

# COMUNE DI VILLAMAR

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

## PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

### VARIANTE N.4

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI  
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU"

Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

ELABORATO

CODICE

### Norme Tecniche di Attuazione (testo complessivo aggiornato)

### NTA

DATA: APRILE 2023  
VERSIONE: 1  
AGG.TO:  
NOVEMBRE 2023

IL SINDACO  
Gian Luca Atzeni

I PROGETTISTI  
Dott.Ing. Luca Caschili

IL RUP  
Dott.Ing, Giovanni Sanna

Dott.Ing. Roberto Cossu

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

PAGINA LASCIATA VOLUTAMENTE BIANCA

VARIANTE AL P.U.C.  
 PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

### INDICE

NOTA DI AGGIORNAMENTO .....	5
TITOLO I - NORME GENERALI .....	7
ART.1 - CONTENUTO DEL P.U.C.....	7
ART.2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO .....	7
ART.3 - OPERATIVITÀ DEL PIANO - LEGISLAZIONE .....	8
ART.4 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI .....	9
ART.5 - COMPARTI EDIFICATORI - CONSORZI VOLONTARI .....	9
ART.6 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI .....	10
ART.7 - INDICI, PARAMETRI E DEFINIZIONI.....	11
ART.8 - AREE RIPARIE.....	19
ART.9 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.....	20
ART.10 - ELEMENTI DI ARREDO .....	20
ART.11 - TIPI EDILIZI.....	20
ART.12 - DESTINAZIONI D’USO .....	22
ART.13 - POTERI DI DEROGA .....	25
TITOLO II - LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE .....	26
ART.14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	26
ART.15 - ZONA A – CENTRO STORICO.....	27
ART.16 - DESTINAZIONI D’USO DELLE ZONE B e C.....	28
ART.17 - ZONA B - COMPLETAMENTO .....	29
ART.18 - LE ZONE C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	33
ART.19 - PROGRAMMI OPERATIVI.....	37
ART.20 - ZONA D – INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE.....	37
ART.21 - ZONE E AGRICOLE .....	42
ART.22 - ZONE G: SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI LIVELLO SUPERIORE .....	49
ART.23 - DESTINAZIONI D’USO DELLE ZONE G. ....	50
ART.24 - ZONE H - SALVAGUARDIA.....	55
ART.25 - ZONA S PER SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE ATTREZZATO .....	57
ART.26 – ZONE TUTELE AI SENSI DEL T.U. DELLE NORME IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI.....	58

VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

ART.27 – EDIFICI TUTELATI AI SENSI DEL T.U. DELLE NORME IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI.....	58
ART.28 – FASCE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE E DEL DEPURATORE.....	59
TITOLO III - VERIFICHE DI SALVAGUARDIA DEI VALORI PAESISTICO AMBIENTALI, SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI.....	60
ART.29 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE (ART.19 lett.i - L.R. 45/89) .....	60
ART.30 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE. ....	62
ART.31 - SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI-ARTISTICHE IN AMBITO URBANO E RURALE. (ai sensi dell’Art.19, lett.h della L.R.27/12/89 n.45).....	62
ART.32 - INDIVIDUAZIONE E CRITERI PER GLI “AMBITI DI RECUPERO” (L.R.45/89, Art.19, lett.h della L.R. n.45/89) .....	63
ART.33 - INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ TERRITORIALI MINIME DA ASSOGGETTARE ALLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Punto f. art.19 L.R.45/89).....	65
ART.34 - VALIDITA’ DELLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PRECEDENTE .....	65

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

## NOTA DI AGGIORNAMENTO

La presente versione delle Norme Tecniche di Attuazione riporta il testo già oggetto di modifiche nella precedente Variante n. 3, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 19/04/2002.

La presente Variante n.4 modifica esclusivamente l'Art. 20.

La tabella di raffronto tra le versioni dell'Art.20, pre e post Variante n.4, è riportata nella Relazione Generale (Elaborato R1) alla quale si rimanda.

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

PAGINA LASCIATA VOLUTAMENTE BIANCA

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

# TITOLO I - NORME GENERALI

## ART.1 - CONTENUTO DEL P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale, redatto ai sensi della L.R. 45/89 e successive modificazioni, definisce nei contorni e nelle forme l'assetto territoriale ed urbanistico del Comune di Villamar, fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazione delle fasi operative.

Esso comprende l'assetto delle infrastrutture di comunicazione, l'assetto e l'uso del territorio, inclusa la disciplina paesaggistica ed ambientale.

Le opere edilizie e le trasformazioni urbanistiche e d'uso debbono risultare conformi al presente piano, agli strumenti urbanistici richiamati all'art.33, al Regolamento Edilizio, oltre che alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale di riferimento, ed essere autorizzate a seguito di norme procedurali e di piani attuativi di cui al Regolamento Edilizio ed in conformità alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al R.E. stesso, alla disciplina delle destinazioni d'uso e delle categorie d'intervento di cui alla L.R. n.45/89.

## ART.2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

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

- 1) Relazione
- 2) Norme tecniche di attuazione
- 3) Regolamento edilizio
- 4) Planimetrie nelle scale:

1:300 000	Inquadramento territoriale
1:25 000	Pianificazione territoriale
1:2000	P.di F. di Villamar (stato di fatto)
1:2000	P.U.C., zonizzazione del centro abitato di Villamar
1:10 000	P.U.C., zonizzazione del territorio comunale di Villamar e viabilità
1:2000	P.D.F., individuazione delle aree per servizi pubblici (aree standards – stato di fatto)
1:2000	P.U.C., individuazione delle aree per servizi pubblici (aree standards)
1:10 000	P.U.C., infrastrutture tecnologiche
1:10 000	P.U.C., emergenze storico-culturali e vincoli archeologici e paesaggistico-ambientali

VARIANTE AL P.U.C.  
 PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

- 5) Tavole fisico-descrittive del territorio comunale, tavole di analisi e dei sistemi di compatibilità e suscettività degli usi, nelle scale:
- |           |  |
|-----------|--|
| 1: 10 000 | Carta geo litologica   |
| 1: 10 000 | Carta idrogeologica e delle permeabilità                                     |
| 1: 10 000 | Carta dell'acclività   |
| 1: 10 000 | Carta dell'uso reale del suolo   |
| 1: 10 000 | Carta dei sistemi di paesaggio, della suscettività e compatibilità degli usi |
| 1: 10 000 | Carta della zonizzazione agricola  |
- 5.1) Relazione geologica e agronomica

### ART.3 - OPERATIVITÀ DEL PIANO - LEGISLAZIONE

Il P.U.C. diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) Vincoli territoriali e urbani;
- 2) Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
- 3) Piani particolareggiati e piani di risanamento urbanistico;
- 4) Piani di consorzio volontario e lottizzazioni convenzionate;
- 5) Concessioni edilizie ordinarie;
- 6) Accordo di programma (Art.28 L.R. 45/89).

Il P.U.C. si attua nel rispetto della legge urbanistica generale N.1150 del 17/8/42 e delle successive integrazioni e modifiche, nonché delle leggi N.765 del 6/8/67 e N.1187 del 19/11/68, del decreto interministeriale N.1404 dell'1/4/68 e del decreto Assessoriale EE.LL.F.U. N.2266/U del 20/12/83, nonché della legge N.10 del 28/77, della legge N.47 del 28/2/85 riguardante le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, recupero e sanatoria delle opere abusive, nonché della L.R. N.23 dell' 11/10/85 e successive modificazioni, della L.R. 45 del 22/12/89 e successive modificazioni, della Circolare esplicativa del 25/10/90 n°6/U, della L.R. n.20 dell'1/7/91 e delle Direttive per le zone agricole DPGR 3/8/94 n.228.

Nell'ambito del P.U.C. sono applicabili le legislazioni speciali in materia di Opere Pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, ambiente e beni culturali, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.



VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

**ART.4 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI**

Tutti i proprietari di aree edificabili, individuate nel P.U.C., devono cedere al Comune le aree per la viabilità e l'urbanizzazione primaria, secondo le norme di attuazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Quando si constatino fondate perplessità sull'esistenza ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso ai lotti, reti tecnologiche etc.) è fatto obbligo ai proprietari delle aree edificabili la realizzazione ed il completamento delle stesse opere a scomputo degli oneri dovuti.

Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Devono inoltre cedere le aree per gli standard urbanistici di cui al D.A. EE. LL. F.U. n°2266/U del 20/12/83, in base alle quote di pertinenza e secondo le norme di zona, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

La cessione di tali aree dovrà avvenire a mezzo di apposita convenzione preordinata al rilascio della Concessione Edilizia, nella quale dovrà essere convenuto lo scomputo del costo di acquisizione delle aree cedute, determinato sulla base delle vigenti disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità, dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

I proprietari di immobili che si trovassero nella impossibilità di cedere le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione di cui sopra, perché non di loro proprietà, devono corrispondere al Comune gli oneri previsti dalla L.10 del 28/1/77.

Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in Consorzio Volontario, per l'attuazione del P.U.C., è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.

**ART.5 - COMPARTI EDIFICATORI - CONSORZI VOLONTARI**

Nell'ambito del P.U.C. l'Amministrazione Comunale ha facoltà di promuovere comparti edificatori in sede di approvazione dei piani particolareggiati di attuazione ai sensi dell'art.27 della L.R. 45/89.

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio.

Il consorzio, costituito nei termini di legge (art.23 della legge 18/8/42 N.1150 ed art.27 L.R.45/89), predispone il piano quadro degli interventi e presenta un'unica istanza le cui conclusioni nel rispetto del PUC devono essere regolamentate da apposita convenzione da approvarsi secondo le procedure previste dalla legislazione vigente in materia.

Il piano di consorzio volontario deve:

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

- A) tener conto delle scelte di localizzazione e di inserimento paesistico ambientale consigliate nel P.U.C.;
- B) indicare l'azonamento dell'area di intervento nel rispetto degli standard urbanistici e degli indici di fabbricabilità prescritti per la zona;
- C) definire la viabilità principale dell'area di intervento da raccordare con quella territoriale;
- D) definire i tracciati dei collettori principali idrico e fognario indicando rispettivamente le opere di presa e quelle di depurazione;
- E) rappresentare su planimetria catastale le diverse proprietà comprese nel piano stesso e l'adesione delle stesse;
- F) descrivere le fasi tecniche di attuazione del piano stesso e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione;
- G) allegare lo schema di convenzione con le diverse attribuzioni ai sensi della legge N.765/1967;
- H) Contenere, se previsto dalle norme del P.U.C., lo studio di compatibilità paesistico ambientale di cui alla Circolare EE.LL.F.U. 11/3/96 n°1°.

#### ART.6 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

- A) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, purché definita nell'ambito di un piano di consorzio volontario già convenzionato.

Ove non fosse richiesto il piano di consorzio, la lottizzazione deve interessare una superficie non inferiore a quanto prescritto dalle norme di zona; la lottizzazione può tuttavia essere consentita anche in casi in cui la superficie di intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona, quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme riguardo agli indici di edificabilità territoriale.

Uno o più proprietari, 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 all'area di minimo intervento prevista dalle norme. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. (art.3 L.R. 20 dell'1/7/91).

- B) prevedere le opere di urbanizzazione primaria interne alle aree oggetto di intervento nonché gli eventuali allacci alla rete principale a qualunque distanza si trovino e la loro realizzazione ai sensi della legge 10/77, nonché la cessione delle aree, in base alle quote minime di legge, per le opere di urbanizzazione secondaria;
- C) inquadarsi nelle previsioni del P.U.C., sia dal punto di vista della compatibilità e dell'inserimento paesistico dei manufatti, che non devono pregiudicare le linee e gli sviluppi del piano generale, sia per quanto attiene la realizzazione della rete stradale principale indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;

VARIANTE AL P.U.C.  
 PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

- D) prevedere, qualora per l'area oggetto della lottizzazione il P.U.C. lo richieda, lo studio di compatibilità paesistico-ambientale, tenendo conto delle scelte consigliate nel PUC e avendo particolare cura per gli interventi di mascheramento e di eliminazione e/o mitigazione degli impatti visivi.
- E) essere approvate con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal P.U.C. e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art.5 della L.R. 45/89 e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17/8/42 n.1150, 18/4/62 n.167 e 22/10/71 n.865 e successive modifiche ed integrazioni. (art.21 Legge Regionale 45/89);

I progetti di lottizzazione devono comprendere tutti gli elaborati elencati nel R.E. e sono così sintetizzabili:

- 1) - relazione illustrativa, inclusi i calcoli degli Standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- 2) - stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- 3) - planimetria:
  - A) studio urbanistico
  - B) piano quotato ante e post sistemazione
  - C) piano catastale;
- 4) - norme di attuazione integrative a quelle del P.U.C.;
- 5) - tipologie edilizie;
- 6) - progetti delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica con relativo preventivo di spesa;
- 7) - schema di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale;
- 8) studio di compatibilità paesistico ambientale (C.A.EE.LL.F.U. 11/3/96 N°1) se previsto dalla normativa di zona.

### ART.7 - INDICI, PARAMETRI E DEFINIZIONI

#### 1) Ambito d'intervento

È un "territorio" nel quale l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente, definito parametricamente e funzionalmente.

#### 2) Superficie territoriale

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

Essa comprende:

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.U.C. che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree 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.

### 3) Superficie fondiaria

È 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.

### 4) Superficie di urbanizzazione

Sup. Primaria: misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria (art.4 L.29/9/64, n. 847), 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, idriche, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas e del metano) e del telefono;
- d) rete di illuminazione;
- e) verde attrezzato.

Sup. Secondaria: misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria (art.4 L.29/9/64, n. 847), poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) attrezzature generali (attrezzature amministrative, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- l) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

**5) 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 anche per gli interventi di recupero.

**6) Area edificabile**

È l'area perimetrale ad un intervento edilizio (diretto o subordinato 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 concernere 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 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 generale.

**7) 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.

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

**8) 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, i 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 sotterranee, autorimesse interrato 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 e pergolati passanti.

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

**9) Rapporto di copertura**

È la porzione di area edificabile che può essere coperta dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area complessivamente coperta ed area complessivamente edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

**10) Indice volumetrico**

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

Esso può essere:

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

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

**11) Altezza degli edifici**

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino all'intradosso del solaio di copertura più alto, nel caso di tetto piano; nel caso di tetto inclinato o curvo con pendenza maggiore del 35% o abitabile, si aggiunge l'altezza media esterna netta della porzione del sottotetto.

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 sistemati.

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

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 considerata 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 Particolareggiati.

#### 12) Attrezzature e servizi

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

#### 13) Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono definite nel P.U.C. una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate da relative norme tecniche di attuazione.

#### 14) Numero dei piani

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

#### 15) Distacco fra gli edifici

È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili.

I distacchi variano 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.

#### 16) Distacco dal confine di lotto

È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata come al precedente punto 15, e la linea di confine del lotto.

È variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è fissato un minimo assoluto.

#### 17) 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 etc.).

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

### 18) Lunghezza massima dei prospetti

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

### 19) Cortili chiusi

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro e 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 sua superficie è maggiore o uguale a 1/6 di quella delle pareti che lo 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.

### 20) Indice di piantumazione

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

### 21) 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.

### 22) Punti fissi

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

### 23) Allineamento

Un edificio si dice "allineato" se il 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 dall'edificante.



VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un P.A.

**24) Arretramento**

È 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 superficiale consentiti.

**25) Computo 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/U del 20/12/1983.

È consentito detrarre i volumi necessari per abbattere le barriere architettoniche.

Il computo dei volumi dovrà effettuarsi assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o le falde del tetto abbiano pendenza inferiore o uguale al 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenze del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto quello reale previsto al disopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, centrali termiche, garage e simili.

**26) 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.

**27) 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.

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

**28) 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 della 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.

**29) Cunetta**

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

**30) Fascia di pertinenza**

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

**31) Fascia di rispetto stradale**

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.

**32) Fascia di sosta laterale**

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

**33) Marciapiede**

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

**34) Tipo edilizio**

Il tipo edilizio è un esemplare di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a: planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi.

**35) Intervento unitario**

L'intervento unitario riguarda progetti complessivi di trasformazione, di riordino, di recupero, di nuova edificazione, di aree edificate e non, che, per le loro caratteristiche, devono essere trattate unitariamente.

VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

Tali progetti saranno di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, pubblica e privata, ai sensi della presente normativa e secondo le determinazioni del Comune in sede di formazione del P.A. L'attuazione è per concessione diretta o è subordinata a strumento urbanistico preventivo.

L'area non rappresenta una zona edificabile nella sua interezza, bensì un perimetro convenzionale entro il quale, oltre gli spazi pubblici prescritti, saranno collocate le nuove costruzioni, da disporre in accordo alle indicazioni degli elaborati grafici e alle prescrizioni normative, alla morfologia del terreno, alle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche, alla vegetazione esistente e a quant'altro denota l'ambito.

Il terreno compreso nell'area, non utilizzato per gli spazi pubblici, per le urbanizzazioni e per l'edificazione, sarà mantenuto convenientemente a colture agricole, a verde condominiale, a orti e comunque a usi non distruttivi del suolo.

Sarà parte integrante del piano urbanistico attuativo e, quando necessario, della concessione, una convenzione che disciplini l'intervento e le sue eventuali fasi nonché le modalità di gestione degli spazi convezionati e garantisca, inoltre, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione al Comune degli spazi pubblici.

Questi ultimi dovranno essere integralmente ceduti al Comune e, ove prescritto, realizzati da privati, tenuto conto delle indicazioni che il Comune si riserva di fornire ai privati stessi in merito alle destinazioni d'uso e alle caratteristiche progettuali degli spazi pubblici convezionati.

### **ART.8 - AREE RIPARIE**

Comprendono tutte le aree occupate dai corpi d'acqua e dalle golene marginali, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche) tutelate ai fini del rispetto del sistema di deflusso delle acque.

In esse è vietato modificare o manomettere gli alvei, se non per la regolazione del regime idrico. Gli eventuali interventi debbono essere autorizzati dal Corpo Forestale dello Stato o dall'Amministrazione Comunale quando ricadano fuori dal vincolo idrogeologico.

Le aree di pertinenza di edifici ricadenti nella disciplina di cui al presente PUC, poste lungo i corpi d'acqua, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche) e quelle vincolate a specifica destinazione d'uso da questo strumento, debbono essere considerate una fondamentale componente ambientale e paesaggistica e come tali protette e mantenute.

In prossimità dei corpi d'acqua e nei margini delle golene o comunque fino ad un minimo di ml.10,00 dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine stesso sono vietati qualsiasi tipo di costruzione e di infrastruttura anche a carattere precario, le attività inquinanti, lo scarico di rifiuti, sia solidi che liquidi, non depurati secondo le norme vigenti e l'escavazione di inerti.

Sono fatte salve le opere idrauliche e di attraversamento del corso d'acqua, con le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico.

Gli scarichi esistenti ed in uso dovranno uniformarsi alla sopradetta disposizione.

L'alveo dei corpi d'acqua dovrà essere mantenuto o ripristinato in condizioni di efficienza idraulica.

È vietato inoltre ridurre la consistenza delle formazioni arboree di argine, di ripa e di golena esistenti.

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

Sono vietati gli argini in cemento armato o in materiale lapideo, salvo che in brevi tratti in adiacenza a manufatti, infrastrutture e abitati.

### ART.9 - 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.

### ART.10 - ELEMENTI DI ARREDO

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

Tali cataloghi determineranno l'unitarietà e l'uniformità degli interventi, evitando la loro attuale casualità e garantiranno l'innalzamento generale 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 a carattere storico, 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 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, portali, insegne, targhe, edicole, nicchie, opere in ferro, applicando il criterio della riparazione piuttosto che quello della sostituzione.

### ART.11 - TIPI EDILIZI

Il P.U.C. definisce le caratteristiche tipologiche degli insediamenti più diffusi e i loro requisiti. Tali caratteristiche riguardano in particolare i nuovi interventi.

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

Per alcuni interventi di nuova edificazione il P.U.C. prevede anche le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici in modo da renderli inseriti coerentemente nel tessuto urbanistico entro il quale sono previsti.

A tal fine sono individuate e descritte di seguito alcune classi tipologiche di riferimento:

##### a) Schiere aggregate o binate

Edificio residenziale caratterizzato da un lotto stretto e lungo occupato per la sua larghezza dall'edificio.

È costituito da uno o due alloggi con ingresso indipendente sul fronte e con giardino sul retro.

Le aperture sul fronte sono allineate su due o tre assi.

È in forma aggregata a formare un unico fronte continuo a filo strada o arretrato con una piccola pertinenza davanti.

Nel caso siano aggregati a due a due, ognuno ha tre lati esposti. In questo caso l'elemento seriale diventa l'unità binata. L'aggregazione di case a schiera deve essere preferibilmente non superiore a 6-8 unità.

Ogni aggregazione avrà caratteri di unitarietà.

In caso di fronte arretrato, la recinzione dovrà essere eguale per tutta l'estensione dell'aggregazione.

La copertura sarà preferibilmente a falde inclinate senza sfalsamenti tra le due falde.

I garages possono trovare posto nel seminterrato, nel piano terreno non abitabile o in un corpo di fabbrica separato costituito dai garages di tutta la schiera.

##### b) Villini isolati o binati

Edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati. È costituito da uno o più alloggi e un da massimo di 2 piani.

I garages possono trovare posto nel seminterrato, nel piano terreno non abitabile o in un corpo di fabbrica separato.

Il fronte è a giardino.

La copertura sarà preferibilmente a padiglione o comunque a falde inclinate.

Alla recinzione posteriore, quando costituita da muro intonacato dell'altezza non minore di mt.2.00, possono essere appoggiati piccoli manufatti di legno per deposito piante e attrezzi da giardino.

##### c) Palazzine

Edificio residenziale isolato con quattro o più alloggi, con un corpo scala unico e altezza fino a 3 piani; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc.

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

L'area scoperta di pertinenza è comune e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte, a seconda della grandezza del lotto, a sosta delle auto.

**d) Edifici in linea**

Edificio residenziale con 4 o più alloggi per corpo scala e minimo 3 piani di altezza; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi (garages, cantinole, porticati, etc.) e può essere destinato in parte ad usi commerciali.

Esso si presenta in forma aggregata e seriale o isolato (4 affacci). Disposto su più lati di un isolato determina la tipologia a corte.

L'accesso ai garages deve avvenire preferibilmente dalla parte interna.

L'area scoperta di pertinenza è comune e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte a sosta delle auto.

**e) Borghi**

Per borgo si intende un complesso insediativo che aggrega strumentalmente e funzionalmente diverse tipologie edilizie e destinazioni d'uso.

Gli elementi di integrazione e collegamento possono essere costituiti da loggiati, porticati, camminamenti coperti, scale, corridoi coperti, volte od elementi ad arco.

**f) Edifici pubblici**

Gli edifici con destinazione pubblica di nuova costruzione devono essere ubicati in luoghi nodali dello spazio pubblico che contribuiranno a definire. La facciata principale deve essere rivolta verso tale spazio.

Parte delle aree destinate agli edifici pubblici e alle attrezzature sarà aperta al pubblico passeggio e convenientemente sistemata a piazza, giardino, prato, ecc. È auspicabile la collocazione di sculture e di fontane negli spazi fronteggianti gli edifici pubblici e le attrezzature.

**ART.12 - DESTINAZIONI D'USO**

1. **Abitazioni.** Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, etc.), spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, gioco bambini, lavanderie condominiali, etc.) e autorimesse private.
2. **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.

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

3. **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. È 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.
4. **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.
5. **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 ed altri servizi, nonchè spazi per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. È ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su. È ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.
6. **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, il marketing, 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. È ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività insediate.
7. **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.
8. **Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero.** Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini-appartamenti, etc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale congressi, etc.).
9. **Abitazioni collettive, collegi, convitti, conventi.** Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.
10. **Centri commerciali integrati.** Il Centro Commerciale integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale, nei settori alimentari ed extralimentari, 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.
11. **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. È ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su per il personale di custodia.

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

12. **Artigianato di servizio.** Comprende tutte le attività di tipo artigianale, di servizio alla residenza e alle attività urbane 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. Include gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su per ogni azienda artigiana.
13. **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. È ammessa, ove necessario, la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq. di Su per il personale di custodia.
14. **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. È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente per un'ampiezza non superiore ai 100 mq di superficie.
15. **Impianti tecnici di scala urbana.** Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili, gli impianti per la distribuzione di carburante, etc. Fanno parte altresì degli impianti gli spazi di servizio, di supporto, i locali e gli spazi tecnici. È ammessa, ove necessario, la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su per il personale di custodia.
16. **Sedi cimiteriali.** Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.
17. **Attrezzature socio-sanitarie.** Le attrezzature socio-sanitarie comprendono 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 gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
18. **Locali per lo spettacolo.** I locali per lo spettacolo comprendono cinema, teatri, 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. È 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.
19. **Attrezzature culturali.** Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, centri congressuali, 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.
20. **Verde attrezzato.** Comprende impianti sportivi all'aperto e al chiuso. Devono essere attrezzati con spazi per la sosta, piazzole, elementi di arredo, alberature, aree a prato, (che possono essere usate contemporaneamente per manifestazioni temporanee all'aperto, feste, concerti, spettacoli e mostre),



## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

percorsi pedonali, giochi per bambini etc. Sono ammessi chioschi, gazebo, tensostrutture etc. Le recinzioni dei campi devono essere prevalentemente fatte di siepi o in mattoni.

21. **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.
22. **Aree di Parcheggio.** Sono aree destinate alla sosta dei veicoli. Le aree a parcheggio, piccole o grandi, esistenti, dovranno essere risistemate; quelle nuove saranno progettate assieme alle strade e alle aree in cui sono localizzate. Su di esse è consentita solamente la presenza di elementi di arredo. Le piazzole di sosta dovranno essere realizzate in materiale non impermeabile di tipo filtrante. Con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq ed un soggetto ogni 10 ml lungo il perimetro.
23. **Aree per colture orto florovivaistiche.** Nelle aree destinate a colture orto florovivaistiche è ammessa, senza limitazioni, la realizzazione di serre, depositi e magazzini relativi alle attrezzature, alle materie e alle merci necessarie alla produzione dell'azienda.
24. **Usi assimilabili per analogia.** Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i seguenti usi a quelli previsti dal presente Articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, e in particolare sui parcheggi.

### ART.13 - POTERI DI DEROGA

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del PUC e su quelle del regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.3 della Legge N.1357 del 21/12/1955.

La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità soltanto quando si tratti di edifici pubblici dei quali rimanga immutata la funzione.

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

## TITOLO II - LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

### ART.14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il PUC suddivide le aree del territorio comunale in classi omogenee, ai sensi del Decreto Assessoriale Enti Locali, Finanze, Urbanistica N.2266/U del 20/12/83.

#### 1) Zona A - Centro storico

È la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi.

La zona è interessata dal P.P. del centro storico già approvato.

#### 2) Zona B - Completamento residenziale

È la parte del territorio urbano totalmente e/o parzialmente edificato nel quale il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto.

La zona è suddivisa in B e Bo.

#### 3) Zona C - Espansione residenziale

È la parte del territorio destinata a nuovi complessi residenziali che risulta da edificare o edificata tramite P.A. di iniziativa pubblica o privata.

La zona è suddivisa in C1, C2 e C1\*.

#### 4) Zona D - Industriale, artigianale e commerciale

È la parte del territorio destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali non inquinanti, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agro-pastorali.

La zona è interessata da un P.I.P. già approvato.

VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

**5) Zona E - Agricola**

È la parte del territorio destinato all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

La zona è suddivisa in E1, E2, E3 ed E5.

**6) Zona G - Servizi generali**

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

Sono inoltre previste attrezzature e strutture ricettive di supporto alle attività di servizio.

La zona è suddivisa in G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8 e G9.

**7) Zona H - Salvaguardia**

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che hanno un carattere speleologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fasce di rispetto dei fiumi, dei beni archeologici, dei cimiteri, etc.

La zona è suddivisa in H1, H2, H3 e H4.

**8) Zona S - Spazi Pubblici.**

Le parti del territorio destinate a spazi pubblici di pertinenza della zona di completamento, riservate alle attività collettive, a verde pubblico attrezzato e parcheggi.

La zona è suddivisa in S1, S2, S3, S4.

**ART.15 - ZONA A – CENTRO STORICO**

La zona "A" è disciplinata dal Piano Particolareggiato del centro storico che, per le destinazioni d'uso, le attività consentite e i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, fa riferimento alle norme del P.di F. Tali

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

norme vengono riportate fedelmente nel presente articolo così da poter sostituire integralmente quelle del P.di F. senza variare l'attuale disciplina del centro storico.

1. Destinazioni d'uso dei fabbricati:

Civile abitazione, attività artigianali e commerciali non moleste (sarto, barbiere, negozi e simili), uffici pubblici e privati, servizi pubblici e scuole.

L'uso dei fabbricati è consentito anche per le attività strettamente inerenti l'agricoltura (garages per mezzi meccanici, stoccaggio di cereali e simili) purchè non sia in contrasto con le norme igieniche vigenti.

2. Attività edilizie consentite e limite di densità:

In assenza di Piano Particolareggiato o di Recupero, sono consentiti solo interventi di risanamento conservativo. A seguito di tali interventi la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto di strutture realizzate in epoca recente e prive di valore storico-artistico o di particolare pregio ambientale.

3. Limiti di altezza e distanze tra i fabbricati:

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di strutture realizzate in epoca recente e prive di valore storico-artistico o di particolare pregio ambientale.

Per le nuove costruzioni, trasformazioni o ricostruzioni, se ammesse dal Piano Particolareggiato o di Recupero, l'altezza massima di ogni edificio non potrà superare quella degli edifici circostanti ed aventi carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale; le distanze fra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra edifici preesistenti ed aventi le caratteristiche su menzionate. In ogni caso, però, le distanze non potranno essere inferiori al minimo fissato in proposito dal Codice Civile. Inoltre, fra pareti prospicienti le cui distanze rientrino in detto minimo, è consentito aprire finestre per migliorare le condizioni igieniche di vani privi di luce diretta.

## **ART.16 - DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE B e C**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione. Sono inoltre consentiti:

- studi professionali, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
- magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- piccoli laboratori artigiani purché non molesti;

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**


---

- uffici pubblici e servizi pubblici;
- garages per mezzi meccanici, stoccaggio di cereali e simili, per attività strettamente inerenti l'agricoltura purchè non in contrasto con le norme igieniche vigenti.

Sono inoltre previste attrezzature culturali, verde pubblico, verde privato, palestre, abitazioni collettive, convitti, conventi.

Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare un'equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nel paese, possono essere consentite attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero, ristoranti, locali per il tempo libero e lo spettacolo, cinema, teatri, supermercati, case di cura, edifici collettivi purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti.

### ART.17 - ZONA B - COMPLETAMENTO

Il P.U.C., sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti alle tipologie edilizie prevalenti e al tessuto urbano esistente, conferma le sottozone individuate nel P.di F.:

- sottozona B: di completamento esterno con  $if = 3 \text{ mc/mq}$  (senza P.A.)
- sottozona B0: di completamento interno con  $if = 3 \text{ mc/mq}$  (senza P.A.)

#### 1. SOTTOZONA B DI COMPLETAMENTO ESTERNO

Sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, anche nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e demolizioni. La densità fondiaria massima è stabilita secondo le specificazioni di subzona sopra riportate.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e, comunque, l'altezza di 7,00 m, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi.

Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito è consentita l'edificazione a filo strada, salvo quei casi in cui sono previsti nuovi allineamenti. È consentito tuttavia un arretramento su questo lato che in tal caso non può essere inferiore a m.5 dall'asse stradale.

I distacchi tra pareti finestrate dovranno essere pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m.8. È consentita l'edificazione in aderenza. In caso di costruzione in arretramento dovrà rispettarsi un distacco minimo dai confini di m.4.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m.20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

Non sono ammessi manufatti su pilotis.

I Piani Particolareggiati dovranno osservare le norme contenute negli Art.6 e 7 del D.A.EE.LL.F.U. n.2266/U/83.

## 1.1 PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Tutti gli interventi consentiti all'interno delle sottozone B devono osservare i seguenti criteri:

- a) Murature, zoccoli e mostre: si raccomanda di utilizzare la pietra o i laterizi con un rivestimento di intonaco rustico; trattare gli intonaci esterni unicamente con i colori utilizzati nelle tipologie tradizionali del luogo e comunque rispettando le indicazioni contenute nel manuale del colore predisposto dall'A.C.; è fatto assoluto divieto di rivestire le murature esterne con piastrelle di qualunque genere;
- b) Tetti e gronde: gli edifici potranno essere coperti a terrazza o a tetto; nel caso di coperture a tetto queste devono essere realizzate con falde ricoperte con elementi laterizi (coppi, marsigliesi e portoghesi. Nel caso di sostituzione di coperture in cemento amianto è inoltre ammesso l'utilizzo di manufatti metallici e plastici identici, agli elementi laterizi sopra descritti, per morfologia e colore (colore che potrà fare esclusivo riferimento alla gamma delle terre cotte compatibili con le norme di carattere igienico-sanitario e le altre disposizioni di legge); i tetti devono essere a falde semplici senza aggetti laterali delle falde stesse o sfalsamenti verticali sui colmi; è fatto divieto assoluto di realizzare abbaini o comunque strutture emergenti dalla compagine delle falde con la possibilità, però, di inserire a piano di falda, finestre speciali a tenuta; i pluviali da installare dovranno essere unicamente a sezione circolare;
- c) Porte e finestre: si raccomanda l'uso del legno tinteggiato o nel caso si utilizzino elementi in metallo, questi devono risultare verniciati di colore scuro (per es. verde scuro, marrone, nero ecc.) evitando i colori pastello; si raccomanda di installare, nei vani degli infissi ai piani terreni, inferriate in ferro battuto verniciato in nero;
- d) Recinzioni: si raccomanda di realizzare recinzioni in muratura uniformi a quelle tipiche del luogo o in ferro battuto verniciato in nero;
- e) Insegne, pubblicità, luci: in attesa della formazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei cataloghi guida (v.art.10 delle presenti Norme di Attuazione) si consigliano soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

## 2. SOTTOZONE B<sub>0</sub> DI COMPLETAMENTO INTERNO

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

Sono le zone di completamento ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

In tali zone ricadono lotti singoli o isolati che fanno parte del vecchio centro abitato con un tessuto "urbano" oramai consolidato e definito ed edifici accorpati o isolati ad uno o due piani, nei quali permangono quasi inalterati l'impianto planimetrico e architettonico originari e le caratteristiche costruttive tradizionali.

Per queste zone si prevede la salvaguardia dei valori ambientali esistenti, quindi la conservazione ed il recupero delle vecchie tipologie e di tutti gli elementi di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, anche interventi di ampliamento e sopraelevazione; la demolizione e la ricostruzione è ammessa solo nei casi in cui dalla documentazione grafica e fotografica del fabbricato da demolire si evinca che lo stesso abbia subito tali alterazioni da non essere più riconducibile alla tipologia originaria o abbia subito un degrado tale da non essere più recuperabile (per es. il caso di un edificio ridotto a rudere). In ogni caso la ricostruzione dovrà avvenire secondo le prescrizioni progettuali dettate dalle presenti norme e in armonia con la situazione di fatto e la normativa sull'uso di alcuni tipi di materiali.

Nel caso in cui invece si riscontri la presenza di elementi e forme tipologiche tradizionali, la demolizione sarà vietata e pertanto gli interventi ammissibili sul patrimonio in parola saranno tesi alla conservazione con il mantenimento e, se possibile, con ripristino dei materiali, dei colori originari, degli elementi architettonici, quali portali, lolle, etc.

Gli interventi di conservazione non riguarderanno solo gli edifici bensì anche i loro spazi di pertinenza (patii, corti e cortili interni) in quanto parti inscindibili dell'insediamento.

Per tutti gli interventi si rende obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica e grafica (sezione-prospetto) dell'esistente e della situazione al contorno (posizione dei fabbricati nei rispettivi lotti, sinistro, destro e posteriore) intesa come ambiente in cui si inserisce l'edificio e il lotto interessato (lotti che lo circoscrivono) al fine di definire meglio ed in modo puntuale le caratteristiche dell'intervento proposto.

All'interno di dette zone è possibile proporre piani di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di iniziativa privata che si configurano come veri e propri piani attuativi (P.L., P.D.R., ecc.) purchè la sistemazione planimetrica riguardi un intero isolato o parte di esso avente superficie non inferiore ai 3.000 mq.

Le nuove costruzioni possono sorgere a filo stradale o in arretramento, da valutare con la situazione al contorno.

In caso di sopraelevazione, questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili lungo strada.

Le costruzioni possono sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore ai 4 mt.; in tutti i casi di soluzione in aderenza o in arretramento, al fine di non mortificare l'edificazione dei lotti confinanti e di realizzare soluzioni organiche degli isolati e/o comparti, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini ed in generale la posizione dell'edificio sul lotto.

Pertanto i richiedenti devono presentare una documentazione fotografica e planimetrica della situazione di fatto e di progetto che prenda in considerazione l'ambito che racchiude l'intervento, al fine di valutare compiutamente la soluzione proposta.

Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare la distanza di 8 m da qualsiasi corpo di fabbrica.

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

Nelle zone modificate esistenti 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 ai 20 m., nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

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

L'altezza massima delle trasformazioni o nuove costruzioni non può superare l'altezza degli edifici circostanti e comunque l'altezza di 7,00 m., ad eccezione degli edifici che formano oggetto di piani attuativi.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq.1.00 ogni 10 mc di nuova costruzione ai sensi delle Legge 122/89.

**2.1 PRESCRIZIONI PROGETTUALI**

Le seguenti prescrizioni relative ad elementi ed organismi costruttivi costituiscono un indirizzo di tutela del patrimonio architettonico e urbanistico di immediata applicabilità e uno stimolo al recupero dell'artigianato edilizio della pietra, del ferro, del legno, che costituisce un obiettivo significativo del programma per il recupero del centro abitato.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, di ampliamento e di nuova edificazione, e comunque di trasformazione dell'esistente, devono osservare i seguenti criteri:

- a). Murature, zoccoli e mostre: si raccomanda di conservare inalterate le facciate nelle loro linee architettoniche; di utilizzare la pietra o i laterizi con un rivestimento di intonaco rustico; di conservare gli spigoli esistenti o riprodurli come quelli preesistenti; di trattare gli intonaci esterni unicamente con i colori utilizzati nelle tipologie tradizionali del luogo e comunque di rispettare le prescrizioni dettate dal manuale del colore predisposto dall'A.C.; è fatto divieto di rivestire le murature esterne con piastrelle di qualunque genere; eventuali zoccoli, mostre di porte e finestre, nonché mensole, sbalzi di qualunque genere, possono essere realizzati in pietra locale;
- b). Tetti e gronde: si raccomanda di realizzare i tetti a padiglione o falde semplici senza aggetti laterali delle falde stesse o sfalsamenti verticali sui colmi; di ricoprire le falde dei tetti unicamente con tegole laterizie curve (coppi) da allettare e assemblare, in particolare nelle parti perimetrali, secondo le modalità tipiche della zona; è fatto divieto assoluto di realizzare abbaini o comunque strutture emergenti dalla compagine delle falde, con possibilità, però, di inserire a piano di falda, finestre speciali a tenuta; eventuali cornicioni devono essere restaurati in maniera che, a lavori ultimati, abbiano esattamente la forma e l'aspetto preesistenti; eventuali pluviali da installare devono essere unicamente a sezione circolare;
- c). Porte e finestre: si raccomanda l'uso costante del legno tinteggiato; lasciare inalterati nelle dimensioni i vani degli infissi esterni, con possibilità di sostituire questi ultimi con altri in legno e di disegno identico a quelli preesistenti; possibilità, nei vani degli infissi al piano terreno, di installare inferriate in ferro battuto verniciato in nero non aggettanti più di 10 cm dalla compagine muraria;



## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**


---

- d) Recinzioni: si raccomanda di realizzare recinzioni in muratura piena intonacata, uniformi a quelle tipiche del luogo, e aperture di nuovi passi carrai con portali in muratura e portoni in legno o anche recinzioni in ferro battuto verniciato in nero;
- e) Insegne, pubblicità, luci: in attesa della formazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei cataloghi guida (v.art.10 delle presenti Norme di Attuazione) si consigliano soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

**3. NEGOZI E BOTTEGHE ARTIGIANE**

Nei casi in cui esistano negozi e/o botteghe artigiane, gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- i locali devono avere un accesso diretto dalla pubblica via;
- la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni deve tener conto dell'articolazione dell'impianto tipologico;
- i vani d'ingresso e le vetrine devono rispettare i partiti architettonici dei prospetti;
- gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano di ingresso devono armonizzarsi con i materiali di prospetto dell'edificio;
- le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno devono essere realizzate con materiali e colori che non turbino gli equilibri ambientali dell'area interessata.

Per le botteghe artigiane è in ogni caso richiesta la compatibilità con la residenza attraverso il N.O. dell'Ufficiale Sanitario e della Polizia Urbana in merito a rumori molesti, polvere inquinante di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli.

Davanti ai negozi e alle botteghe artigiane si prescrive una apposita regolamentazione della sosta per le operazioni di carico e di scarico in ore e in giorni che non determinino pregiudizio per la circolazione nel centro abitato, caratterizzato in prevalenza dalla destinazione residenziale.

**ART.18 - LE ZONE C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

La delimitazione delle zone C avviene con riferimento alle zone così individuate dal P.di F. La nuova zona C1\* prevista a Nord-Ovest dell'abitato, adiacente al P.E.E.P, in località "Cungiau de Pardu", compensa, in parte, la riduzione operata in analoga zona di espansione sul versante opposto; questa zona, inoltre, è stata inserita per ricucire il tessuto urbano e recuperare un volume residenziale rimasto isolato rispetto alle restanti zone B.

Le zone omogenee "C" destinate all'espansione urbana residenziale sono ben distinguibili in tre tipi di Sottozone:

"C1": si tratta degli ambiti interessati da Piani di Lottizzazione approvati, già classificati "C1" dal P.di F.

"C2": si tratta degli ambiti già classificati "C2" dal P.di F., interessati da Piani per l'Edilizia Economica e Popolare approvati.

VARIANTE AL P.U.C.  
 PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

“C1\*”: Trattasi di nuovi ambiti classificati “C1” dal P.di F. per i quali non risultano ancora adottati o attuati Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati di attuazione.

1. SOTTOZONA C1- Il P.U.C. conferma le previsioni dello strumento attuativo vigente e il relativo quadro normativo. In particolare conferma i seguenti parametri urbanistici e il seguente dimensionamento:

Zona C1 “P.L. Diana” (realizzato) 8.761 mq

*It = 1,00 mc/mq*

8.761 mc

87 ab. insediabili (100 mc/ab)

1.056 mq di Standard

Zona C1 “P.L. Peppi” (convenzionato l’11/2/92) 18.296 mq

*It = 1,00 mc/mq*

18.296 mc

183 ab. insediabili (100 mc/ab)

2.131 mq di Standard

Zona C1 “P.L. S’Esu”, Prop. Pes (realizzato) 6.874 mq

*It = 1,00 mc/mq*

6.874 mc

69 ab. insediabili (100 mc/ab)

1.013 mq di Standard

Zona C1 “P.L. S’Esu”, Prop. Piras (realizzato) 5.300 mq

*It = 1,00 mc/mq*

5.300 mc

53 ab. insediabili (100 mc/ab)

636 mq di Standard

2. SOTTOZONA C2- Il P.U.C. conferma le previsioni dello strumento attuativo vigente (P.E.E.P.) e il relativo quadro normativo. In particolare conferma i seguenti parametri urbanistici e il seguente dimensionamento:

VARIANTE AL P.U.C.  
 PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

Zona C2 “P.E.E.P., loc. Cungiau de Pardu” 76.909 mq  
*(realizzato)* *It = 1,00 mc/mq*  
 72.375 mc  
 650 ab. insediabili (110 mc/ab)  
 23.654 mq di Standard

Zona C2 “P.E.E.P., loc. Su Forraxi” 62.520 mq  
*(in fase di realizzazione)* *It = 1,00 mc/mq*  
 62.520 mc  
 625 ab. insediabili (100 mc/ab)  
 18.127 mq di Standard

3. Sottozona C1\*

Il PUC conferma solo in minima parte le zone di espansione residenziale del P.di F. non ancora attuate, dimensionandole per unità funzionali integrate, da dotare oltre che delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria.

L'edificazione nell'ambito delle unità residenziali è condizionata all'approvazione di Piani Particolareggiati e di Piani di Lottizzazione convenzionata che devono interessare tutte le aree comprese nel perimetro di minimo intervento rappresentato negli elaborati grafici.

Per tali interventi si dovrà indicare la volumetria realizzabile nei singoli lotti, specificando quella residenziale e quella da destinare ai fabbricati strettamente connessi con la residenza.

Parametri edilizi ed urbanistici:

- l'indice territoriale massimo esteso all'intero comparto risulta pari 1,00 mc/mq.
- sono consigliate tipologie edilizie quali: villini unifamiliari e bifamiliari isolati o binati, schiere o soluzioni tipologiche a “borgo”, nel rispetto degli standards urbanistici di zona.

Detti piani devono osservare le norme contenute nell'art.6 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/83 n.2266/U.

Dovrà cioè essere assicurata per ogni abitante la seguente dotazione minima per spazi pubblici S (12 mq/ab):

S1 = istruzione	4,00 mq/ab.
S2 = interesse comune	2 mq/ab.
S3 = verde attrezzato	5 mq/ab.
S4 = parcheggi	1,00 mq/ab

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

Eventuali traslazioni interne alle aree per servizi potranno avvenire con la sola delibera del Consiglio Comunale purché opportunamente motivate.

L'altezza max non potrà superare i 7 mt. e quella minima i 3,50 mt. I metri cubi realizzabili in base all'indice territoriale vanno ripartiti ai sensi del 1° comma dell'art.4 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/83 n.2266/U.

La volumetria realizzabile dovrà essere ripartita:

- 70% mc per la residenza;
- 20% mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali:
  - studi professionali e laboratori artigianali ammessi in zona residenziale;
  - locali per cantine, vani scala condominiali, garage, caldaie e simili;
  - negozi, centri commerciali, bar, ristoranti e simili;
  - servizi sociali e culturali;
- 10% mc per servizi pubblici.

Il rapporto di copertura non deve superare lo 0,50 mq/mq.

Tra le pareti finestrate la distanza deve essere non inferiore a m.8,00.

La distanza dai confini sul lato strada deve essere di m.5,00.

Sugli altri confini è consentita l'edificazione in aderenza o in arretramento, in tal caso il distacco non deve essere inferiore a m.4,00.

La larghezza minima delle strade principali deve essere di m 10,50 e di quelle secondarie di m 8,00.

Nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Il PUC per alcuni comparti di zona C1\* ha individuato nella zonizzazione la viabilità di piano, con carattere prescrittivo, necessaria al fine di realizzare una continuità fisica con la viabilità al contorno.

In particolare all'interno di zone di espansione tra loro adiacenti, si prescrive che nei piani attuativi le aree in cessione siano individuate in modo da realizzare una continuità fisica tra le stesse.

Nella definizione del piano di lottizzazione e degli interventi in esso previsti dovrà essere assegnata una particolare attenzione alla previsione degli elementi architettonici, di arredo urbano e del verde atti a inserire paesisticamente i manufatti nel contesto di riferimento secondo quanto previsto dall'art.10.

VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4
 

---

## ART.19 - PROGRAMMI OPERATIVI

L'attuazione del P.U.C. nella zona C è articolata attraverso un programma operativo che l'Amministrazione Comunale deve formulare e verificare nel tempo, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa, e sulla fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali. In tal senso il Comune indicherà la gradualità dei piani particolareggiati che intende promuovere e gli strumenti necessari per l'attuazione. (Art.13 della L. N.10 del 28.1.1977 e art.39 della L.R. 45/89) e ne darà comunicazione agli interessati con sollecito a predisporre il piano attuativo di iniziativa privata. Qualora i proprietari o gli aventi diritto, entro un anno dall'invio di detto sollecito, non provvedano alla presentazione del progetto di Piano di Lottizzazione, l'Amministrazione procederà alla redazione del Piano Particolareggiato ponendo il relativo onere finanziario a carico delle ditte inadempienti; detto piano particolareggiato, ove l'Amministrazione ne ravvisi la necessità per razionalizzare il tessuto urbano, potrà prevedere riduzioni dell'indice di edificabilità territoriale fissato dal PUC.

Il convenzionamento degli strumenti attuativi approvati dovrà essere perfezionato entro sei mesi dalla data del decreto di approvazione e, per i piani approvati precedentemente alla entrata in vigore del presente strumento urbanistico, entro sei mesi dalla data di approvazione definitiva del PUC.

Valgono per il resto le norme dell'art.6 relative alle lottizzazioni.

## ART.20 - ZONA D – INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE<sup>1</sup>

### INTERVENTI E ATTIVITÀ AMMESSE

In questa zona urbanistica sono consentiti insediamenti di attività artigianali e piccolo industriali non inquinanti dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi generali e per la lavorazione del vino e dell'olio, attività di deposito, ~~turistiche~~ e commerciali, tra le quali: commercializzazione di beni all'ingrosso ed al minuto, di deposito di merci e prodotti, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agro-pastorali, attività di ristorazione, bar, tavola calda e simili. ~~È altresì consentita la realizzazione di edifici per servizi direzionali e servizi pubblici o di pubblico interesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, servizi ricettivi, impianti sportivi ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc.~~

È altresì consentita - sotto forma di attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali - la realizzazione, come locali facenti parte integrante degli edifici industriali, artigianali e commerciali, di servizi direzionali e servizi pubblici o di pubblico interesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, servizi ricettivi, impianti sportivi ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc., nella percentuale di superficie lorda (coperta e/o scoperta) compresa tra un minimo del 10% e un massimo del 30% rispetto alla superficie coperta totale destinata agli edifici/manufatti con destinazione d'uso industriale e artigianale insistenti nel lotto di interesse.

---

<sup>1</sup> Testo modificato in sede di Variante n.4

VARIANTE AL P.U.C.  
 PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

In via generale sono ammesse le seguenti attività:

- 1) Attività artigianali;
- 2) Attività piccolo-industriali, se già esistenti;
- 3) Attività commerciali all'ingrosso di prodotti non alimentari;
- 4) Attività commerciali al dettaglio, anche di prodotti alimentari;
- 5) ~~Attività turistiche, limitatamente alle sedi direzionali;~~
- 6) Attività di servizi;
- 7) Attività di somministrazione alimenti e bevande;
- 8) Attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti del settore primario anche se alimentare: aziende nel settore dell'agricoltura che svolgano attività di trasformazione, conservazione o confezionamento dei prodotti aziendali le cui strutture non siano insediabili in zona "E" agricola del vigente P.U.C..

Sono ammessi ampliamenti e ristrutturazioni di impianti esistenti in relazione con l'attività produttiva in atto o per gli utilizzi consentiti dal presente articolo nei limiti di zona e di Piano Attuativo.

Non sono consentiti interventi intesi all'insediamento di nuove attività industriali o di attività che comportino inquinamento atmosferico, idrico, acustico e di scarico.

- In questa zona urbanistica omogenea e nei piani attuativi in essa realizzabili, dovranno essere previste e opportunamente dimensionate adeguate aree con pavimentazioni drenanti e/o destinate a verde al fine di garantire l'invarianza idraulica come indicato all'articolo 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.
- Le aree con pavimentazione impermeabile dovranno essere realizzate in modo da garantire una corretta regimazione delle acque e un adeguato convogliamento, eventuale raccolta e/o trattamento nei casi in cui previsto dalle norme vigenti in materia.
- Quanto indicato nel piano di zonizzazione acustica dovrà essere rispettato e periodicamente verificato dagli uffici competenti del Comune, mentre il piano dovrà essere adeguato nei casi in cui risultino varianti con modifiche alla zonizzazione urbanistica e/o alla eventuale necessità di predisporre adeguate misure di mitigazione in corrispondenza di abitazioni e zone S riferendosi ai possibili effetti cumulativi anche stradali.
- In merito al risparmio energetico e alla riduzione dell'inquinamento luminoso si dovrà far riferimento a quanto stabilito nelle "Linee guida per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico" (art. 19 comma 1 L.R. 29 maggio 2007, N. 2)
- Le attività insediabili in zona D, in merito alle sostanze emesse in atmosfera seppur non inquinanti e rispondenti a quanto stabilito dalle norme, dovranno essere valutate in merito all'impatto odorigeno secondo quanto stabilito dalle norme vigenti in materia. obbligatorie misure di mitigazione, verifica e controllo

Non sono ammissibili:

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**


---

1. le attività economiche che, pur rientrando nelle categorie di cui ai precedenti commi, contrastino con la destinazione urbanistica della Zona D;
2. le attività industriali insalubri di prima classe, di cui al R.D. 12.07.1912, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 177 del 27.07.1912 e ss.mm.ii. (vedasi anche Decreto del Ministro Sanità del 05.09.1994 e ss.mm.);
3. le attività incompatibili con gli ambiti residenziali adiacenti e, in particolare, quelli elencati negli Allegati II, III, IV, VIII e XII alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

Non saranno ammesse quelle attività che, pur rientrando nella classificazione di cui ai commi precedenti del presente articolo, si concretizzano esclusivamente nella realizzazione di depositi, aree di sosta e/o di custodia, magazzini, uffici o altro che non siano complementari ed accessori all'attività produttiva.

È comunque escluso l'utilizzo totale delle aree assegnate per usi finalizzati al mero deposito di macchine o attrezzature, merci e materiali, se non giustificato dalla presenza di un'unità immobiliare di appoggio logistico (ufficio, locali deposito, esposizione e vendita, laboratorio, magazzino etc.), all'interno del lotto.

È fatto assoluto divieto di utilizzare gli spazi prospicienti la Strada Statale 197 come deposito di materiali all'aperto.

Detti spazi dovranno essere tenuti in ordine e sottoposti a periodica manutenzione.

### ATTIVITÀ EDIFICATORIA

L'attività edificatoria e di sviluppo è subordinata al preventivo inquadramento con piano particolareggiato o con piano di lottizzazione convenzionato, dove dovrà essere opportunamente disciplinata in conformità alle presenti N.T.A. salvo i casi sotto specificati nel presente articolo, ed è regolata dalle seguenti prescrizioni:

1. Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40 (indice di copertura);
2. l'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto fra l'area di calpestio lordo costruito (superficie calpestabile complessiva), anche su diversi piani, e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0,80 ; "Ai fini del computo dei suddetti indici di utilizzazione non vengono considerate le superfici dei locali per volumi tecnici ed autorimesse, interrati per almeno 2/3 della loro altezza, contenuti nella quantità necessaria per sopperire a disposizione di legge e di regolamento purché venga rispettato comunque il rapporto di cui al punto 1) del medesimo articolo.

È vietata la costruzione di abitazioni a meno di quelle strettamente necessarie per il servizio di sorveglianza ed entro il limite massimo di mq 50 e, comunque, da ricomprendersi nel limite di 0,40 (indice di copertura) di cui al punto precedente, **ossia unicamente sotto forma di locali facenti parte integrante degli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e commerciali, essendo la categoria "residenziale" non consentita nelle zone D.**

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i 12 m di altezza.

I piani di lottizzazione convenzionati dovranno interessare per intero la superficie delimitata da zone di diversa destinazione e/o da strade pubbliche esistenti, ovvero una superficie non inferiore a 3 Ha.

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

Previa predisposizione e approvazione dello studio urbanistico attuativo del comparto di intervento di cui al comma precedente, potrà essere assentito il convenzionamento per stralci funzionali.

L'edificazione può essere assentita mediante concessione diretta nel caso in cui l'area interessata sia dotata di apposita strada di servizio già esistente, se opportunamente dimensionata e realizzata in conformità al Codice della Strada, ovvero quando si tratti di area non superiore ad un ettaro e mezzo (1,5 Ha), interclusa tra zone di diversa destinazione e/o lotti già utilizzati da costruzioni esistenti, e/o strade pubbliche esistenti, anche se servite da strade comunali di collegamento urbano o strade di collegamento extraurbane provinciali o statali, in applicazione del disposto di cui all'art. 15, comma 1, della L.R. 3 luglio 2017, n. 11.

Le disposizioni si applicano agli interventi **relativi a servizi pubblici di quartiere** nelle Zone D. **Deve sempre essere previsto e garantito il rispetto del rapporto tra spazi pubblici e superficie destinata agli insediamenti produttivi, così come disciplinato dall'art. 8, punto 1) del D.A. n. 2266/U83 (Decreto Floris)**

### 3. Distanze e delimitazione dei lotti

4. I fabbricati dovranno distare dai confini del lotto verso le strade almeno m 10,00 e dagli altri confini del lotto almeno m 7,00. È ammissibile la deroga alla presente norma sulle distanze qualora il rispetto della stessa, per la conformazione viaria al contorno, non consentisse l'edificabilità funzionale del lotto nel rispetto del limite massimo di copertura del 40% di cui al precedente punto 1). In tal caso, la distanza dai confini potrà essere ridotta fino al limite, rispettivamente, di m 10,00 dalle strade e m 5,00 dai confini con gli altri lotti (è consentita l'edificazione in aderenza ai confini tra lotti laddove non sia consentito, per dimensioni, un utilizzo congruo, fermo restando il distacco dalla strada). In caso di lotto confinante con due o più strade la distanza di 10 metri dovrà essere rispettata su una sola delle strade, mentre la distanza dagli altri confini resterà di 7 metri;

Le recinzioni dei lotti, lungo i confini stradali, avranno altezza massima complessiva di m 2,50 e saranno a giorno con recinzione metallica tipo "orsogrill" posizionata su muretto cieco di altezza non superiore a m 1,00. Le recinzioni, lungo i confini con i lotti contigui, potranno essere completamente cieche e di altezza non superiore a m 2,50.

### Viabilità

Le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano provinciali e statali non possono essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà essere ottenuto tramite apposite strade di servizio esistenti, se opportunamente dimensionata e realizzata in conformità al Codice della Strada, o da inquadarsi attraverso i predetti piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata.

### Parcheggi

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Per i fabbricati e parti di fabbricati e loro accessori destinati ad attività commerciale o direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti debbono corrispondere mq 80 di superficie da destinarsi ad uso pubblico, riservandone almeno la metà ad aree effettive di parcheggio, in aggiunta a quelle di cui all'Art. 2 della Legge n. 122 del 24/03/1989 e ss.mm. di cui al comma precedente.



## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

**Progettazione edilizia**

La progettazione edilizia è coordinata dalla predeterminazione delle seguenti scelte di tecnologie, materiali e dimensioni.

Le altezze nette interne corrisponderanno all'articolazione modulare proposta dal C.N.R.–UNI, con i seguenti minimi:

- locali per officine, laboratori pesanti, magazzini m 4,20;
- locali per uffici, laboratori leggeri, archivi m 3,00;
- locali abitabili in generale m 3,00;
- locali abitabili ridotti (ai piani superiori) m 2,70;
- locali non abitabili m 2,40;
- locali pubblici e di uso pubblico m 3,60.

I locali abitabili posti al piano terra saranno adeguatamente protetti dall'umidità, sia con idonei strati isolanti taglia acqua sopra le fondazioni, sia inoltre con la sopraelevazione del pavimento sul piano di campagna di almeno m 0,50 (tre gradini) ottenuta mediante solaio portante su intercapedine aerata o vespaio aerato con cunicoli e canne di ventilazione.

Tale misura di sopraelevazione non è richiesta per le officine e magazzini che prevedono l'accesso carraio dal piano di campagna, e che tuttavia saranno protette dall'invasione delle acque meteoriche e dall'umidità capillare con opportuni accorgimenti tecnici.

Le pareti costruite con materiali porosi, come laterizi, o con sistemi costruttivi discontinui, come murature di blocchetti o di pietra, saranno protetti dalla pioggia di sopravvento e dall'umidità con opportuni rivestimenti, o intonaci idrofughi, pellicole idrorepellenti ecc.

Le forme, i materiali e i colori dovranno essere omogenei nei singoli lotti.

I tetti saranno di norma, ma non obbligatoriamente, a falde inclinate, con pendenza omogenea entro il 35% e muniti di canali di gronda collegati alla rete fognaria delle acque meteoriche o a cisterne idonee per la conservazione dell'acqua non potabile.

I progettisti dovranno curare che gli edifici presentino un giusto decoro architettonico. È vietato lasciare le costruzioni senza intonaco o comunque senza le finiture esterne previste dal progetto.

La distribuzione planivolumetrica potrà essere variata a seconda delle esigenze, purché complessivamente venga rispettato quanto disposto in precedenza e le esigenze obiettive dell'attività che si intende svolgere lo richiedano, l'assegnazione di più lotti contigui ad un singolo utente.

Per tutte le costruzioni che dovranno sorgere nel territorio edificabile delle zone D e per quanto non contenuto nelle presenti N.T.A., si richiamano le disposizioni delle Norme di attuazione dei Piani Attuativi di zona D, del Regolamento Edilizio e delle altre Leggi urbanistiche vigenti.

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

Tutta la progettazione edilizia dovrà essere svolta nel rispetto delle Norme sovraordinate in materia di rispetto e di sicurezza ambientale, quali, in via principale ma non esaustiva:

- il Decreto Legislativo 03.04.2006, n. 152 e ss.mm.ii.;
- Piano di Assetto Idrogeologico;
- Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

### ART.21 - ZONE E AGRICOLE

Le seguenti norme sulle zone Agricole perseguono le finalità di:

- a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune, garantendo la tutela del suolo, delle emergenze ambientali, e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- b) favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello residenziale;
- c) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- d) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti;
- e) incentivare la permanenza delle popolazioni rurali in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali, ed il presidio del territorio agricolo non economico, produttivo, da parte dei proprietari del fondo;

In dette aree è vietato:

- ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari esistenti anche se non individuate negli elaborati grafici di piano;
- eliminare le alberature segnaletiche di confine e d'arredo o a carattere ambientale in genere;
- eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- diminuire il grado d'efficienza idraulica della rete scolante superficiale;

sono altresì vietate:

- le variazioni profonde dei terreni ricadenti in aree di interesse archeologico;
- le colture che aumentino l'instabilità dinamica dei terreni o inneschino processi erosivi;
- le opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni ed impaludamenti.

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

La zonizzazione delle aree agricole è stata effettuata sulla base dell'analisi dei seguenti elementi: caratteristiche pedo-agronomiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo, usi prevalenti, estensione territoriale delle particelle e compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici.

Sulla base di questi parametri il PUC ha individuato quattro sottozone agricole:

1. SOTTOZONA E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (art. 8 DPGR 228/94).

Sono quelle aree dove vengono attuate colture tipiche e specializzate, colture praticate in particolari ambiti territoriali. Sono per esempio i vigneti D.O.C., le colture orticole che si caratterizzano per la loro tipicità, le produzioni frutticole specializzate, etc.

Sono considerate E1 le aree contigue la cui dimensione complessiva minima sia adeguata al tipo di coltura (circa 20 Ha per le colture legnose agrarie e circa 10 Ha per le orticole) ed all'importanza, in termini economici, che questa assume nel territorio comunale.

Queste colture, nel territorio di Villamar, rappresentano almeno il 75% della superficie delimitabile come sottozona E1.

Ricadono in questa sottozona i terreni pianeggianti occupati da suoli molto profondi che costituiscono la maggior parte del territorio comunale e sono localizzati prevalentemente nel settore centro-orientale.

Nelle sottozone E1 sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole compresi locali accessori ed impianti particolari nonché residenze per il personale di custodia e per il conduttore del fondo.

In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agrituristico della zona.

2. SOTTOZONA E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (art. 8 DPGR 228/94).

Sono quelle zone dove l'agricoltura pur avendo una importanza primaria non è caratterizzata da colture aventi i requisiti necessari per essere attribuite alle sottozone E1.

I terreni ascrivibili a questa sottozona ricadono nel settore centro-occidentale e centro orientale del territorio di Villamar e presentano limitazioni relative ad alcune caratteristiche dei suoli (per. es. scarsa riserva idrica e scarso spessore) e alla giacitura acclive.

Nelle sottozone E2 sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole compresi locali accessori ed impianti particolari nonché residenze per il personale di custodia e per il conduttore del fondo.

In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agrituristico della zona.

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**


---

**3. SOTTOZONA E3:** aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali (art. 8 DPGR 228/94).

Sono quelle aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche che a causa dell'elevata frammentazione e polverizzazione aziendale e per forti limitazioni a carattere morfologico (elevate pendenze) e podologico (suoli sottili) non è possibile attribuire alle sottozone E1 ed E2.

Ricadono in questa sottozona i terreni dei versanti più acclivi prevalentemente localizzati nel settore nord-occidentale del territorio comunale.

Tali aree sono utilizzabili contemporaneamente per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali-ricreativi che ne consentano il presidio antropico.

Il quadro normativo quindi consente di:

- favorire il mantenimento delle attività agricole preesistenti e compatibili con un incentivo dell'agricoltura "part time" di tipo ricreativo-produttivo;
- inserire attrezzature compatibili di tipo agroturistico, di ristoro e ricreative a fruizione pubblica.

#### 4. NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE E1, E2 ED E3

Nelle zone agricole E1,E2 ed E3 sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo e punti di ristoro, così come normati dal successivo punto 10 e 11;
- c) residenza del conduttore del fondo (nelle zone E1, E2 ed E3);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per le residenze di cui alla lettera c);
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d).

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1.

In particolare però:

- per impianti orticoli, in pieno campo, serraicoli e vivaistici, tale superficie minima può abbassarsi a ha 0,50;
- per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

L'attività edilizia dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**


---

- l'altezza degli edifici non deve superare i 7,00 m, salvo maggiori altezze necessarie per impianti agricoli o tecnologici;
- le costruzioni devono distare dai confini stradali almeno 10,00 m e dai confini del lotto almeno 5,00 m;
- la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di 10,00 m;
- la realizzazione di stalle, concimaie e simili è consentita solo alle distanze minime indicate al successivo punto 7.<sup>2</sup>

Per gli insediamenti e gli impianti con volumi superiori a 3000 mc di costruzione relativi alla valorizzazione di prodotti, ovvero con oltre 20 addetti, ovvero con un numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata, oltre che a deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato all'Urbanistica ai sensi dell'art. 5 del D.A. n.2266/U/1983.

**5. SOTTOZONA E5:** aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (art. 8 DPGR 228/94).

Sono quelle aree caratterizzate da scarsa produttività e da costi, per eventuali miglioramenti, eccessivi e non compensati dai benefici ottenibili, per cui dal punto di vista agricolo sono da considerare marginali. Esse includono zone a rischio di erodibilità ed instabilità idrogeologica.

Sono inclusi in questa sottozona i terreni occupati dai rimboschimenti ed un'area, di limitata estensione, localizzata nel settore nord-orientale del territorio comunale, caratterizzata da morfologia particolarmente acclive.

Nella sottozona E5 sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo e punti di ristoro così come normati dal successivo punto 10 e 11;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

La superficie minima d'intervento è la seguente:

- 5 Ha per le attività legate al comparto primario
- 10 Ha per le altre attività (sociali, ambientali, agrituristiche etc.)

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a)
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c)
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d)

---

<sup>2</sup> variato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1 del 31.01.2003

VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

L'attività edilizia dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza degli edifici non deve superare i 7,00 m, salvo maggiori altezze necessarie per impianti agricoli o tecnologici;
- le costruzioni devono distare dai confini stradali almeno 10,00 m e dai confini del lotto almeno 5,00 m;
- la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di 10,00 m;

Per gli insediamenti e gli impianti con volumi superiori a 3000 mc di costruzione relativi alla valorizzazione di prodotti, ovvero con oltre 20 addetti, ovvero con un numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata, oltre che a deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato all'Urbanistica ai sensi dell'art. 5 del D.A. n.2266/U/1983.

#### 6. RESTAURO ED AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dai punti precedenti e secondo quanto prescritto al successivo punto 12 nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

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

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo possono essere modificate in punti di ristoro, residenze, piccole attività ricreative, agrituristiche in appoggio ad altre esistenti nella zona e/o nelle vicinanze.

#### 7. ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà.

Si determina di stabilire in mt. 500 la distanza minima da rispettare nelle Zone omogenee A-B-C-D-G, individuate nella Zonizzazione del Piano urbanistico Comunale, nella realizzazione di allevamenti per suini e relative stalle e concimaie e simili, mentre per gli allevamenti avicunicoli, bovini ovicaprini e relative stalle concimaie e simili, la distanza minima da rispettare è stabilita in mt 300 dalle zone omogenee A-B-C-D-G; non è individuato alcun limite di distanza per gli altri insediamenti ammissibili nelle diverse sottozone Agricole, salvo il rispetto di quelle distanze dettate da altre norme di Legge; è consentito per gli insediamenti agricoli e zootecnici esistenti posti a distanza inferiore a 300 mt. dalle Zone omogenee A-B-C-D-G, previste nel P.U.C., gli interventi di manutenzione e restauro senza alcun aumento di volume, pur consentendo la realizzazione di quei volumi destinati ad attività diverse da stalle insediamenti zootecnici, concimaie e simili, nel rispetto degli indici di edificabilità, ma esclusivamente connessi con l'attività agricola.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> variato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1 del 31.01.2003.

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

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

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

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art.878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n.1497.

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

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n.1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide, valgono le disposizioni di cui all'art.30 delle presenti norme.

#### 9. SMALTIMENTO DEI RIFIUTI.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n.319 e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, devono essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi devono essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

#### 10. AGRITURISMO.

È consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili nelle sottozone di appartenenza per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla domanda di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare il fondo alle strutture edilizie, a non frazionare una superficie minore di 3 ha, individuata nel progetto, e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto per un periodo non inferiore a 10 anni.

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

**11. PUNTI DI RISTORO.**

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

**12. TECNICHE E MATERIALI NEGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE E RECUPERO DELL'ESISTENTE.**

Tutti gli interventi su edifici che hanno mantenuto inalterata la tipologia tradizionale rurale, devono osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali, decorativi, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, i seguenti criteri:

- conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione dei caratteri originari, attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate;
- sostituzione, rinnovo e realizzazione ex novo di manufatti con forme, materiali, tecniche costruttive tipiche del manufatto e della zona con forme semplici e regolari e senza mimetismi;
- gli edifici intonacati devono rimanere tali e in caso di intonaco di vecchia formazione non deve essere sostituito integralmente ma solo nelle parti cadute o non stabili;
- non devono essere usati materiali plastici e resine negli intonaci e negli interventi di consolidamento di murature;
- si devono utilizzare colori tipici della zona rilevati sui manufatti oggetto dell'intervento e mediante adeguata documentazione;
- gli infissi devono essere in legno e con forme tradizionali senza avvolgibili;
- le pavimentazioni devono essere in terra battuta, in ghiaio o in pietra. È in ogni caso vietato l'asfalto;
- gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona rilevati nel contesto o a seguito di adeguata documentazione;
- i cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, sia sulle murature che a vista, devono essere collocati con attenzione all'edificio e al sito; comunque; non debbono costituire attraversamenti delle strade;
- devono essere conservate le eventuali scritte originarie esistenti sugli edifici;



VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**


---

- sono vietate le insegne a bandiera e debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi.

Qualora si riscontri, tramite documentazione storica, fotografica e grafica, che gli edifici soggetti agli interventi sopradetti hanno valore storico-architettonico, si applicano le disposizioni di cui all'art.27 delle presenti N.A.

Per quanto non previsto nelle presenti norme vale quanto disposto dalle Direttive Regionali e dal D.A. 22/12/83 n°2266/U.

Nelle aree con pendenza superiore al 35% e nelle aree di esondazione fluviale è vietato ogni intervento di nuova edificazione. Le relative superfici possono però entrare in comparto con suoli suscettibili di uso edificatorio nell'ambito della stessa sottozona omogenea ai fini del calcolo delle quantità edificabili.

## ART.22 - ZONE G: SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI LIVELLO SUPERIORE

La zona è destinata ad accogliere attrezzature ed impianti pubblici e/o privati riservati a servizi di interesse generale su scala territoriale: uffici pubblici o privati di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria e superiore, beni culturali, sanità, aree attrezzate per lo sport e la ricreazione, credito, comunicazioni, attività congressuali con annessi punti di ristoro e strutture ricettive, parchi urbani e territoriali, mercati, impianti tecnologici, stazioni di servizio e simili.

Gli interventi edificatori sono consentiti attraverso:

- concessione edilizia diretta negli ambiti già oggetto di pianificazione attuativa per i quali restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione, o risultanti da edificazione in regime di concessione edilizia diretta;
- piani attuativi, ovvero P.P. di iniziativa pubblica o P.L. di iniziativa privata, estesi all'intera zona individuata in cartografia qualora l'ambito interessato dall'intervento sia minore di 3 Ha, o estesi a zone non inferiori a 3 Ha qualora l'ambito individuato sia maggiore di 3 Ha.

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

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici, l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art.13 delle presenti norme.

In relazione alla destinazione specifica dell'intervento si individuano nove sottozone:

- G1 Centro commerciale (COOP);
- G2 Istruzione superiore;
- G3 Parco Urbano delle Norie;
- G4 Centro socio-culturale;
  
- G5 Servizi generali e attrezzature pubbliche e/o private legate alla valorizzazione dei prodotti locali;
- G6 Istituto professionale;

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

G7 Cimitero;

G8 Impianti tecnologici;

G9 Impianti per la distribuzione di carburanti.

### ART.23 - DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE G.

Le zone G sono destinate prevalentemente ad assorbire un complesso di destinazioni molto articolato, che comprende sia le più importanti attrezzature pubbliche e private, sia le grandi zone dei parchi urbani e di verde attrezzato alla scala territoriale.

Il PUC, come indicato negli obiettivi generali, ha assegnato alle aree per servizi generali una finalità prioritaria nel conseguimento delle strategie di sviluppo economico del paese di Villamar.

Le aree per servizi generali, infatti, rappresentano la risposta più idonea alla necessità di infrastrutturare il territorio e le attività già insediate, per soddisfare la domanda in atto e quella che il PUC intende attrarre.

Se poi si considera come, per rendere più attrattivo un "luogo" anche agli "utenti turistici", risulti indispensabile creare delle attrattive alternative, e che nei diversi sondaggi sulla domanda turistica una delle carenze maggiori riscontrate è quella dei servizi, appare importante ampliare la dotazione di quelli non solo legati alla ricreazione, allo svago, allo sport, ma anche di quei servizi che permettono di fruire delle varie risorse presenti nel territorio.

In particolare per costituire un "prodotto turistico" è necessario che sulla risorsa di base (storico-artistica, culturale, ambientale-naturalistica, etc.) si innesti un insieme di iniziative, legate proprio ai servizi, nei settori:

- pubblico: infrastrutture, servizi di informazione, protezione ambientale, interventi strategici, politiche di incentivazione, etc.;
- privato-imprenditoriale: investimenti, gestione, promozione e commercializzazione, formazione delle risorse umane, etc.

Pertanto il PUC individua nel territorio tutta una serie di servizi che, fortemente integrati con l'insediamento esistente, realizzino gli obiettivi prefissati.

#### 1. SOTTOZONA G1: Centro commerciale COOP

Tale sottozona risulta da una edificazione attuata in regime di concessione diretta; pertanto restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla sua realizzazione.

Sull'edificio esistente sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

In caso di demolizione e ricostruzione l'intervento deve attuarsi con P.A. nel rispetto delle norme di cui al presente articolo punto 2.1, fatta eccezione per le altezze dei fabbricati per le quali valgono le disposizioni della zona B0 circostante.

VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

## 2. SOTTOZONA G2: Istruzione superiore

Destinazioni previste:

- licei;
- scuole di specializzazione;
- istituti professionali;
- scuole sperimentali.

Si prescrive che:

- l'edificazione avvenga attraverso un intervento unitario esteso all'intero ambito individuato in cartografia.

### 2.1 DISPOSIZIONI NORMATIVE

In questo ambito è consentito realizzare una volumetria che scaturisce dall'utilizzo di un indice territoriale pari a 1,00 mc/mq:

- è consentito un incremento di volume pari a 0,50 mc/mq (indice territoriale) per la sistemazione degli spazi di fruizione pubblica (piazze, parcheggi, arredo urbano, ecc.); tali interventi sono consentiti nell'ambito di una convenzione pubblico-privato nella quale siano specificati i vantaggi e gli oneri di entrambe le parti (privato e Amministrazione comunale);
- le altezze devono essere contenute nel valore massimo di m 9,00;
- i distacchi dai confini non devono essere inferiori a m 5,00;
- devono essere sistemate a verde tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per piazze, parcheggi o altro.

Per questo intervento vale quanto disposto al punto 2. dell'art.8 del D.A.EE.LL. F.U. del 20/12/1983, n.2266/U.

## 3. SOTTOZONA G3: Parco Urbano delle norie

Destinazioni previste:

- parco urbano;
- museo nel verde;
- pubblici esercizi.

Si prescrive che:

- l'attuazione avvenga tramite P.P di iniziativa pubblica;

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

- l'edificazione avvenga attraverso interventi unitari estesi ad ambiti minimi di 3 Ha, e cioè avvenga per stralci attuativi, purché questi presentino organicità funzionale e morfologica con l'intera soluzione prevista dal progetto di zona;
- siano utilizzati materiali tradizionali per le opere edilizie in genere.

### 3.1 DISPOSIZIONI NORMATIVE

In questo ambito è consentito realizzare una volumetria che scaturisce dall'utilizzo di un indice territoriale pari a 0,20 mc/mq:

- le altezze devono essere contenute nel valore massimo di m 4,00;
- i distacchi tra gli edifici non devono essere inferiori a m 8;
- la larghezza minima delle strade principali deve essere di m 10,50, e di quelle secondarie di m 8,00;
- la distanza dai confini su lato strada deve essere di m 5,00;
- devono essere sistemate a verde tutte le aree libere non utilizzate per piazze, parcheggi o altro.

Per questo intervento vale quanto prescritto all'art. 17 punto 2.1 e all'art. 26 delle presenti norme. Inoltre vale quanto disposto al punto 2. dell'art.8 del D.A.EE.LL. F.U. del 20/12/1983, n.2266/U.

### 4. SOTTOZONA G4: Centro socio-culturale

Tale sottozona risulta in parte realizzata, in regime di pianificazione attuativa con il P.P. del centro per anziani, e in parte da attuare. Alla zona esistente, infatti, è stata aggiunta una ulteriore area, di uguale destinazione, per consentire il completamento dell'attuale struttura, anche con funzioni complementari ad essa, e un futuro ampliamento. Per la parte ancora da attuare vengono confermate le disposizioni normative della zona già realizzata e cioè:

- indice territoriale pari a 2,10 mc/mq;
- altezza massima pari a 10,00 m;
- distacchi tra gli edifici non inferiori a 10,00 m;
- distanza dai confini non inferiore a 5,00 m;
- sistemazione a verde di tutte le aree libere non utilizzate per piazze, parcheggi o altro.

Nel caso in cui venga realizzato un ampliamento si consiglia di rispettare le altezze, i colori e le linee architettoniche dell'edificio esistente.

Per i nuovi interventi vale quanto disposto all'art.26 delle presenti norme; inoltre vale quanto dettato al punto 2. dell'art.8 del D.A.EE.LL. F.U. del 20/12/1983, n.2266/U.

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**


---

**5. SOTTOZONA G5: Servizi generali e attrezzature pubbliche e/o private legate alla valorizzazione dei prodotti locali**

Destinazioni previste:

- uffici di: assistenza tecnica alle scelte operative delle aziende locali, tutela dei prodotti tipicizzati, azioni promozionali etc.;
- fiere, mostre e mercati;
- strutture ricettive e pubblici esercizi di supporto alle attività prevalenti;
- centri di ricerca e sperimentazione di nuove tecniche per la produzione locale.

In questa sottozona, oltre ai servizi generali, è possibile realizzare una quota di attività ricettive di tipo alberghiero a sostegno delle iniziative legate ai servizi in misura non superiore al 30% della volumetria totale di zona.

L'obiettivo è quello di ottenere soluzioni integrate di servizi e strutture ricettive, per cui la volumetria alberghiera non potrà realizzarsi disgiuntamente da quella per servizi, ma in percentuale ad essa.

Si prescrive che:

- l'edificazione avvenga attraverso un intervento unitario esteso all'intero ambito individuato in cartografia;
- le aree di verde in cessione siano localizzate lungo la strada di circonvallazione per una profondità di almeno 20 m;
- la soluzione architettonica adottata preveda la realizzazione di una piazza "centrale" all'interno del complesso edificatorio.

**5.1 DISPOSIZIONI NORMATIVE**

In questo ambito è consentito realizzare una volumetria che scaturisce dall'utilizzo di un indice territoriale pari a 1,00 mc/mq per le attività legate ai servizi generali :

- è consentito un incremento di volume pari a 0,50 mc/mq (indice territoriale) per la sistemazione degli spazi di fruizione pubblica (piazze, parcheggi, arredo urbano); tali incrementi sono consentiti nell'ambito di una convenzione pubblico-privato nella quale siano specificati i vantaggi e gli oneri di entrambe le parti (privato e Amministrazione comunale);
- la superficie da cedere per il verde pubblico non deve essere inferiore al 20% della superficie territoriale;
- è possibile realizzare porticati di altezza non superiore a 3,50 m;
- le altezze devono essere contenute nel valore massimo di mt.9;
- i distacchi tra gli edifici non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m; nelle soluzioni a borgo, gli elementi di corredo all'edificio (scale, loggiati, passaggi pedonali coperti) fanno parte dell'edificio principale e pertanto blocchi di uno stesso edificio possono avere distacchi inferiori ai 10 mt.;
- devono essere sistemate a verde tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per la viabilità e per i parcheggi.

Per questi interventi vale quanto disposto all'art.26 delle presenti norme; inoltre vale quanto dettato al punto 2. dell'art.8 del D.A.EE.LL. F.U. del 20/12/1983, n.2266/U.

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

##### 6. SOTTOZONA G6: Istituto professionale

Tale sottozona risulta da una edificazione attuata in regime di concessione diretta; pertanto restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla sua realizzazione.

Sull'edificio esistente sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

In caso di demolizione e ricostruzione l'intervento deve attuarsi con P.A. nel rispetto delle norme di cui al presente articolo punto 2.1.

##### 7. SOTTOZONA G7: Cimitero

In tale zona non è consentita alcuna costruzione eccetto quelle adibite al servizio esclusivo del cimitero. E' fatto inoltre divieto di adibire dette zone a deposito o simili usi. Qualsiasi edificazione o ampliamento dell'esistente dovrà essere congruente con il dimensionamento tecnico dell'opera e comunque vincolato al rispetto delle norme legislative vigenti in materia.

Destinazioni previste:

- attrezzature religiose;
- spazi tecnici funzionali al servizio cimiteriale;
- aree di parcheggio;
- aree verdi;
- servizi per il pubblico.

##### 8. SOTTOZONA G8: Impianti tecnologici

Tali zone comprendono gli impianti tecnici connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici.

L'edificazione dovrà risultare congruente con il dimensionamento tecnico dell'opera e sarà comunque vincolata al rispetto delle norme legislative vigenti in materia.

Nelle aree già edificate sono consentiti tutti quegli interventi necessari al funzionamento, alla gestione e alla manutenzione dell'impianto.

##### 9. SOTTOZONA G9: Impianti per la distribuzione di carburanti

Tali zone sono destinate ad impianti stradali di distribuzione di carburante; sono ammesse stazioni di servizio , stazioni di rifornimento e chioschi.

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e l'ingrassaggio, locali per la vendita di accessori per autoveicoli, un locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto.

Prescrizioni progettuali:

- altezza massima della pensilina: m 5,00;
- altezza massima degli altri manufatti: m 4,00;
- l'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati;
- almeno il 20% della superficie totale degli spazi all'aperto deve essere riservata esclusivamente ad opere a verde da localizzare prevalentemente sul lato strada (siepi, aiuole, alberature, etc.);

La nuova edificazione dovrà risultare congruente con il dimensionamento tecnico dell'opera e sarà comunque vincolata al rispetto delle norme legislative vigenti in materia.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, inoltre sono possibili tutti quegli interventi necessari a rendere efficiente e funzionale l'impianto.

### **ART.24 - ZONE H - SALVAGUARDIA**

Il P.U.C. definisce l'estensione e il perimetro delle aree che rivestono un particolare pregio ambientale, paesaggistico, storico-culturale oltre a quelle delle fasce di rispetto cimiteriale, fluviale e quelle attorno ad alcune preesistenze storico-archeologiche.

In particolare, per le aree di pregio paesaggistico-ambientale, non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, senza l'autorizzazione di cui all'art.151 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

In generale i parametri urbanistici, di riferimento per tutte le zone H, sono i seguenti:

- l'indice territoriale generalizzato è di 0,001 mc/mq;
- l'indice territoriale in regime di deroga per attrezzature pubbliche è di 0,10 mc/mq.

Nell'ambito del presente PUC le zone di salvaguardia si articolano nelle seguenti fattispecie:

1. SOTTOZONA H1: Salvaguardia dei beni archeologici

Il PUC individua le fasce di rispetto delle emergenze archeologiche nelle quali è prescritta la continuità del verde e la salvaguardia del contesto ambientale.

La sottozona H1 interessa le aree tutelate ai sensi dell'art. 2 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, e in particolare:

**Centro abitato di Villamar**

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**


---

1. necropoli punica (lotto ex casa Scano);
2. area adiacente alla Chiesa di Antoccia;

**Territorio extraurbano**

3. area intorno alla Chiesa della Madonna d'Itria;
4. area intorno alla Chiesa di Santa Maria de is Acguas;
5. area intorno al nuraghe Mauru Pintau;
6. area intorno al nuraghe Dom'è S'Orcu;
7. area intorno al nuraghe Faurras;
8. area intorno a Cuccuru Casteddu;

Per queste sottozone vale quanto prescritto dagli art.27 e 31 delle presenti norme.

2. SOTTOZONA H2: Salvaguardia ambientale integrale

In tale sottozona è ricompreso l'ambito di particolare pregio naturalistico degli ulivi plurisecolari.

In tale sottozona è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato attuale dei luoghi, salvo gli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino e fruizione della risorsa.

In essa sono ammesse di norma:

- attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica, capanni di osservazione, etc.);
- opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- recupero di strutture esistenti;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

Sono comunque ammessi interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante e pertanto dovranno essere attentamente progettate anche attraverso uno studio di compatibilità paesistico ambientale.

3. SOTTOZONA H3: Fascia di rispetto fluviale

Nella fascia di rispetto fluviale, la cui dimensione risulta dalla applicazione delle disposizioni di cui al T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, è prescritta la continuità del verde, il divieto di edificazione in assenza di autorizzazione preventiva rilasciata dalla Regione.



VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

Per questa sottozona valgono le disposizioni di cui all'art.26 delle presenti norme.

#### 4. SOTTOZONA H4: Fascia di rispetto cimiteriale

Il P.U.C. definisce la sottozona cimiteriale che comprende la fascia di rispetto vincolante. In essa è consentita soltanto l'edificazione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti di arredo funerario.

Gli spazi non utilizzati sono vincolati a verde permanente.

Negli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.

### ART.25 - ZONA S PER SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE ATTREZZATO

La zona comprende le aree per spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi nella misura non inferiore a 12 mq/ab così come previsto dalla normativa regionale vigente.

Tale quantità complessiva va ripartita in:

- sottozona S1 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo nella misura di 4,00 mq/ab;
- sottozona S2 per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, nella misura di 2 mq/ab;
- sottozona S3 per il verde attrezzato e lo sport nella misura di 5,00 mq/ab;
- sottozona S4 per i parcheggi nella misura di 1,00 mq/ab.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere 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 ed S2, un indice fondiario di 3 mc/mq;
- per le sottozone S3, un indice territoriale di 0,10 mc/mq;

Per la sottozona S3 qualora l'intervento si attui attraverso P.P. l'indice di edificabilità territoriale è incrementabile fino a 0,15 mc/mq.

Sono consentiti interventi privati diretti alla realizzazione di attrezzature per lo sport e la ricreazione (con impianti e strutture scoperte e coperte) purchè facciano parte di uno studio particolareggiato da convenzionare con il Comune al fine di garantire:

- A) l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione;
- B) le quote di verde pubblico, che non potranno essere inferiori al 30% dell'area di intervento;
- C) le quote per parcheggi, che non potranno essere inferiori al 50% dell'area coperta;

VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

- D) la viabilità di accesso ad ampie aree di sosta pubblica;
- E) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia, con superficie massima di 100 mq per ogni gruppo di attrezzature.

In tutti gli interventi di zona S la superficie coperta non dovrà superare il 50% della superficie del lotto.

Le costruzioni dovranno distare almeno 4,00 m da tutti i confini.

Per le aree di cessione all'interno di piani attuativi di iniziativa privata, è possibile, da parte dei richiedenti, realizzare le opere di urbanizzazione secondaria sulle stesse aree cedute, in cambio di una loro gestione da convenire e definire con il Comune in sede di convenzionamento.

Ove fosse richiesto, per particolari motivi sociali ed economici, l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art.13 delle presenti norme.

#### **ART.26 – ZONE TULATE AI SENSI DEL T.U. DELLE NORME IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

Queste zone sono quelle tutelate ai sensi dell'art.151 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali.

Il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella località tutelata per legge, di presentare alla Regione, per la preventiva autorizzazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa.

Interventi non soggetti ad autorizzazione (art.152 T.U. beni culturali e ambientali)

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- il taglio culturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi, purchè previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

#### **ART.27 – EDIFICI TUTELATI AI SENSI DEL T.U. DELLE NORME IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

Questi edifici sono quelli tutelati ai sensi dell'art.2 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo, dei beni tutelati per legge, hanno l'obbligo di sottoporre alla competente soprintendenza, i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione (art.23 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali).

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

Nel caso di assoluta urgenza possono essere eseguiti i lavori provvisori indispensabili per evitare danni notevoli al bene tutelato, purchè ne sia data immediata comunicazione alla soprintendenza, alla quale vanno inviati nel più breve tempo i progetti dei lavori definitivi per l'approvazione (art.27 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali).

### ART.28 – FASCE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE E DEL DEPURATORE

Le fasce di rispetto fluviale sono costituite da limiti entro i quali è vietata l'edificazione a qualsiasi uso destinata senza l'autorizzazione dell'ente competente.

Qualsiasi tipo di nuova costruzione o intervento edificatorio è soggetto alla presentazione del progetto all'ente competente per la relativa autorizzazione.

In assenza di autorizzazione sono consentite solo opere stradali, tecnologiche e quelle opere necessarie per il corretto funzionamento di interventi preesistenti.

Inoltre, non sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione, purchè previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

Per quanto riguarda le distanze minime da osservarsi nell'edificazione, al di fuori del centro abitato, lungo le strade, si applicano le norme di cui al D.lgs. n.285 del 30/4/92 e al D.P.R. n. 495 del 16/12/92 (nuovo codice della strada).

Le fasce di rispetto dell'impianto di depurazione sono previste dalla deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4/2/77.

Per gli impianti di depurazione è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità, circostante l'area destinata all'impianto, di almeno 100 m.

Nel caso in cui sia impossibile rispettare le distanze previste per legge, è obbligatorio progettare l'impianto con accorgimenti tecnici particolari e creare barriere di verde o pannelli di schermatura.

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

## TITOLO III - VERIFICHE DI SALVAGUARDIA DEI VALORI PAESISTICO AMBIENTALI, SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI.

### ART.29 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE (ART.19 lett.i - L.R. 45/89)

Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti in aree di particolare pregio ambientale e in aree soggette a rischio idrogeologico o di erodibilità, deve essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico ambientale. I proponenti l'intervento edificatorio devono predisporre lo S.C.A.P.A. da allegare al progetto dell'intervento che dovrà contenere le seguenti analisi ed elaborazioni:

- a) - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria anche attraverso documentazione fotografica;
- b) - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) - caratteristiche progettuali dell'intervento proposto;
- d) - simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione; tale simulazione potrà essere riportata sulla documentazione fotografica di cui al punto a);
- e) - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale deve essere esteso in particolare a tutte le zone H, nonché G3, G4, G5, C1\*.6 ed alle zone E5 del presente PUC. Inoltre deve essere esteso a quegli interventi infrastrutturali di natura tecnologica (serbatoi di una certa dimensione, discariche, depositi di rottamazione etc.) per i quali dovranno essere previste idonee schermature (alberature di alto fusto, ripristino delle essenze vegetali esistenti, muri verdi etc.).

Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nell'ambito comunale, si prescrivono una serie di opere finalizzate a garantire la valorizzazione degli aspetti percettivi e formali dei luoghi sia in fase preventiva e/o ad inizio lavori, e a garantire la tutela del territorio, e cioè:

- negli spazi liberi dall'edificazione si prescrive l'obbligo di mettere a dimora essenze arboree prescelte tra quelle autoctone o naturalizzate secondo relazione specialistica. In alcuni casi particolari ciò deve avvenire in fase preventiva e/o ad inizio lavori;

VARIANTE AL P.U.C.  
PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

---

- nelle nuove strade di piano dovranno essere progettate opportune opere di verde (filari di alberature, arredi verdi etc.) per mitigare effetti sonori e di impatto visivo;
- negli interventi sui:
  - corsi d'acqua
  - stagni e laghi artificiali
  - laghetti di cava in alveo
  - risistemazione di ambiti e piazzali di cava
  - assi stradali
  - recinzioni
  - scarpate e terrazzamenti

è necessario prestare particolare cura alle opere di drenaggio e di sistemazione del deflusso idrico ed in particolare:

- la sistemazione ed il ripristino delle zone spondali dei corsi d'acqua con interventi di ingegneria naturalistica (quali le gabbionate o la costipazione e l'inerbimento mediante essenze vegetali stabilizzanti);
- le sistemazioni terrazzate degli sbancamenti di cava, con piantumazione dei terrazzi e ricostituzione della copertura dei luoghi, ovvero la costituzione di "colline artificiali" o "dune" alberate di mascheramento; tali provvidenze con i necessari dettagli esecutivi dovranno altresì essere utilizzate ai fini della "schermatura delle discariche, depositi di rottamazioni e similari".

Nelle aree di verde privato d'interesse ambientale quali giardini, orti, parchi, masse vegetazionali da conservare, deve essere mantenuta la vegetazione esistente o reintegrata in caso di deterioramento.

La sistemazione vegetazionale e naturalistica è basata sui seguenti criteri:

- a) classificazione delle specie e delle essenze presenti e di quelle scomparse;
- b) mantenimento delle specie naturali significative da un punto di vista paesaggistico;
- c) restauro e ripristino delle caratteristiche floristico-vegetazionali e ambientali-paesaggistiche: miglioramento e/o impianto delle aree boschive, dei filari, della vegetazione di contenimento, etc.;
- d) eliminazione delle specie non in armonia con la cultura, la tradizione e il paesaggio;
- e) sperimentazione di piantumazione di nuove specie ed essenze compatibili con i fattori climatici, ambientali e paesaggistici della zona;
- f) riequilibrio dei rapporti tra aree naturali e aree antropiche.

Nelle discariche autorizzate è fatto obbligo di schermare con opportune barriere verdi e alberate la percezione dell'attività di risulta.

VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

**ART.30 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.**

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n.1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide, qualora legittimamente assentite o sanate, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- dotazione di servizi igienici;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, in area adiacente, purché compatibile con la destinazione d'uso del PUC, anche su lotti di estensione inferiore rispetto alla superficie minima di intervento richiesta dalla presente normativa.

**ART.31 - SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI-ARTISTICHE IN AMBITO URBANO E RURALE. (ai sensi dell'Art.19, lett.h della L.R.27/12/89 n.45)****DEFINIZIONE**

Costituiscono "Emergenze storico-culturali-artistiche" i manufatti puntuali o i sistemi insediativi, coincidenti con i complessi di importanza storico-artistica e ambientale di cui all'Art.19 della L.R.45/89, che vengono individuati negli appositi elaborati come costituenti il sistema storico-tradizionale dell'insediamento umano nel territorio di Villamar.

Per quanto concerne le emergenze archeologiche o monumentali, esse sono individuate attraverso i seguenti elaborati:

- tavola delle emergenze storico-culturali-ambientali e dei vincoli con l'elenco degli edifici e delle aree soggette a tutela ai sensi del T.U. delle norme in materia dei beni culturali e ambientali;
- tavole della zonizzazione di piano in scala 1:2000 e 1:10 000 che includono la perimetrazione dei beni vincolati e tutelati per legge;

Nelle tavole di piano sopraelencate sono inclusi gli edifici e le aree non vincolate per i quali il presente articolo costituisce proposta di vincolo.

Nelle emergenze archeologiche (necropoli punica, nuraghe Dom'è S'Orcu, nuraghe Mauru Pintau, nuraghe Faurras, Cuccuru Casteddu, etc.) sono ammessi esclusivamente interventi relativi ad attività di ricerca, scavo e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionari.

VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

Sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti. Per i soli lavori di cui sopra, nonché per rendere agibili tali manufatti e per conservare l'integrità degli stessi è consentito l'eventuale taglio delle essenze arboree presenti, limitatamente all'area strettamente necessaria.

Qualora nell'area oggetto dell'intervento sussistano emergenze botaniche di particolarissimo rilievo, l'intervento dovrà essere studiato in modo da salvaguardare tali emergenze.

Sono consentiti tutti gli interventi tesi a proteggere le aree archeologiche ed a potenziare la loro fruibilità. Tali ambiti potranno rientrare nella perimetrazione di eventuali parchi naturali nei quali i reperti archeologici unitamente al contesto ambientale di riferimento costituiscono un patrimonio di elevato pregio scientifico e paesistico.

Per tutte le "emergenze" localizzate nelle Zone e Sottozone B, C, D, G, S è sempre consentita la manutenzione ordinaria nonché il restauro conservativo. È comunque, in generale, fatto obbligo di recuperare e rimettere in pristino tutti gli elementi storico-tradizionali quali muri di recinzione, portali, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.

Vige per tali "emergenze" il principio della salvaguardia dei contesti nei quali sono inserite, per cui particolare cautela dovrà aversi nel valutare le proposte di trasformazione di immobili, anche non esplicitamente censiti, che entrino in rapporto con le "emergenze" stesse.

Per le restanti "emergenze" localizzate nelle Zone E ed H:

- è definita l'appartenenza alla Sottozona H, con un vincolo di inedificabilità esteso ad un raggio di m 100 attorno al manufatto vincolato o comunque tutelato, salvo diversa indicazione nel decreto di vincolo
- è in generale fatto obbligo di recuperare e rimettere in pristino lo stato di tutti gli elementi storico tradizionali quali portali, muri di recinzione, pavimentazioni e loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.

### **ART.32 - INDIVIDUAZIONE E CRITERI PER GLI "AMBITI DI RECUPERO" (L.R.45/89, Art.19, lett.h della L.R. n.45/89)**

Le aree del centro abitato di Villamar classificate Bo sono da considerarsi ambiti prevalentemente soggetti al recupero architettonico e paesistico; in queste zone possono essere predisposti piani di recupero per salvaguardare tutti gli elementi e i caratteri dell'habitat e del patrimonio edilizio tradizionale (tipologie a corte, palazzotti ottocenteschi, elementi di arredo, piazze, nonché l'assetto viario esistente).

In generale, poiché il tessuto insediativo più vecchio è integrato da elementi mutuamente connessi ed interdipendenti, gli interventi di recupero, partendo dall'esigenza di una riqualificazione complessiva, dovranno dare il giusto rilievo alla valorizzazione delle relazioni tra le diverse parti del tessuto edilizio, in particolare attraverso la qualificazione dei percorsi di avvicinamento e di attraversamento, delle corti interne, delle piazze, delle aree di sosta e di parcheggio, anche con riguardo ai relativi elementi di arredo urbano.

## VARIANTE AL P.U.C.

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4**

---

Gli interventi di recupero dovranno, altresì, valorizzare la eventuale presenza di attività non residenziale e di servizio, anche attraverso un attento studio di caratterizzazione degli affacci delle stesse attività su percorsi o spazi pubblici o semipubblici.

Gli interventi di recupero, per migliorare le condizioni di utilizzo o ripristinare l'immagine tradizionale dei luoghi, devono in ogni caso essere coerentemente rapportati alle caratteristiche tipo-morfologiche e costruttive del contesto.

Al fine di armonizzare il tessuto viario con il tessuto urbano, per le opere di sistemazione delle strade, dei vicoli e delle piazze, si raccomandano progettazioni esecutive che adottino materiali (per es. lastre in pietra naturale) e tecnologie adeguate.

Massima cura è richiesta per la conservazione e per il ripristino degli elementi architettonici presenti.

Per gli edifici monumentali pubblici o privati e le aree di pertinenza all'interno degli ambiti vincolati si prescrive la conservazione assoluta con opere di restauro e di sistemazione da realizzarsi su progetto esecutivo che abbia il N.O. della Soprintendenza ai monumenti.

Nelle aree pubbliche o private in cui esistono elementi storico-monumentali da salvaguardare è vietato qualsiasi intervento di demolizione e di costruzione.

Al fine di salvaguardare l'inquadramento storico-ambientale del monumento, qualsiasi intervento edilizio risultante entro un contorno di m.30 deve dimostrare la compatibilità volumetrica e ambientale attraverso apposita documentazione (schizzi prospettici, fotomontaggi etc.).

Nel caso in cui si riscontri la presenza, nel territorio comunale, di tipologie tradizionali integralmente conservate, si prescrive il recupero urbanistico ed edilizio dell'esistente; pertanto gli unici interventi saranno tesi alla conservazione e mantenimento sia dell'edificio originario (caratteri architettonici tradizionali), che degli spazi di pertinenza (corti, cortili, orti etc.).

Per tutti gli interventi si rende obbligatoria la presentazione di documentazione storica, fotografica e grafica (piante, sezioni-prospetto, inserimento nel contesto ambientale etc.) dell'esistente e della situazione al contorno, al fine di definire meglio e in modo puntuale le caratteristiche dell'intervento proposto.

Per gli interventi di recupero delle tipologie tradizionali rurali, valgono le disposizioni di cui all'art.21 punto 12 delle presenti N.A.

In generale per qualunque intervento di nuova edificazione si dovrà rispettare il criterio della contestualizzazione al tessuto urbanistico esistente nel rispetto delle caratteristiche tipo - morfologiche di tale tessuto.

Per quanto concerne il recupero dell'assetto paesaggistico ed il rispetto dei valori ambientali è prescritto che:

- tutti gli spazi privati interni ai lotti e non occupati da edifici devono essere mantenuti a giardino;
- nelle aree verdi di interesse ambientale deve essere mantenuta la vegetazione esistente e reintegrata in caso di deterioramento.



VARIANTE AL P.U.C.  
 PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"  
 Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO COMPLESSIVO AGGIORNATO ALLA VARIANTE N.4

**ART.33 - INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ TERRITORIALI MINIME DA ASSOGGETTARE ALLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Punto f. art.19 L.R.45/89).**

Il PUC nelle diverse zone e sottozone definisce, facendo riferimento anche alla cartografia di piano, le unità minime territoriali da assoggettare alla pianificazione attuativa ed in particolare:

Zone B/B0 (Vedi art.17 delle presenti N.A.)	3 Ha
Zone C di espansione	indicato in cartografia
Zone D	indicato in cartografia
Zone G (Vedi art. 23 delle presenti N.A.)	3 Ha

**ART.34 - VALIDITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PRECEDENTE**

Stati di fatto o provvedimenti in atto, ovvero in vigore, anche se non richiamati dalle presenti norme, o non indicati negli elaborati grafici del PUC, devono intendersi riferiti alla data di adozione del PUC stesso.

Resta valida la disciplina urbanistica prescritta da strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata, ove non modificata espressamente dal PUC.

Si applicano i relativi criteri di misurazione delle grandezze, dei parametri urbanistici e delle categorie d'intervento.

Pertanto gli interventi avvengono in conformità a detta disciplina ed alle relative convenzioni.