulle zone agricole (DPGR 6.08.1994 n. 228). Il PUC suddivide le zone agricole in sottozone:

- E1, aree caratterizzate da una produzione agricola tipica;
- E2, aree di primaria importanza per la unione agricolo-produttiva;
- E3, aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario;
- E4, aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative;
- E5, aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate alla stabilità ambientale;

**Per la normativa si rimanda alle N.T.A della zona omogenea E, di cui all'allegato B.3**

#### **ART. 14 - ZONA F TURISTICA**

1 - E' la parte di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale. Nel territorio comunale di Bonarcado non sono previste zona con tale destinazione d'uso.

#### **ART. 15 -ZONE G: SERVIZI GENERALI**

**15.1.** Le zone G sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali:

- strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria;
- i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, cinema;
- il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali;
- parchi;
- depuratori, impianti di potabilizzazione, trattamento rifiuti, inceneritori e simili;
- Aree attrezzate per lo sport e la ricreazione con annessi punti di ristoro e strutture ricettive;
- centri polifunzionali con attività legate alla congressualità - direzionalità, con annessi servizi ricettivi e di ristoro;
- mercati;
- impianti tecnologici;
- stazioni di servizio, e/o automobilistiche e/o centri di interscambio.

In relazione alla destinazione specifica dell'intervento nel PUC di Bonarcado si individuano le seguenti sottozone, già individuate nel precedente strumento urbanistico:

##### **G1 – Servizi generali – attrezzature di servizio**

Suddivise in

- G1.1 su Lare, intervento di iniziativa privata
- G1.2 sa Mola, intervento di iniziativa privata

##### **G4 – Servizi generali – infrastrutture di area vasta**

- G4.1 - Depuratore territoriale
- G4.2 - vecchio cimitero di Via Tirso
- G4.3 - cimitero nuovo di Via Segni

**15.2.** L'attuazione avviene tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, ovvero progetto di opera pubblica, anche in variante allo stesso PUC qualora ricorrano i termini di legge dell'interesse pubblico

**15.3. Standard di piano.** Per tutte le zone è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica. E' prevista la possibilità di predisporre anche piani di lottizzazione convenzionati, nei quali saranno individuate le aree da riservare a spazi pubblici, nella misura limitata alla sola quota dei parcheggi (S4). Ciascuna sub zona è attuata mediante progetto esecutivo unitario esteso all'intero comparto, in assenza del quale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e delle strutture presenti.

Nel comparto G1.1 è consentito un incremento volumetrico pari al 5% della volumetria realizzata, esclusivamente limitato alla dotazione di locali e vani funzionali all'attività. e

Nel comparto G1.2 si prescrivono interventi rivolti alla essenzialità delle forme architettoniche, con particolare riferimento all’architettura tradizionale e all’uso di tecniche costruttive e materiali “locali”, con la prevalenza di corpi edilizi ad un unico livello o al massimo con semplice raddoppio. Nelle sottozone G4 è consentito l’ampliamento degli edifici pubblici esistenti, con la possibilità di deroga qualora si esaurisca la potenzialità edificatoria della zona.

Sono inoltre consentite nella zona quelle opere che risultano necessarie per permettere il proseguimento delle attività preesistenti.

**15.4 Area di rispetto cimiteriale** Nella fascia di rispetto cimiteriale è fatto divieto di edificare. All’interno dell’area cimiteriale previa approvazione di una progettazione esecutiva è consentita soltanto l’edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti etc.). Gli spazi non utilizzati sono vincolanti a verde permanente.

Le trasformazioni all’interno della sottozona G4.2 e G4.3 sono normate da apposito regolamento cimiteriale.

## **ART. 16 – ZONA H1 – ZONE DI PARTICOLARE PREGIO**

La zona H comprende le parti di territorio non classificabili secondo i criteri precedentemente definiti e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività quali fasce costiere, fasce attorno ai comuni, fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali.

Le zone H sono quindi intese come fasce di salvaguardia con la funzione prioritaria di tutela del territorio. Alle zone H di salvaguardia si affiancano le “aree di rispetto” che definiscono un ulteriore livello di tutela e ulteriori limitazioni alla fruizione e all’uso del territorio, ma all’interno delle quali si conserva la destinazione di zona.

**16.1 – obiettivi strategici.** Le azioni di conservazione e tutela del P.U,C di Bonarcado per le zone H si attuano attraverso :

- La valorizzazione dei beni identitari e dei beni paesaggistici;
- La conservazione e il mantenimento degli elementi costitutivi e delle morfologie degli elementi di paesaggio ;
- La limitazione delle trasformazioni all’interno delle aree sottoposte a vincolo;
- L’assoggettamento degli interventi ritenuti necessari ad autorizzazione paesaggistica

**16.2 - aree di rispetto del PUC-** Il piano Urbanistico comunale individua all’interno del territorio comunale le seguenti zone di salvaguardia e le rispettive aree di rispetto:

- H1.1 Area del santuario di Nostra Signora di Bonacatu e della basilica di Santa Maria con annesso parco archeologico-botanico di Binzola
- H1.2 Area archeologica del complesso nuragico “su Lare”
- H1.3 Area archeologica del nuraghe “Sa Cunzada”

**16.3 . - Beni archeologici.** Nei beni archeologiche è fatto divieto di eseguire qualunque intervento se non preventivamente autorizzato dal Ministero dei beni culturali ufficio della Sovrintendenza Archeologica competente, nel rispetto del Codice dei Beni culturali DPR 42/2006; tali beni non possono essere distrutti, danneggiati, o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione

Nelle fasce di rispetto dei singoli beni archeologici così come individuati nelle tavola **XX** è fatto divieto di effettuare qualunque tipologia di intervento, se non previa autorizzazione da parte dell’autorità preposta alla tutela del vincolo archeologico, e di eventuali altri enti competenti. In tali fasce di rispetto non sono ammessi interventi edificatori, ma solo sistemazioni a verde, previa comunque acquisizione dell’autorizzazione da parte del Ministero dei beni culturali ai sensi degli artt. 20 e segg. del Dlgs 42/2004.

## **ART. 17 – ZONA H2 – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO**

1. Sono le aree individuate come beni paesaggistici di particolar pregio, nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene; sono individuate nelle Tavole del PUC rispettivamente:

In queste aree sono vietati nuovi interventi edilizi o di modifica del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;

Ai fini di tutelare l'integrità del bene, preservando anche il sistema di scorci e vedute panoramiche, all'interno delle zone H2 di assoluto rispetto, è vietato qualunque intervento che alteri o modifichi i caratteri materici, costruttivi, tipologici e identitari del bene.

Sono invece consentiti tutti gli interventi finalizzati alla manutenzione, conservazione e salvaguardia di ogni elemento architettonico e decorativo che concorre a caratterizzare l'edificio, nel rispetto dei principi e delle metodologie proprie del restauro.

## **ART. 18 – Aree tutelate di rilevanza comunitaria - S.I.C e Z.P.S. Siti di interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale.**

Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L.394/91 e della L.R. n.31/89, le aree della rete “Natura 2000”, le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, ai sensi della L.R. n. 23/98 le arre gestite dall'Ente Foreste.

La normativa per la zona coincidente con l'area : area SIC “Sos Molinos – sos Lavros- Monte Urtigu. identificato con il codice ITB032201 della estensione di 26Ha (coordinate 40°7'N 8°38'E) ( appartenente alla rete Natura 2000, come definito dalla normativa comunitaria n. 43 del 21.05.1992 (92/43/CEE) relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, situata all'interno del territorio comunale di Bonarcado, recepisce integralmente la normativa contenuta nel Piano di gestione SIC “Sos Molinos –Sos Lavros - Monte Urtigu”

In queste aree di specifico interesse naturalistico è vietato qualunque nuovo intervento edilizio o di modifica del suolo ed ogni altro intervento, uso o attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità, la funzionalità o la riconoscibilità delle risorse che motivano l'interesse specifico delle aree stesse.

## **ART. 19 – REALIZZAZIONE DI NUOVE INFRASTRUTTURE DI RETE.**

Nei casi di interventi sulle infrastrutture di rete elettrica e/o di telecomunicazioni, è fatto divieto, nelle zone classificate come A, B, C. dello Strumento urbanistico generale, della installazione di nuovi pali, linee e strutture aeree. Le reti dovranno essere alloggiate in appositi cavidotti interrati, adeguatamente dimensionati. E' inoltre obbligatorio, ogni qualvolta si debba intervenire sull'esistente, la sostituzione delle reti aeree con cavidotti interrati.

## **ART. 20 – IMPIANTI PER ENERGIA EOLICA E SOLARE.**

Gli impianti di captazione energetica sono soggetti alle seguenti prescrizioni, se non diversamente disposto dalla normativa vigente, nazionale o regionale, e dagli strumenti attuativi:

- E' vietata l'installazione di impianti eolici di qualunque potenza e forma, sugli edifici e sulle aree libere interne alle zone A, B, C, G, come individuate dallo strumento Urbanistico Generale. E' invece consentita esclusivamente nelle zone D, ed E
- I pannelli solari e fotovoltaici captanti dovranno essere integrati con gli edifici e collocati esclusivamente a filo falda delle coperture;
- I boiler ed i sistemi di accumulo dovranno essere collocati nel sottotetto, all'interno degli edifici o a terra nei cortili interni;

- E' sempre vietato collocare i sistemi di accumulo sugli edifici di qualunque natura e genere, quando risultino visibili dalla pubblica via.

**Art. 21. Aree di pericolosità idrogeologica.**- Per le aree a rischio idraulico e di frana, così come individuate dalla cartografia del Piano di Assetto Idrogeologico PAI, si rimanda alla disciplina prevista dagli articoli vigenti nelle NTA del Pai, che riguardano gli interventi consentiti e vietati in tali aree.

**21.1 adeguamento PAI** – Per tale area si assumono le prescrizioni di cui alla pericolosità idraulica elevata Hi4, delle NTA del PAI, alle quali si rimanda integralmente per le verifiche da effettuare negli interventi ricadenti in tale zona.

**Art.22. Aree sottoposte a vincolo idrogeologico.** - Per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, così come individuate ai sensi del R.D.L n. 3267 del 30/12/1923 e relativo Regolamento R.D. 16/05/1926, n. 1126, si rimanda alle prescrizioni di polizia forestale ivi previste.

**Art.23. Aree gravate da usi civici** – I diritti d'uso dei terreni gravati da usi civici, costituiti in forma tradizionale che ai sensi degli artt.16 e 17 della L.R. 14/03/1994 n. 12, non essendo incompatibili con le disposizioni del P.P.R e del PAI, continuano ad essere esercitate nelle forme e nei modi consueti.

**Art. . 24 – Norme per l'attività estrattiva.** L'apertura e coltivazione di cave nel territorio comunale è regolata dalla legislazione regionale in materia, nel rispetto delle compatibilità e prescrizioni previste dalle presenti norme nelle singole zone e sottozone.

**ART. 25 – Costruzione in deroga.** - Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici con dichiarazione del pubblico interesse l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi delle norme vigenti in materia di pubblica utilità.

**Art. 26 – Beni identitari** - I beni identitari così come definiti dall'art. 6 comma 5 delle NTA del PPR, sono esclusivamente i seguenti indicati in elenco, e individuati nella tavola n. **XX**

**26.1** - Nelle fasce di rispetto individuate nella tavola n. **XX** dei beni identitari, all'interno dell'abitato sono ammessi tutte le tipologie di intervento edilizio secondo la destinazione d'uso della zona, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004, e per i nuovi corpi di fabbrica dovrà essere redatta una tavola grafica di simulazione fotografica dove dovrà essere dimostrata la conservazione delle visuali indicate nelle seconde fasce (quinte di paesaggio) della tavola n. della carta vincoli al fine di evitare l'occultamento da parte dei nuovi fabbricati o ampliamenti di quelli esistenti;

26.2 -Nelle Fasce di rispetto esterne all'abitato, è fatto divieto di qualunque nuova costruzione. Per gli interventi sui fabbricati esistenti sono ammessi solo lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ed eventuali ampliamenti, in ogni caso per ogni tipologia di intervento, anche per le manutenzioni ordinarie che comportano modifiche esterne al fabbricato (colore, tipologia di materiale ecc.) è necessaria l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004.

## ELENCO BENI IDENTITARI

**Comune OGTTN Denominazione IDU univoco**

BONARCADO Municipio Munitzpi Etzu

BONARCADO Cimitero monumentale di via Tirso

2. Si riportano di seguito le diverse zone S esistenti e consolidate dal momento della formazione del comune di BONARCADO:

**S1 - AREE PER L'ISTRUZIONE**

S1.1 – Scuola materna

S1.2 – Scuola elementare e media

**S2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.**

S2.1 – Deposito acqua ex Casmez

S2.2 – Municipio

S2.3 – Deposito acqua Su Lare

S2.4 - Salone parrocchiale Corso Italia

S2.5 – Casa di Riposo

S2.6 – Saloncino parrocchiale

S2.7 – Biblioteca comunale

S2.8 – Banco di Sardegna

S2.9 – Salone parrocchiale San Sebastiano

S2.10 – Chiesa San Sebastiano

S2.11 – Ex ambulatorio ASL

S2.12 – Centro Anziani via Europa

S2.13 – Caserma dei Carabinieri

S2.14 – Ufficio postale

S2.15 – (Centro di aggregazione sociale ( Ex Cantina Sociale)

**S3 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade**

S3. 3 – Anfiteatro Comunale

S3. 6 - Parco di Binzola

S3. 7 – parco di ortu mannu

S3. 23 – Impianti Sportivi

S3.27 - Area a verde fronte Cimitero Monumentale di Via Tirso

**S4- AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l. 765 (S4):**

3 Per le nuove zone S si rimanda alla specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità. Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario, si applica:

- per le sottozone S1 e S2 un indice fondiario di 3 mc/mq;

- per le sottozone S3 un indice territoriale di 0,10 mc/mq;

4 Sono consentiti interventi privati diretti per attrezzature per lo sport e la ricreazione (con impianti e strutture scoperte e coperte) purché facciano parte di un piano attuativo da convenzionare con il Comune al fine di garantire:

- l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione

- le quote di verde pubblico che in ogni caso non possono essere inferiori al 50% dell'area di intervento

- la viabilità di accesso ad ampie aree di sosta pubblica

- edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia con volume max. di 3 00 mc per ogni gruppo di attrezzature.

**Art. 27- applicazione degli indici** - Gli Indici di Fabbricabilità territoriale e di Utilizzazione Territoriale (It e Ut ) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.U.C. è subordinata alla formazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) di cui alle presenti norme del Regolamento edilizio.

Gli Indici di Fabbricabilità e di Utilizzazione Fondiaria (If e Uf ) determinano l'edificabilità nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione del P.U.E, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto , specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione in attuazione al PUE, i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

Ai fini dell'applicazione degli indici (salvo diversa indicazione della specifica norma di zona o sottozona) vanno sempre computati i volumi e le superfici delle costruzioni eventualmente esistenti, asservendo ad essi l'area corrispondente risultante dall'applicazione degli indici della zona di pertinenza; Non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto che determini Superficie Coperta dai confini di zona, sottozona, di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le relative altezze, sono stabilite nelle specifiche norme di zona e sottozona.

## **Art. 28 – Attuazione del PUC**

### **28.1 - Piani attuativi.**

Il P.U.C. si attua attraverso i Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E) o per mezzo di interventi edilizi diretti, nel rispetto delle legislazioni nazionali e regionali vigenti, delle prescrizioni grafiche e normative del P.U.C medesimo.

Nelle zone dove è prescritto il P.U.E , la presentazione di ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del P.U.E. stesso, secondo le prescrizioni delle presenti norme.

I Piani Urbanistici Esecutivi possono essere di iniziativa sia pubblica che privata, o di iniziativa pubblica - privata, e possono riferirsi alle seguenti tipologie:

- **Piani Particolareggiati**, di cui all'art.13 della Legge 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche e integrazioni, di seguito denominati **P.P.**
- **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare**, di cui alla L. 167 del 18.04.1962 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito denominati **P.E.E.P.**
- **Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi**, di cui all'art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.1971 e successive modifiche e integrazioni , di seguito denominato **P.I.P.**
- **Piani di recupero**, di cui all'art. 28 della Legge 457 del 05.08.1978 e successive modifiche e integrazioni, e di cui alla legge n. 23 del 11.10.1985 e successive modifiche e integrazioni, di seguito denominato **P.R.**
- **Piano di risanamento Urbanistico**, di cui agli artt. 32 e 33 della L.R. n. 23 del 11.10.1985 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito denominati **P.R.U.**
- **Piani di Lottizzazione convenzionata**, di cui all'art. 28 della Legge 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche e integrazioni, di seguito denominati **P.d.L.**
- **Programmi Integrati di riqualificazione urbana, edilizia ambientale**, di cui alla L.R. n. 16 del 29.04.1994, alla L.R n. 29 del 13.10.1998, alla Legge n. 493 del 4.12.1943, della L. n. 179 del 17.02.1972 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito denominati **P.I.**

Gli studi di utilizzazione dei compatti edificatori attraverso cui è prevista l'attuazione del P.U.C., viene definita in maniera unitaria attraverso lo studio planivolumetrico completo dei compatti stessi, esteso e relazionato alle zone, agli edifici e alle attrezzature contigui, elaborati nel rigoroso

rispetto delle prescrizioni, degli indici relativi ai diversi elementi che concorrono a comporre i comparti: unità edilizia, edifici, aree e zone omogenee, ecc.

Lo studio planivolumetrico deve chiaramente indicare e determinare, in scala non inferiore a 1:500, i seguenti elementi:

- La rete esecutiva di tutta la viabilità interna, suddivisa per importanza e funzione, con la determinazione delle zone destinate a parcheggio pubblico;
- I dati altimetrici naturali e quelli relativi alle sistemazioni generali e particolari di ciascuna zona;
- I massimi ingombri planimetrici ed altimetrici di tutti i fabbricati e la specificazione in scala 1:200 dei vari tipi edilizi previsti;
- Gli spazi riservati ad opere, impianti ed attrezzature di pubblico interesse, con precisa indicazione delle zone laterali di rispetto la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
- Le sistemazioni esterne a verde, le attrezzature ed i servizi particolari quali stazioni di servizio, chioschi, ecc;

Il progetto deve inoltre prevedere:

- Gli elaborati di progetto esecutivo relativi alle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti;
- Uno studio coordinato dei fronti a filo strada;
- Uno studio coordinato dei fronti edilizi lungo la viabilità di progetto in cui devono essere indicati colori, aggetti, bucature e quant'altro sia ritenuto utile a valutare l'unitarietà dell'intervento e il suo inserimento nel contesto circostante;
- Gli elementi catastali delle proprietà interessate al comparto, con la suddivisione per destinazione;
- Una relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi relativi alla edificabilità, ai servizi, ai parcheggi, al verde, ecc;
- Un piano finanziario contenente le previsioni di massima delle spese occorrenti per l'urbanizzazione primaria relativa al comparto e la ripartizione della spesa tra le proprietà comprese nel comparto medesimo;
- La convenzione di cui all'art. 28 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche e integrazioni, nel caso in cui lo studio di utilizzazione del comparto sia di iniziativa privata.

Nel caso in cui l'edificazione di un comparto rientri nella programmazione dello sviluppo edilizio dell'abitato stabilito dall'Amministrazione Comunale, lo studio planivolumetrico del comparto stesso verrà curato dai proprietari privati costituiti in consorzio, in esito ad autorizzazione del Sindaco, richiesta dai privati in esito ad invito perentorio dello stesso Sindaco notificato ai medesimi proprietari.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentati, in base all'imponibile catastale, i  $\frac{3}{4}$  del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti, conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'acquisizione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Alla costituzione del consorzio parteciperanno pure i proprietari delle aree del comparto destinate a verde attrezzato o ad altri servizi pubblici.

I volumi edificabili in base al planivolumetrico del comparto saranno ridistribuiti tra i proprietari delle aree in proporzione alla superficie di terreno in proprietà.

Lo studio planivolumetrico, elaborato secondo le predette norme, sarà approvato nei modi e nei termini previsti dalla L. 45/1989 e successive modifiche e integrazioni.

Approvato il piano attuativo, si dovrà procedere, per ogni fabbricato, alla richiesta della prescritta concessione ad edificare, corredata degli elaborati prescritti dal Regolamento Edilizio.

Nel caso di preminente interesse della collettività, ravvisato dagli Organi deliberanti del Comune o nel caso in cui i proprietari non abbiano provveduto, entro i termini fissati dall'invito notificato dal Sindaco, alla elaborazione del Piano attuativo, il Comune potrà procedere alla redazione del Piano medesimo.

Successivamente alle prescritte approvazioni del Piano attuattivo, si procederà alla assegnazione del comparto ai sensi dell'art. 23, commi V e VI della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche e integrazioni, con l'obbligo della esecuzione dei lavori di edificazione e urbanizzazione secondo le modalità che verranno precise nelle apposite convenzioni.

L'assegnazione dovrà avvenire sulla base di un prezzo corrispondente all'indennità di esproprio maggiorata degli oneri relativi agli studi planivolumetrici, del piano, nonché degli oneri di urbanizzazione , in proporzione al volume edificabile nel caso sia il Comune a provvedere all'esecuzione dei lavori.

Per l'edificazione delle aree di espansione di iniziativa privata, lo studio per comparti secondo le modalità del precedente comma dovrà essere realizzato secondo lottizzazioni convenzionate in conformità alle prescrizioni dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche e integrazioni.

Il piano di lottizzazione dovrà essere esteso all'intera sottozona individuata nel P.U.C.

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità (per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati) di predisporre un Piano di lottizzazione così come previsto dal P.U.C. possono previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona. In tale ipotesi, il Piano si attuerà per comparti ed i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i proprietari lottizzanti, ferme restando le prescrizioni per i singoli compatti.

## **28.2 – Convenzioni.**

I piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata vengono approvati dal Comune e convenzionati con atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo.

La convenzione prevede:

- La concessione ed il trasferimento gratuito delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- L'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione , gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione , nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al comune;
- Gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili , le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- L'assunzione a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria , relativi all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare ai servizi pubblici;
- I tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, nonché i termini di inizio ed ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici.;
- Congue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Le convenzioni relative ai piani di recupero sono stipulate sulla base di una convenzione tipo deliberata dal Consiglio Comunale nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 32, ultimo comma, della Legge n. 457 del 05.08.1978.