

PIANO URBANISTICO COMUNALE – VARIANTE n. 3



Il Sindaco
D.ssa Manuela Pintus

Il Responsabile Servizi Tecnici
e Vigilanza del territorio
Dott. Ing. Giampaolo Enna

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Ing. Giampaolo Enna

Progetto di Piano
Norme tecniche di attuazione

rev. Luglio 2018

COORDINATORE DELLA VARIANTE AL PUC: Dott. Ing. Giampaolo Enna
PROGETTISTI DELLA VARIANTE AL PUC
ing. Giampaolo Enna
ing. Mauro Atzei
geom. Manuela Bianchi
ing. Manuela Saba

REVISIONE ELABORATI CARTOGRAFICI: UFFICIO TECNICO COMUNALE.

LEGENDA

ART. 1 - FINALITA' E VALIDITA' DEL P.U.C.	pag	02
ART. 2 - ALLEGATI E ATTUAZIONE DEL PUC	pag	02
ART. 3 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI	pag	05
ART. 4 - ZONE OMOGENEE	pag	12
ART. 5 - ZONA A - CENTRO STORICO	pag	15
ART. 6 - PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO (PPCS)	pag	15
ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO DEL CENTRO STORICO	pag	16
ART. 8 - ZONA B2 – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	pag	16
ART. 9 - ZONA C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE	pag	17
ART. 10 - ZONA D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI	pag	19
ART. 11 - ZONE E - AGRICOLE	pag	22
ART. 12 - ZONA F TURISTICA	pag	27
ART. 13 - ZONE G: SERVIZI GENERALI	pag	29
ART. 14 - ZONA H1 – ZONA ARCHEOLOGICA	pag	31
ART. 14 bis – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO	pag	32
ART. 15 - ZONA H2 – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO	pag	33
ART. 16 - ZONA H3 – ZONA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	pag	34
ART. 17 - BENI IDENTITARI	pag	34
ART. 18 - ZONA S SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE	pag	37
ART. 19 - COSTRUZIONI IN DEROGA.	pag	38

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - NTA -

ART. 1 – FINALITA' E VALIDITA' DEL P.U.C.

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), regola e coordina tutta l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio del Comune di ARBOREA.
2. Il PUC è redatto nel rispetto della seguente normativa generale di riferimento e delle successive modifiche nonché delle norme in materia applicabili anche se qui non esplicitamente richiamate:
 - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo Unico disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUEL)
 - DECRETI LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio,
 - Decreto del Presidente della Regione Sardegna 7 settembre 2006, n. 82 di Approvazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR)
 - Norme Tecniche di attuazione del PPR
 - Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45
 - Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, concernente: Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria e di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative
 - Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8;
 - D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/1983, n.2266/U (Decreto Floris)
3. Qualora successivamente all'entrata in vigore del PUC siano emanate normative contrastanti e prevalenti rispetto alle NTA queste nuove norme di legge saranno immediatamente applicabili senza la necessità del recepimento da parte delle NTA;
4. Qualora le NTA siano rispettose e più restrittive delle norme successivamente emanate, le NTA continuano ad avere prevalenza sulla norma sopraggiunta.
 - ~~Ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 il PUC entra in vigore il giorno successivo della di pubblicazione sul BURAS dell'avvenuta approvazione definitiva o secondo la normativa vigente al momento dell'approvazione definitiva, è sarà indicato nello stesso avviso la sede dove si possa prendere visione del piano approvato e di tutta la documentazione;~~
5. Ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 il PUC entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva sul BURAS. [rev_03]

ART.2 – ALLEGATI E ATTUAZIONE DEL PUC

1. Il P.U.C. è costituito dai seguenti elaborati:
 - Allegato n. 00 RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

ASSETTO AMBIENTALE

Elaborati cartografici di Analisi (o di base) – scala 1:10.000

- | | | |
|-------------------|---------------|--|
| ▪ Allegato n. 01 | Tav. n. 1 N | Geolitologia - Nord, |
| ▪ Allegato n. 02 | Tav. n. 1 S | Geolitologia - Sud |
| ▪ Allegato n. 03 | Tav. n. 2 N | Geomorfologia - Nord |
| ▪ Allegato n. 04 | Tav. n. 2 S | Geomorfologia - Sud |
| ▪ Allegato n. 05 | Tav. n. 3 N | Idrogeologia - Nord, |
| ▪ Allegato n. 06 | Tav. n. 3 S | Idrogeologia - Sud |
| ▪ Allegato n. 07 | Tav. n. 4 N | Unità delle terre - Nord |
| ▪ Allegato n. 08 | Tav. n. 4 S | Unità delle terre – Sud |
| ▪ Allegato n. 8.a | Tav. n. 4.1 N | Capacità d'uso dei suoli – Nord |
| ▪ Allegato n. 8.b | Tav. n. 4.1 S | Capacità d'uso dei suoli – Sud |
| ▪ Allegato n. 8.c | Tav. n. 4.2 N | Suscettibilità d'uso dei suoli – Nord |
| ▪ Allegato n. 8.d | Tav. n. 4.2 S | Suscettibilità d'uso dei suoli – Sud |
| ▪ Allegato n. 09 | Tav. n. 5 N | Uso del suolo - Nord |
| ▪ Allegato n. 10 | Tav. n. 5 S | Uso del suolo - Sud |
| ▪ Allegato n. 11 | Tav. n. 6 N | Copertura vegetale e Habitat di interesse comunitario – Nord |
| ▪ Allegato n. 12 | Tav. n. 6 S | Copertura vegetale e Habitat di interesse comunitario – Sud |
| ▪ Allegato n. 13 | Tav. n. 7 N | Beni paesaggistici ambientali - Nord |

- Allegato n. 14 Tav. n. 7 S Beni paesaggistici ambientali - Sud
- Allegato n. 15 Tav. n. 8 N Componenti di paesaggio con valenza ambientale - Nord
- Allegato n. 16 Tav. n. 8 S Componenti di paesaggio con valenza ambientale - Sud
- Allegato n. 17 Tav. n. 8.1 N Quadro dei livelli di tutela: Vincoli normativi e paesagg.- Nord
- Allegato n. 18 Tav. n. 8.1 S Quadro dei livelli di tutela: Vincoli normativi e paesagg. – Sud

Elaborati testuali

- Allegato n. 19 Note illustrative alla cartografia tematica
- Allegato n. 20 Relazione agronomica
- ~~Allegato n. 21: [rev. 03] ndr elaborato mai esistito~~

STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICO

Elaborati testuali

- Allegato n. 21.a Relazione tecnica illustrativa
- Allegato n. 21.b Studio di compatibilità geologica e geotecnica;

Elaborati cartografici

- Allegato n. 21.c Tav. n. 1 N Geolitologia (scala 1:10.000)
- Allegato n. 21.d Tav. n. 1 S Geolitologia (scala 1:10.000)
- Allegato n. 21.e Tav. n. 2 N Geomorfologia (scala 1:10.000)
- Allegato n. 21.f Tav. n. 2 S Geomorfologia (scala 1:10.000)
- Allegato n. 21.g Tav. n. 3 N Aree di pericolosità idraulica (scala 1:10.000)
- Allegato n. 21.h Tav. n. 3 S Aree di pericolosità idraulica (scala 1:10.000)
- Allegato n. 21.i Tav. n. 4 N Aree a rischio idraulico (scala 1:10.000)
- Allegato n. 21.l Tav. n. 4 S Aree a rischio idraulico (scala 1:10.000)
- Allegato n. 21.m Tav. n. 5 N Sovrapposizione della disciplina urbanistica e delle aree di significativa pericolosità idraulica del territorio com.le
- Allegato n. 21.n Tav. n. 5 S Sovrapposizione della disciplina urbanistica e delle aree di significativa pericolosità idraulica del territorio comunale
- Allegato n. 21.o Tav. n. 5bis N Sovrapposizione della disciplina urbanistica e delle aree di significativa pericolosità idraulica del territorio comunale – elaborato integrativo

ASSETTO STORICO-CULTURALE

Elaborati cartografici

- Allegato n. 22 Tav. n. 9 N Beni paesaggistici con valenza storico-culturale e identitari del territorio comunale –Nord (scala 1:10.000)
- Allegato n. 23 Tav. n. 9 S Beni paesaggistici con valenza storico-culturale e identitari del territorio comunale – Sud (scala 1:10.000)
- Allegato n. 24 Tav. n.10 Beni paesaggistici con valenza storico-culturale e identitari dell'ambito urbano – (scala 1:2.000)

Elaborati testuali

- Allegato n. 25 Relazione storico culturale e archeologica
- Allegato n. 25.a Data base beni culturali ed identitari
- Allegato n. 25.b Abachi: all. 01 Abaco del centro storico
all. 02 Bene identitario: bonifica
all. 03 Bene identitario: fortini

ASSETTO INSEDIATIVO

Elaborati cartografici (scala 1:10.000)

- Allegato n. 26 Tav. n. 11 N Edificato urbano, – Nord
- Allegato n. 27 Tav. n. 11 S Edificato urbano, – Sud
- Allegato n. 28 Tav. n. 12 N Sistema infrastrutture – Rete viaria contenuti paesagg. – Nord
- Allegato n. 29 Tav. n. 12 S Sistema infrastrutture – Rete viaria contenuti paesagg.– Sud
- Allegato n. 30 Tav. n. 13 N Sistema delle infrastrutture – Rete viaria per tipologia – Nord
- Allegato n. 31 Tav. n. 13 S Sistema delle infrastrutture – Rete viaria per tipologia – Sud
- Allegato n. 32 Tav. n. 14 N Infrastrutture – Rete dei servizi – Nord
- Allegato n. 33 Tav. n. 14 S Infrastrutture – Rete dei servizi – Sud
- Allegato n. 34 Tav. n. 15 N Pianificazione urbanistica vigente del territorio com.le – Nord

- Allegato n. 35 Tav. n. 15 S Pianificazione urbanistica vigente del territorio com.le – Sud
- Allegato n. 36 Tav. n. 16 N Pianificazione urbanistica vigente dell'ambito urbano
- Allegato n. 37 Tav. n. 17 S Rilevazione pianificazione attuativa territorio comunale Nord
- Allegato n. 38 Tav. n. 17 N Rilevazione pianificazione attuativa territorio comunale Sud
- Allegato n. 39 Tav. n. 18 Rilevazione della pianificazione attuativa dell'ambito urbano
- Allegato n. 40 Tav. n. 19 N Rilevazione pianificazione attuativa ambito costiero – Nord
- Allegato n. 41 Tav. n. 19 S Rilevazione pianificazione attuativa ambito costiero – Sud

PROGETTO DI PIANO

Elaborati cartografici

- Allegato n. 42 Tav. n. 20 Ambiti di paesaggio e sub-ambiti locali –(scala 1:12.500)
- Allegato n. 43 Tav. n. 21N Disciplina urbanistica del territorio comunale – Nord
- Allegato n. 44 Tav. n. 21S Disciplina urbanistica del territorio comunale – Sud
- Allegato n. 45 Tav. n. 22 Disciplina urbanistica dell'ambito urbano e delle borgate

Elaborati testuali

- Allegato n. 46 Relazione urbanistica
- Allegato n. 46.a Relazione demografica
- Allegato n. 47 Norme tecniche di attuazione
- Allegato n. 48 Regolamento edilizio

PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI

STATO ATTUALE

Elaborati cartografici (scala 1:5.000)

- Allegato n. 49 Tav 1.1 Copertura vegetazionale e habitat natura 2000
- Allegato n. 50 Tav 1.2 Copertura vegetazionale e habitat natura 2000
- Allegato n. 51 Tav 1.3 Copertura vegetazionale e habitat natura 2000
- Allegato n. 52 Tav 2.1 Organizzazione infrastrutture e servizi a supporto balneazione
- Allegato n. 53 Tav 2.2 Organizzazione infrastrutture e servizi a supporto balneazione
- Allegato n. 54 Tav 2.3 Organizzazione infrastrutture e servizi a supporto balneazione

STATO DI PROGETTO

Elaborati cartografici (scala 1:5.000)

- Allegato n. 55 Tav. 3.1 Vulnerabilità marino-litoranea (scala 1.10.000)
- Allegato n. 56 Tav. 4.1 Organizzazione infrastrutture e servizi a supporto balneazione
- Allegato n. 57 Tav. 4.2 Organizzazione infrastrutture e servizi a supporto balneazione
- Allegato n. 58 Tav. 4.3 Organizzazione infrastrutture e servizi a supporto balneazione
- Allegato n. 59 Tav. 5.1 Articolazione interna strutture e tipologie delle opere previste
- Allegato n. 60 Tav. 5.2.1 Zonizzazione delle unità di spiaggia – Marceddi
- Allegato n. 61 Tav. 5.2.2 Zonizzazione delle unità di spiaggia – Corru S'ittiri
- Allegato n. 62 Tav. 5.2.3 Zonizzazione delle unità di spiaggia – S'Ena arrubia

Elaborati testuali

- Allegato n. 63 Relazione tecnico-illustrativa
- Allegato n. 64 Regolamento uso della spiaggia e NTA realizzazione strutture

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Elaborati testuali

- Allegato n. 65 Documento di scoping
- Allegato n. 66 Rapporto Ambientale
- Allegato n. 67 Allegato III Valutazione di incidenza ambientale
- Allegato n. 68 Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale

Elaborati cartografici

- Allegato n. 69 Tav. n. 1 Aree di tutela (scala 1:10.000)
- Allegato n. 70 Tav. n. 2 Relazioni tra disciplina urbanistica del territorio com.le e Habitat di interesse comunitario delle aree SIC e ZPS

PIANO COMMERCIALE COMUNALE

Elaborati testuali

- Allegato n. 71 Regolamento per la disciplina del commercio su area pubblica
- Allegato n. 72 Regolamento per la disciplina del commercio su area privata
- Allegato n. 73 Programma Comunale di Urbanistica Commerciale (All.A)
- Allegato n. 74 Regolamento per la disciplina dei pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
- Allegato n. 75 Criteri di Programmazione Comunale delle attività di somministrazione di alimenti e bevande (All.A)

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

- NTA
- REGOLAMENTO EDILIZIO

2.1 - Per la parte di territorio con destinazione storica (zona A) l'attuazione avviene attraverso l'applicazione delle norme e prescrizioni contenute nel piano particolareggiato del centro storico in vigore.

Le tavole di riferimento per la verifica dell'attività edilizia ed urbanistica in particolare sono:

TAVOLA N. 21_nord_disciplina_urbanistica_territorio.pdf

TAVOLA N. 21_sud_disciplina_urbanistica_territorio.pdf

TAVOLA N. 22_disciplina_urbanistica_ambito_urbano.pdf

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

3.1 - Attività edilizia ed urbanistica privata

- a) DIA – Dichiarazione di inizio attività
- b) DUAP - Dichiarazione unica attività produttive
- c) Autorizzazione edilizia
- d) Concessione edilizia
- e) Autorizzazione a lottizzare
- f) Accordo di programma
- g) Conferenza di servizio

3.2 - Attività edilizia ed urbanistica pubblica

- a) Delibera di Consiglio Comunale di approvazione delle opere pubbliche anche in variante
- b) Delibera di Giunta Comunale per le singole opere e lavori pubblici
- c) Piani particolareggiati, di riqualificazione, recupero, risanamento e attuativi in generale che comportino interventi estesi sul territorio
- d) Intese istituzionali e accordi di programma

4. Ogni eventuale variante dovrà seguire le stesse procedure di approvazione del PUC, con l'obbligo anche per i piani attuativi in variante del processo di VAS.

ART. 3 – DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI

1. Ambito territoriale (d'intervento)

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

2. Superficie territoriale

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

Essa comprende:

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

Non comprende, invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;

- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano - secondo il PUC - di pertinenza degli edifici.

3. Superficie fondiaria

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 private (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, poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

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

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

asilo nido;

- a) scuola materna;
- b) scuola dell'obbligo (elementare e media);
- c) attrezzature generali (centro civico - attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);
- d) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
- e) aree per gli impianti tecnologici;
- f) 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 planimetricamente dalle presenti norme o individuata da una porzione funzionale.

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

6) Area edificabile

E' l'area perimetrale ad un intervento edilizio (diretto o subordinate ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con superficie catastale supera il 5%.

L'area edificabile può contenere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una "unità di intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative.

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

- a) le porzioni che, per vincoli di P.U.C. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generate;
- b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerate, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono essere computate aree confinanti o comunque ricadenti nello stesso isolato del medesimo o di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta.

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.

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 oggetto (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** – le 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, pergolati passanti.

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

9) Rapporto di copertura

E' 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, 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 considerate, espressa in mq.

Esso può essere:

- **fondario - If** - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria;
- **territoriale - It** - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale.

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

11) Altezza degli edifici

L'altezza dei fabbricati viene valutata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura più alto in caso di solaio piano; nel caso di **tetto o curva falda inclinata [rev_03]** con pendenza minore o uguale al 35% **o curva, [rev_03]** e solo nel caso di doppio solaio (**inclinato e orizzontale**) (**orizzontale + inclinato/curvo**) [rev_03] è consentito valutare l'altezza partendo dall'intradosso dal solaio piano se la distanza fra estradosso di quest'ultimo e intradosso del solaio inclinato risulti minore o uguale a cm 30.

Tale criterio vale anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata.

Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati.

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

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

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

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

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

12) Attrezzature e servizi

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

13) Destinazioni d'uso

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

In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

14) Numero dei piani

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

15) Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili, e solamente per m. 1,20 qualora di misura superiore.

I distacchi vanno da zona a zona ma è fissato un minimo assoluto.

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

16) Distacco dal confine di lotto

E' la distanza minima fra la proiezione dal fabbricato, misurata come al precedente punto linea di confine del lotto.

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

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.).

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

18) Lunghezza massima dei prospetti

E' 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; sono classificati nei seguenti tipi:

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

20) Indice di piantumazione

Indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro o mq, 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 la sua fronte verso strada é sul filo stradale oppure parallelo ad esso.

Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dell'edificante.

24) Arretramento

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato.

L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

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

25) Computi dei Volumi

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

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

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

Non fanno volumetria le rampe di scala aperte, queste sono equiparate a pensiline a condizione che non aggettino oltre 1,20m

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.

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 delta cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

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. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

31) Fascia di rispetto

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

32) Fascia di sosta laterale

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

33) Marciapiede

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

34) Parchi Territoriali di uso Pubblico

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

All'interno delle zone di parco, il PUC perimetra gli ambiti territoriali, descritti e normati ai successive punti, nei quali, in relazione alla loro collocazione o alla preesistenza di assetti edilizi e infrastrutturali, è consentita la realizzazione di attrezzature e di servizi di supporto per le funzioni proprie di ciascun parco secondo le destinazioni d'uso della zona.

Le opere e le destinazioni d'uso ivi ammissibili risultano dalla descrizione degli specifici interventi unitari.

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

In tal caso una Convenzione, secondo le norme di riferimento, stabilirà gli impegni dei privati per l'ordinata sistemazione delle aree e delle attrezzature ricadenti nell'intervento unitario, comprese quelle pubbliche, disciplinando altresì i termini e le modalità di gestione di eventuali servizi al fine di garantire l'uso sociale e il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, locazione e costituzione di diritti reali verso terzi.

Potranno altresì essere disciplinati impegni dei privati per la gestione di servizi e la cura delle risorse presenti nel Parco, anche se esterni agli ambiti degli interventi unitari, ma a questi funzionalmente collegabili.

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

35) Parchi urbani di uso pubblico

Le zone di parco pubblico urbano, sono costituite da ambiti all'interno o adiacenti agli abitati, riservati ad attività di tempo libero, motorie, ricreative, culturali, sociali.

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

36) 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.

37) Impianti per la distribuzione di carburanti

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

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

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

L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati.

Almeno il 40% della superficie totale degli spazi all'aperto deve essere riservata esclusivamente ad opere a verde o comunque con suolo filtrante.

38) Percorsi pedonali e piste ciclabili

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

Il sistema di relazione costituito dalle aree pedonali deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi. Il sistema delle aree verdi funziona in parallelo, in contiguità e in continuità con il sistema delle aree pedonali.

Gli spazi ed i percorsi pedonali dovranno soddisfare le condizioni di accessibilità di cui alla Legge n. 13/89 e s.m.

Alcuni percorsi pedonali sono indicati nelle tavole di progetto. Le planimetrie in scala 1:4000 indicano ipotesi di tracciati dei percorsi pedonali e la localizzazione delle aree di sosta e delle piazze/piazzole/aree pavimentate.

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

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

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

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

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

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

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

39) Elementi di arredo

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

Tali cataloghi determineranno l'unitarietà e l'uniformità degli interventi, evitando la loro attuale casualità e garantiranno l'innalzamento 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 occorrerà documentare, anche per analogia con altre unità edilizie dello stesso periodo e tipologia, conservare, se necessario ripristinare, le finiture originarie: colori, decorazioni, materiali dei serramenti, ecc.,
- in ogni intervento di nuova edificazione occorrerà applicare il criterio della contestualizzazione al tessuto urbanistico esistente, previa documentazione delle regole e delle caratteristiche tipo-morfologiche di tale tessuto;
- conservare, se necessario ripristinare elementi di arredo di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale: recinzioni, pilastri di accesso a viali e giardini, capitelloni, portali, insegne, targhe, edicole, nicchie, opere in ferro, ecc., applicando il criterio della riparazione piuttosto che quello della sostituzione.
- richiedere che i progetti degli interventi unitari, sia attuabili per intervento diretto sia sottoposti a strumento attuativo, contengano il progetto dell'arredo vegetazionale. Gli elaborati del PUC suggeriscono alcune disposizioni della vegetazione, a filari e a masse.

40) Destinazioni d'uso

- **Abitazioni o residenze.** Gli edifici di abitazione o residenziali comprendono alloggi in senso stretto spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie), gli spazi condominiali di servizio (scale androni, locali comuni, gioco bambini, lavanderie condominiali) e le autorimesse private.
- **Attività commerciali al dettaglio.** (vedasi anche il piano commerciale) 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.
- **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.
- **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.
- **Attività commerciali all'ingrosso.** Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e supporto ed i relativi uffici, mense uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio.
- **Servizi per il turismo, l'artigianato, l'agricoltura, la ricerca, il terziario specializzato.** I servizi comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione turistica dell'artigianato etc., il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense e gli altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.
- **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.

- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero. Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale congressi, etc.).
- Abitazioni collettive collegi, convitti, conventi. Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private, sedi carcerarie, etc. con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.
- Centri commerciali integrate. Il Centro Commerciale integrate comprende qualsiasi tipo di attività Commerciale, nei settori alimentari ed extra alimentari, nei prodotti di largo consumo e di tipo raro, con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso, comprese le mostre, le esposizioni direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, etc. Esso é costituito dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense ed altri servizi e dagli spazi tecnici.
- 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.
- Artigianato di servizio. Comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro, l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane. Include gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e spazi tecnici.
- Artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesi 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.
- 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.
- Attrezzature socio-sanitarie di scala urbana. Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, etc. Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale di riunione, e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici.
- Locali per lo spettacolo. I locali per lo spettacolo comprendono cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto ad uffici complementari, agli spazi tecnici.
- Attrezzature culturali. Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni, culturali, ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.
- Porti turistici. Comprendono attrezzature ed impianti destinati in via permanente alla manutenzione, alaggio e rimessaggio di imbarcazioni da diporto, nonché le infrastrutture necessarie al soddisfacimento delle esigenze degli utenti
- Approdi turistici. Comprendenti opere ed impianti idonei alla ricettività dei natanti da diporto, sprovvisti parzialmente o totalmente delle infrastrutture di cui alla lettera precedente;
- Punti di ormeggio sulle foci di fossi, canali o fiumi senza ricorrere ad escavo di darsene né alla realizzazione di opere foranee di protezione, ma semplicemente con risagomatura e sistemazione delle sponde senza recare pregiudizio alla balneazione ed al regime idraulico dei corsi d'acqua.

ART. 4 - ZONE OMOGENEE

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

1.1 Zona A - Centro Storico.

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Le zone storiche A sono perimetrate nella Tavola unica n. 22.

1.2 Zona B - Completamento residenziale.

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

La zona individuata secondo le linee guida regionali e la B2, come indicato nella Tavola 22 del PUC B2 espansioni da completare e/o riqualificare. Nelle aree caratterizzate da edificazione discontinua e da struttura viaria incompleta o insufficiente il PUC può consentire interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto di indici di fabbricabilità (non superiori mediamente a 3,00 mc/mq) e di altezze limitate (normalmente 2-3 piani fuori terra). I nuovi interventi devono rispettare l'edificazione tipica delle zone di completamento, che normalmente si presenta con facciate allineate sulla strada

1.3 Zona C - Espansione residenziale.

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

La zona C è suddivisa in C1 e C3

- Dove le C1 sono espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione) coincidono con i perimetri dei piani di lottizzazione convenzionati
- Le C3 sono espansioni in programma. Sono le aree previste dagli strumenti urbanistici e non ancora realizzate. Gli interventi si attuano attraverso pianificazione attuativa (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata, secondo comparti definiti nel PUC. Al limite delle aree di espansione in programma dovranno essere individuate e normate aree verdi a ridotta edificazione nelle quali è fatto divieto di realizzare qualsiasi forma di residenza e di attrezzature non programmate dalla pianificazione comunale dei servizi.

1.4 Zona D - Industriali, artigianali e commerciali.

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

La zona è classificata secondo le linee guida regionali D2;

- D2 insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali. Aree di limitata estensione con valenza solitamente limitata al singolo Comune e caratterizzate da attività per lo più artigianali. La programmazione comunale prevede la ridefinizione del rapporto con l'ambiente e il territorio circostanti diminuendo l'impatto degli insediamenti.

1.5 Zona E - Agricola.

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

La zona è suddivisa in E2, ed E5:

- E2 Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
- E5 Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale

1.6 Zona F – Turistiche - insediamenti turistici

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

La zona è suddivisa in F1, F2, F3, F4:

- F1 Insediamenti turistici pianificati - Rientrano in questa sottozona gli insediamenti realizzati attraverso una pianificazione complessiva e realizzati sia sulla base di piani di lottizzazione convenzionati approvati dal Comune;
- F2 Insediamenti turistici spontanei (interventi ante "legge ponte" – insediamenti abusivi) - insediamenti oggetto di operazioni di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti e realizzazione degli accessi alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi. Gli interventi vengono previsti in piani particolareggiati che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi.
- F3 Campeggi - Per i campeggi esistenti il PUC prevede operazioni di riqualificazione e di miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi. Può essere concertato con i privati il trasferimento degli stessi verso localizzazioni più interne e la eventuale riconversione ad attività alberghiere.
- F4 Nuove aree turistiche - Le nuove aree destinate agli insediamenti turistici vanno individuate presso i centri abitati esistenti.

1.7 Zona G - Servizi generali.

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

La zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G4:

- G1 Attrezzature di servizio - Comprendono le strutture per l'istruzione superiore, per la ricerca e la sanità (laboratori, ospedali, cliniche, per la cultura (musei, padiglioni per mostre), direzionali (credito, comunicazioni, uffici). Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni. Il PUC indica i principali assi di collegamento al sistema viario e le sistemazioni ambientali.
- G2 Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero - Costituiscono le grandi aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati.
- G4 Infrastrutture a livello di area vasta - Rientrano in questa sottozona gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (discariche, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, centrali elettriche, ...)

1.8 Zona H - Salvaguardia.

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

La zona è suddivisa in H1, H2, H3:

- H1 Zona archeologica - Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.
- H2 Zona di pregio paesaggistico - Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.
- H3 Zona di salvaguardia ambientale - Sono le aree di salvaguardia ambientale (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, ecc.)

Area di rispetto 1 – archeologica

Sono le aree limitrofe alla zona H1 o interessate da modesti ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad Autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Area di rispetto 2 – paesaggistica

Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 3 – paesaggistica

Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2. In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 4 – beni identitari

Sono le aree limitrofe ai beni identitari. In tali aree è consentita l'edificazione subordinatamente a specifica disciplina ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 5 – cimiteriale

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 6 – stradale

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs.285/1992 e ss. mm. ii). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici (es. stazione di servizio limitatamente agli impianti).

Area di rispetto 7 – fasce frangivento

Sono le aree individuate come beni paesaggistici di particolare pregio, nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Per tali aree si applicano le disposizioni previste per le zone H2.6 (fasce frangivento) di cui all'art. 15 delle presenti norme. [rev_01]

Area di rispetto 8 – canali della bonifica

Sono le aree di salvaguardia ambientale (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, ecc.). Per tali aree si applicano le disposizioni previste per le zone H3.2 (canali della bonifica) di cui all'art. 16 delle presenti norme. [rev_01]

1.9 Zona S - Spazi Pubblici.

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

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

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

ART. 5 - ZONA A - CENTRO STORICO

1. Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi così come definito dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto "Floris") – di disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna
2. Sono le aree caratterizzate da insediamenti storici, così come individuati dalla DETERMINAZIONE N. 1189/DG del 30/05/2008: atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione dell'abitato del Comune di Arborea e delle frazioni di Centro 1 Sassu, Centro 2 Sassu, Linnas, Luri, Pompongias, Torrevecchia e S'Ungroni. Aree ricomprese nella zona A, come perimetrale nella Tavola n.22.
3. Nella zona A valgono le norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro storico (PPCS).
4. Nel centro storico è individuata la zona A1, che secondo le linee guida regionali riguardano i tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico e dei nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico, dove gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Per gli edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione secondo le indicazioni del PPCS.

ART. 6 – PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO (PPCS)

1. Il PPCS è redatto per tutta la superficie individuata nel PUC alla tavola n. 22 - Disciplina urbanistica dell'ambito urbano e delle borgate – dove si individua la zona A;
2. IL PPCS provvede a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici delimitati dal PUC, ed individua in modo dettagliato il tessuto dei centri storici analizzando i seguenti fattori:
 - quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;
 - funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;
 - margini, eventualmente fortificati;
 - assi e poli urbani;
 - caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
 - presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
 - presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
 - caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano rappresentati in abachi di riferimento anche per gli interventi edilizi
 - stato di conservazione del patrimonio storico;
 - criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.
3. Gli interventi di riqualificazione e recupero previsti nel PPCS devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

ART. 7 – DESTINAZIONI D'USO DEL CENTRO STORICO

1. Nel centro storico sono ammesse diverse destinazioni d'uso, in particolare la funzione primaria residenziali e secondaria di tipo stagionale, nonché diverse attività connesse quali gli esercizi commerciali di vicinato, l'artigianato non moleste e/o non nocive, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose; sono esclusi le medie e grandi strutture di vendite, sono ammesse esclusivamente le medie strutture di vendita non alimentari per una superficie di vendita di massimo 300mq. Per dette destinazioni d'uso, valgono le disposizioni del Piano Commerciale, di cui all' allegato "A" *Programma comunale di urbanistica commerciale* sia relativamente alle procedure amministrative sia relative ai parcheggi e agli standard urbanistici.
2. Sono ammesse le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali e tutte quelle attività che favoriscano il riuso sostenibile dei centri storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesse attività alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.
3. E' fatto divieto di destinare immobili per attività rumorose, qualora siano autorizzate attività che comportano il superamento dei livelli sonori di disturbo alla funzione residenziale, vi è l'obbligo, del rispetto del piano di classificazione acustica, con dimostrazione attraverso elaborati da allegare in fase di progettazione, individuando le misure di abbattimento dei livelli acustici con parere favorevole espresso da parte dell'autorità competente in materia
4. Per quanto riguarda i servizi pubblici di somministrazioni di alimenti e bevande, anche esistenti e nei locali autorizzati per attività musicali e danzanti o attività in genere dove vengono di norma superati i livelli sonori di disturbo, vi è l'obbligo di isolare acusticamente i locali, con la realizzazione di una bussola d'ingresso di isolamento acustico del locale con le dotazioni minime di isolamento acustico della stessa bussola, nonché sistemi di ventilazione per avere tale bussola conforme ai locali pubblici destinati ai fumatori.
5. E' fatto divieto di utilizzare la via pubblica antistante e nelle vicinanze per il consumo di alimenti e bevande nonché quali aree destinate a fumatori degli utenti di tali locali, pena la stessa revoca immediata della autorizzazione edilizia per quella tipologia di destinazione d'uso, previo verbale di accertamento da parte degli uffici comunali o di altre autorità preposte, essendo la stessa destinazione d'uso vincolata al rispetto dei livelli acustici di non disturbo, oltre che all'interno anche al di fuori e nelle vicinanze del locale stesso.
6. Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi pre-esistenti, nel PPCS può essere prevista la destinazione di inedificabilità di tali spazi per finalità di pubblico interesse.
7. Gli interventi ammessi, sono quelli specificati nelle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro storico,
8. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, e le ricostruzioni a seguito di demolizione quando siano ammesse dal piano particolareggiato, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.
9. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse dal PPCS, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico
10. E' fatto obbligo del rispetto dei limiti del piano particolareggiato

ART. 8 - ZONA B2 – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

1. La zona B è la parte del territorio totalmente o parzialmente edificate diversa dalla zona A, dove la volumetria degli edifici esistenti non è inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile, essendo il Comune di Arborea di III classe; la verifica della sussistenza del suddetto rapporto è attuata, per superfici non superiori a 5.000 mq.; elevata fino a 10.000 mq. essendo in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standard urbanistici.
2. La zona B è individuata dalla perimetrazione della tavola n. 22 allegata al PUC, e si inserisce su un tessuto urbano esistente, consolidato e ben definito, completamente urbanizzato, tanto da non necessitare di interventi urbanistici di ulteriore dettaglio.
3. Non è necessario alcun piano attuativo d'intervento.
4. In tali zone sono ammesse nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni;
5. E' fatto obbligo per tutti gli interventi edilizi sia di manutenzione che di nuova costruzione di produrre la documentazione fotografica dello stato dei luoghi al fine di documentarne lo stato attuale.
6. All'interno della Zona B2, sono consentite destinazioni d'uso per residenze; uffici e studi professionali - attività culturali e ricreative sale di spettacolo e riunione; attività ricettive e di ristoro; commerciali al dettaglio di vicinato, ed artigianali non moleste, servizi pubblici e privati di interesse pubblico, sono esclusi le grandi strutture di vendita, sono ammesse esclusivamente le medie strutture di vendita per una superficie di vendita massima 300mq.
7. Relativamente alle attività commerciali e artigianali valgono le disposizioni del Piano Commerciale, relativamente alle procedure amministrative sia relative ai parcheggi e agli standard urbanistici.

8. Per le nuove attività di somministrazione alimenti e bevande ed esercizi in genere che comportano attività rumorose con il superamento dei livelli sonori di disturbo, vi è l'obbligo di allegare in fase di progettazione, il progetto delle misure di abbattimento dei livelli acustici con parere favorevole espresso da parte dell'autorità competente in materia; resta fermo l'obbligo di una bussola d'ingresso di isolamento acustico, nonché sistemi di ventilazione per avere tale bussola conforme ai locali pubblici per fumatori, ed è fatto divieto di utilizzare la via pubblica antistante e nelle vicinanze per il consumo di alimenti e bevande, pena la stessa revoca immediata della autorizzazione commerciale, previo verbale di accertamento da parte degli uffici comunali o di altre autorità preposte, essendo la stessa destinazione d'uso vincolata al rispetto dei livelli acustici di non disturbo oltre che all'interno anche al di fuori e nelle vicinanze del locale.
9. **Standard Urbanistici:** le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici pena il diniego dell'atto concessorio:
- Indice fondiario 3 mc/mq
 - Indice di copertura 0,60
 - ~~Altezza massima 6,00 m~~
 - Altezza massima alla gronda: 10,00 m e comunque non superiore a quella media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici interessati da piani attuativi [rev_03]
 - Aree destinate a parcheggi privati 1mq ogni 10mc
 - ~~Tipologia edilizia casa isolata;~~
 - Tipologia edilizia edificio isolato, salvo applicabilità della deroga prevista al punto 13 [rev_03]
 - Aree per parcheggi commerciali secondo la norma regionale della tipologia commerciale
 - Unità abitative di numero libero
10. **FRAZIONAMENTI** Sono sempre ammessi in zona B i frazionamenti dei singoli lotti e delle singole unità immobiliari; qualora si voglia suddividere il singolo lotto attualmente individuato nel PUC in più lotti, anche dove sono preesistenti dei fabbricati dovrà essere dimostrato il rispetto degli ulteriori limiti urbanistici;
- Superficie del lotto minimo; 250mq
- Non vi è l'obbligo del piano attuativo ma gli interventi sono tutti a concessione diretta.
11. In caso di sopraelevazione, questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante sui lati fronteggianti le altre proprietà, mentre è concesso l'arretramento o l'ampliamento sui lati fronteggianti la viabilità sempre con i limiti di cui al capoverso precedente, fatte salve le norme del codice civile.
12. Le costruzioni possono sorgere sui confini in aderenza o se in distacco a distanza non inferiore a 4,00 m. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di mt. 8,00.
13. Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del D.R.2266/U 1983 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato che si estendono sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore ai 24 mt nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora 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.
14. E' altresì consentita, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto del Codice Civile.
15. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq. 1,00 ogni 10 mc.
16. E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,30 m. [rev_03 - Circolare Del. C.C. n. 60/2016]

ART. 9 - ZONA C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

1. Le aree definite zone C, riguardano le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate, per le quali è obbligatorio prima del rilascio delle singole concessioni edilizie avere un piano attuativo di lottizzazione approvato ed efficace con la previsione delle opere di urbanizzazione, il rilascio delle concessioni è vincolato alla preventiva realizzazione delle infrastrutture, in particolare impianti di rete idrica, rete del gas, condotte raccolta acque reflue e meteoriche, posizionamento cavidotti per impianti di illuminazione pubblica, linee telefoniche e alimentazione elettrica, costruzione della cabina elettrica di zona
2. Non possono essere rilasciate le singole concessioni edilizie, né iniziati i lavori edili all'interno dei singoli lotti, se prima non sono state completate e collaudate le singole opere di urbanizzazione, con esclusione delle sole pavimentazioni stradali e pedonali.

3. L'indice territoriale deve essere esteso alla proprietà catastale oggetto dell'intervento che rientra all'interno dell'intero comparto con esclusione della viabilità pubblica già prevista nel PUC.
4. Le lottizzazioni possono essere redatte esclusivamente da professionista abilitato a termini di legge (architetto o ingegneri), il piano deve prevedere:
5. In base ad una pianificazione organica condivisa dall'amministrazione comunale, la sistemazione urbanistica dell'area d'intervento, definita attraverso un piano predisposto da almeno i 2/3 della proprietà del comparto, attraverso un consorzio volontario convenzionato o da convenzionare; qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano attuativo esteso a tutto il comparto interessato. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari in funzione dei volumi edificabili;
6. I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:
 - relazione illustrative - calcoli degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
 - stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
 - planimetria;
 - studio urbanistico;
 - piano quotato ante e post sistemazione,
 - piano catastale con schema di frazionamento e individuazione delle aree di cessione;
 - norme di attuazione integrative a quelle del PUC;
 - tipologie edilizie;
 - progetti esecutivo delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e di tutte le infrastrutture necessarie, le opere di urbanizzazione secondarie secondo quelle che sono le scelte insindacabili dell'Amministrazione Comunale e i relativi computi di spesa;
 - schema di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione;
7. Il P.U.C. individua le zone per l'espansione residenziale, quelle con piano di lottizzazione approvato e quelle dove è necessario redigere un nuovo piano di lottizzazione:
 - per le zone C1.1 – C1.2 – C1.3 – C1.4 restano valide le norme dei rispettivi piani approvati;
 - per le zone C3.1 – C3.2 – C3.3. – C3.4, - C3.5 come perimetrata nella tavola n. 23 del PUC, vi è l'obbligo, prima di qualunque intervento edilizio ed urbanistico ottenere l'autorizzazione a lottizzare secondo le norme di seguito riportate.
8. STANDARD DI PIANO: al fine di procedere nella stesura del piano attuativo una volta ottenuta, dal Consiglio comunale, l'autorizzazione a lottizzare, l'approvazione del piano di lottizzazione, deve rispettare i seguenti parametri urbanistici:
 - Indice territoriale massimo esteso all'intero comparto, con dotazione organica 120 mc/ab.

- C3.1 – Abitato	If = 0,90 mc/mq	abitanti insediabili	162
- C3.2 – Abitato	If = 0,80 mc/mq	abitanti insediabili	200
- C3.3 – Abitato	If = 1,00 mc/mq	abitanti insediabili	54
- C3.4 – Abitato	If = 1,00 mc/mq	abitanti insediabili	142
- C3.5 – Abitato	If = 1,00 mc/mq	abitanti insediabili	28
Totale abitanti insediabili			586
 - Superficie minima di lottizzazione: intero comparto;
 - Qualora non vi sia accordo fra i proprietari, la quota di proprietà per poter richiedere l'autorizzazione a lottizzare è pari ai due terzi dell'area del singolo comparto, con lo studio esteso a tutta la superficie del comparto interessato e con la previsione degli interventi per stralci funzionali con le opere di urbanizzazione previste per tutta l'intera zona così;
 - Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc. ad abitante, dei quali: 70 mc. per la residenza; 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde; 10 mc. per servizi pubblici;
 - La superficie territoriale di riferimento per il calcolo della volumetria totale, è quella dell'intero comparto individuata nel PUC (tavola n.) al netto delle strade del PUC;
 - Indice massimo fondiario per singolo lotto: 1.50 mc/mq;
 - Indice di copertura massimo: 0.40
 - Altezza massima alla gronda: 6.00 m;
 - Altezza massima alla gronda: 10.00 m e comunque non superiore a quella media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici interessati da piani attuativi [rev_03]

- Tipologie urbanistiche: secondo gli schemi individuati nella Tav. n.18 – Assetto insediativo rilevazione della pianificazione attuativa dell'ambito urbano;
- Tipologie edilizie: case isolate e/o abbinata nel numero massimo di due;
- Unità abitative libere;
- Dimensione minima del lotto: 250 mq;
- Le costruzioni possono sorgere sui confini in aderenza o se in distacco a distanza non inferiore a 5,00m. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di mt. 10,00;
- Le costruzioni possono sorgere sui confini in aderenza o se in distacco a distanza non inferiore a 4,00m. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 8,00m, fatta salva la possibilità di applicare la distanza di 8,00m anche nelle porzioni di zone C già compromesse, ove lo stato di fatto non consenta il rispetto delle distanze predette; [rev_03]
- Aree di cessione - Comune di III Classe: mq 12,00 per abitante così distribuita:
 - a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; mq 4,00;
 - b) aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre: mq 2,00;
 - c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3): mq 5,00;
 - d) aree parcheggi pubblici, in aggiunta ai parcheggi previsti per legge (art.18 L765 (S4): mq 1,00;
- E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,30 m; [rev_03 - Circolare Del. C.C. n. 60/2016]
- L'indice territoriale deve essere esteso alla proprietà catastale oggetto dell'intervento che rientra all'interno dell'intero comparto con esclusione della viabilità pubblica già prevista nel PUC;
- Le lottizzazioni possono essere redatte esclusivamente da professionista abilitato a termini di legge (architetti o ingegneri).

ART. 10 - ZONA D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

1. Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca [rev_03] così suddivise:
 - D2.1 – Area per fabbricati destinati per la trasformazione di prodotti agricoli
 - D2.1 – Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali;
 - D2.2 – Area per fabbricati destinati alla trasformazione dei prodotti lattiero-caseari;
 - D2.2 – Aree produttive per la trasformazione di prodotti agricoli;
 - D2.2.1 – Impianto di depurazione a servizio della D.2.2 di trasformazione dei prodotti lattiero-caseario
 - D2.2.1 – Impianto di depurazione a servizio delle aree produttive per la trasformazione di prodotti agricoli;
 - D2.3 – Area per fabbricati destinati per la trasformazione di prodotti agricoli di nuova formazione; ndr accorpati alle zone D2.2.
 - D2.4 – Zona artigianale con piano di lottizzazione già approvato; ndr accorpati alle zone D2.1. [rev_03]
 - D2.5 – PIP
 - D2.6 – Piano di recupero di zona D - Ex Tabacchificio
 - D2.7 – Nuovo Piano per gli Insediamenti Produttivi; ndr accorpati alle zone D2.1 [rev_03]
 - D2.8 – Zona D per insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali di nuova formazione; ndr accorpati alle zone D2.1.
 - D2.9 – Zona D per insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali di nuova formazione; ndr accorpati alle zone D2.1.
 - D2.10 – Zona per la lavorazione dei prodotti della Pesca – Itticoltura
 - D2.10 – Attività industriali e di commercio esistente – Lavorazione mitili e piscicoltura.
 - D2.11 – Zona artigianale con piano di lottizzazione già approvate; ndr accorpati alle zone D2.1 [rev_03]
 - D2.12 – Officina Poli
2. STANDARD DI PIANO: al fine di procedere nella stesura del piano attuativo una volta ottenuta, dal Consiglio comunale, l'autorizzazione a lottizzare, l'approvazione del piano di lottizzazione, deve rispettare i seguenti parametri urbanistici:
 - indice di fabbricabilità Territoriale: 3,00 mc/mq;
 - indice di fabbricabilità fondiario: da individuare in sede di piano attuativo;
 - Indice di copertura massimo: 0,60

- altezza max dal piano di campagna: 10,00 m;
- distanza dai confini: 6,00 m;
- distanza delle strade di accesso: 10,00 m;
- aree destinate a parcheggi privati per attività commerciali, direzionali e industriali non agricole il valore da riservare a parcheggi rimane di 1 mq ogni 10 mc (zone D2.8 e D2.9);
- per attività artigianali e industriali- agricole il valore può essere ridotto a 1 mq ogni 100 mc con la dimostrazione della disponibilità delle aree necessarie per i parcheggi privati dei propri dipendenti;
- tipologia edilizia: libera;
- aree per parcheggi commerciali secondo norma regionale, tipologia commerciale e piano commerciale;
- l'alloggio del custode non potrà avere una superficie lorda superiore a mq 60 (Snr);
- l'alloggio del custode dovrà essere realizzato in aderenza al fabbricato per le attività ovvero al piano superiore, non può essere realizzato in forma isolata;
- Sono ammessi locali interrati, non vi sono limitazioni per i seminterrati; [rev_03 - Circolare Del. C.C. n. 60/2016]
- E' fatto divieto di realizzare locali interrati. Sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,30 m; [rev_03 - Circolare Del. C.C. n. 60/2016]
- La superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- Oltre agli spazi di cui al punto precedente per tutte le attività di tipo commerciale e direzionale, nelle zone omogenee a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
- Obbligo di disporre ai margini della zona ampi spazi da sistemare a verde alberato che rappresentino un idoneo filtro tra i lotti industriali e le parti al contorno, in rapporto al tipo di attività ed al grado di molestia nei confronti delle residenze e dell'ambiente circostante;
- Obbligo di garantire sezioni stradali minime della larghezza di m 15,00 per i tronchi principali e m. 12 per i secondari, comprendenti anche i marciapiedi larghi 1.500m per parte;
- E' fatto obbligo per ogni intervento la certificazione energetica, sia per le opere di urbanizzazione, che per i singoli fabbricati, prevedendo da parte del tecnico abilitato la certificazione del rispetto della normativa in materia di risparmio energetico sui sistemi di illuminazione a basso consumo sui criteri adottati per il risparmio energetico degli edifici;
- Nelle zone D di nuova progettazione o di modifica delle opere di urbanizzazione, dovranno essere considerate, inoltre, modalità di riduzione dell'impatto ambientale, la raccolta ed il trattamento delle acque meteoriche anche attraverso l'utilizzo di depuratori a servizio dell'insediamento produttivo e l'organizzazione di aree attrezzate, in forma associata tra gli operatori del PIP per la raccolta differenziata e lo smaltimento dei rifiuti.

3. TIPOLOGIE INDUSTRIALI – ARTIGIANALI E COMMERCIALI per ciascuna zona come di seguito elencate sono previste le seguenti destinazioni d'uso, rimandando al piano commerciale il dettaglio e le norme regolamentari di ciascuna tipologia

3.1 – Per le zone:

- D2.1 – Area per fabbricati destinati per la trasformazione di prodotti agricoli;
- D2.1 – Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali;
- D2.2 – Area per fabbricati destinati alla trasformazione dei prodotti lattiero caseari;
- D2.2 – Aree produttive per la trasformazione di prodotti agricoli;
- D2.2.1 – Impianto di depurazione a servizio della D.2.2 di trasformazione dei prodotti lattiero caseario;
- D2.2.1 - Impianto di depurazione a servizio delle aree produttive per la trasformazione di prodotti agricoli;
- D2.3 – Area per fabbricati destinati per la trasformazione di prodotti agricoli di nuova formazione;
- D2.4 – Zona artigianale con piano di lottizzazione già approvato; [rev_03]
- sono ammesse le attività per la lavorazione, stoccaggio, trasformazione. dei soli prodotti agricoli e dell'allevamento in genere e loro derivati [rev_03], non sono ammesse medie strutture, grandi struttura di vendita, sono esclusi gli esercizi di vicinato nel settore merceologico alimentare e non. Sono ammesse strutture per la vendita diretta di prodotti provenienti dalle aziende agricole, anche trasformati ai sensi del D. Lgs n. 228 del 18.05.2001 e s.m. e spacci commerciali riservati ai soli soci delle diverse Cooperative;
- sono ammesse attività del tipo artigianale per lo stoccaggio, produzione e lavorazione dei materiali in genere che non siano inquinanti. Si rimanda al piano commerciale per il dimensionamento di tutti gli standard e le procedure relative all'attuazione.

- sono ammesse attività di stoccaggio, produzione e lavorazione dei materiali in genere che non risultino in contrasto con le vocazioni naturali e produttive del territorio di Arborea. Non è ammessa la possibilità di installare attività di notevole impatto ambientale e sanitario quali, a titolo di esempio, inceneritori, impianti di attività petrolchimica sia di ricerca sia di estrazione, sia di stoccaggio che di lavorazione ecc. e comunque tutte le attività in netto contrasto con i comparti zootecnici, agroalimentari, agricoli, ittici e similari. [rev_03]

3.2 – Per le zone:

- D2.5 – PIP;

~~— D2.7 – Nuovo Piano per gli Inseidiamenti Produttivi (centro 1 Sassu); [rev_03]~~

- sono consentite oltre alle attività artigianali, non moleste e non inquinanti, la possibilità di insediare nuove strutture commerciali e trasformare quelle esistenti da artigianali a commerciali;
- sono ammesse le medie strutture di vendita, sono esclusi gli esercizi di vicinato nel settore merceologico alimentare, ammessi quelli non alimentari, per questa zona si rimanda al piano commerciale per il dimensionamento di tutti gli standard e le procedure relative all'attuazione;
- in particolare per le zone – PIP è prescritto l'utilizzo di tecniche finalizzate al risparmio energetico, con particolare riferimento agli impianti di illuminazione pubblica realizzati secondo criteri di antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico, la realizzazione di impianti di verde attrezzato e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- dovranno essere considerate, inoltre, modalità di riduzione dell'impatto ambientale, anche attraverso l'utilizzo di depuratori a servizio dell'insediamento produttivo e l'organizzazione di aree attrezzate in forma associata tra gli operatori del PIP per la raccolta differenziata e lo smaltimento dei rifiuti.

3.3 – Per le zone

~~— D2.8 – Zona D per insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali di nuova formazione [rev_03]~~

~~— D2.9 – Zona D per insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali di nuova formazione [rev_03]~~

~~— D2.11 – Zona artigianale con piano di lottizzazione già approvato; [rev_03]~~

- sono ammesse le medie strutture di vendita e una soltanto grande struttura di vendita nella sola zona D2.9, sono esclusi gli esercizi di vicinato nel settore merceologico alimentare, per questa zona si rimanda al piano commerciale per il dimensionamento di tutti gli standard e le procedure relative all'attuazione. [rev_03]

3.4 – per le zone

~~— D2.10 – Zona per la lavorazione dei prodotti della Pesca – Itticoltura~~

~~- D2.10 – Attività industriali e di commercio esistente – Lavorazione mitili e piscicoltura [rev_03]~~

- sono ammesse attività per la lavorazione, stoccaggio, trasformazione dei soli prodotti ittici propri e non e loro derivati, non sono ammesse medie strutture, grandi struttura di vendita, sono esclusi gli esercizi di vicinato nel settore merceologico alimentare e non. Sono ammesse strutture per la vendita diretta di prodotti provenienti dalle aziende agricole, anche trasformati ai sensi del D .Lgs n. 228 del 18.05.2001 e s.m. e spacci commerciali riservati ai soli soci delle diverse Cooperative.
- Per dette destinazioni d'uso, valgono le disposizioni del Piano Commerciale, di cui agli allegati n. sia relativamente alle procedure amministrative sia relative ai parcheggi e agli standard urbanistici.
- Nelle aree di sovrapposizione con le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) si applicano le prescrizioni di cui agli artt. 23 e 27 delle Norme di Attuazione del PAI. Inoltre per gli interventi previsti in tutta la sottozona è obbligatorio lo Studio di Compatibilità Idraulica di cui all'art. 24 delle NTA del PAI.
- Nelle aree di sovrapposizione con le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI.

3.5 – per le zone :

- D2.6 – Piano di recupero di zona D - Ex Tabacchificio

Trattasi di un bene identitario di natura architettonica soggetto alla seguente disciplina di tutela:

Perimetro di tutela integrale:

- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- sono anche ammesse le opere di consolidamento statico;
- è ammessa l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico;
- sono ammessi cambi di destinazione d'uso compatibili;
- non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Perimetro di tutela condizionata:

- sono consentite nuove volumetrie purchè realizzate attiguamente a quelle esistenti, in modo da preservare le caratteristiche agricole del paesaggio, comunque disgiunte e distinguibili e non in aderenza alle volumetrie esistenti;

- devono essere mantenuti gli elementi di verde esistenti, con l'obiettivo eventualmente di migliorarlo;
- è fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.
- D2.12 – Officina Poli

Essendo strutture esistenti sono consentiti solo piani di riqualificazione e recupero delle strutture esistenti, non sono ammessi ampliamenti volumetrici, ma solo esclusivamente superfici coperte aperte su tre lati, nel rispetto degli standard.

3.6 - Per le aree ricadenti all'interno del perimetro dei beni identitari di cui all'art. 17 o di aree a rischio archeologico di cui all'art. 14 bis si applicano anche le discipline di cui ai relativi articoli.

ART.11 - ZONE E - AGRICOLE

1 - DEFINIZIONI

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti. Le seguenti norme sulle zone Agricole, nel rispetto della direttiva sulle zone agricole e s.m. (DPGR 6.08.1994 n. 228). Il PUC suddivide le zone agricole in 2 sottozone:

Sottozona E2.1	Zona Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. – AREA DELLA BONIFICA “PIANA DI ARBOREA”
Sottozona E2.2	Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. – AREA DELLA BONIFICA “EX STAGNO DEL SASSU”
Sottozona E5	Area marginale per attività agricola nella quale è rimasta l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale

1 bis - FASCE FRANGIVENTO E CANALI DELLA BONIFICA - DEFINIZIONE E VINCOLI

- Fasce frangivento - Sono le aree individuate come beni paesaggistici di particolar pregio, nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene ma non viene modificata la destinazione agricola di zona. Nelle aree di sovrapposizione con le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI.
- Canali della bonifica - Sono le aree di salvaguardia ambientale (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, ecc.). In tale area è fatto divieto assoluto di nuove edificazioni, con l'obbligo di conservazione del verde esistente, e della pulizia dei canali e delle opere di salvaguardia, ma non viene modificata la destinazione agricola di zona. [rev_01]

Le superfici delle zone individuate come “Fasce frangivento” e come “Canali della bonifica”, così come delimitate nelle tavole grafiche:

- concorrono alla formazione dell'unità poderal minima del fondo cui afferiscono;
- non concorrono alla verifica degli indici urbanistici fondiario e di copertura realizzabili nel fondo cui afferiscono. [rev_01]

2 – CRITERI PER L'EDIFICAZIONE PER GLI IMPRENDITORI AGRICOLI e per le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

Gli indici da rispettare sono:

- Unità poderal minima d'intervento (lotto minimo d'intervento) = 5,00 ettari
- a) Massimo un fabbricato a destinazione residenziale per lotto (da 5.00 ettari, di cui almeno 3,00 ettari contigui [rev_03 - Circolare Del. C.C. n. 60/2016]) con la dimostrazione, attraverso un piano aziendale, dell'esigenza della residenza per la conduzione del fondo;
- b) indice di fabbricabilità fondiario massimo per fabbricati ad uso agricolo = 0.20 mc/mq
- c) indice di fabbricabilità fondiario massimo per le residenze = 0.03 mc/mq
- d) indice di fabbricabilità fondiario massimo per le fabbricati destinati alla forestazione produttiva = 0.01 mc/mq
- e) indice di fabbricabilità fondiario massimo per recupero terapeutico disabili dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale = 0.10 mc/mq
- f) Rapporto di copertura rispetto all'area di pertinenza = 0.40 mq/mq
- g) Altezza massima fabbricati residenziali = 6.00 m

- g) Altezza massima fabbricati residenziali = 7.50 m e comunque non superiore a quella media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici interessati da piani attuativi [rev_03]
- h) Altezza massima fabbricati ad uso agricolo = 10,00 m
- i) E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,30m [rev_03 - Circolare Del. C.C. n. 60/2016]
- j) (ex k) Distanze dei fabbricati ad esclusione di quelli di cui al successivo punto art. 5 residenziali: [rev_01] al fine di preservare l'unitarietà della corte colonica e il rapporto tra edificato e podere coltivato, devono essere rispettate le seguenti distanze, fatti salvi i casi di oggettiva impossibilità:
- | | | |
|----------------------------|------------------------------|-----------------|
| - dai confini | minimo 5,00 m o in aderenza | massimo 10,00 m |
| - dai fabbricati esistenti | minimo 10,00 m o in aderenza | massimo 10,00 m |
| - dalle strade provinciali | minimo 30,00 m | massimo 30,00 m |
| - dalle strade comunali | minimo 20,00 m | massimo 20,00 m |

Negli elaborati progettuali deve essere individuata, obbligatoriamente, la superficie di pertinenza dei fabbricati residenziali, risultante dall'ingombro del fabbricato, più l'area circostante per una distanza massima su ogni lato di metri 10 (dieci).

Le superfici delle zone individuate come "Fasce frangivento" e come "Canali della bonifica", qualora afferenti all'azienda agricola in esame, concorrono alla formazione dell'unità poderale minima (lotto minimo d'intervento). Le stesse superfici non vengono invece computate ai fini del calcolo della "superficie fondiaria", per la verifica degli indici edilizi stabiliti ai precedenti punti a) j). [rev_01]

3 – CRITERI PER L'EDIFICAZIONE PER CHI NON È IMPRENDITORE AGRICOLO

Gli indici da rispettare sono:

- Unità poderale minima d'intervento (lotto minimo d'intervento) = 12,00 Ha (tre campi contigui)
- a) massimo un fabbricato a destinazione residenziale per lotto (10 ettari)
- b) indice di fabbricabilità fondiario massimo per fabbricati ad uso agricolo = 0.10 mc/mq
- c) indice di fabbricabilità fondiario massimo per le residenze = 0.003 mc/mq
- d) indice di fabbricabilità fondiario massimo per i fabbricati destinati alla forestazione produttiva = 0.01 mc/mq
- e) indice di fabbricabilità fondiario massimo per recupero terapeutico disabili dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale = 0.10 mc/mq
- f) Rapporto di copertura = 0.40 mq/mq
- g) Altezza massima fabbricati residenziali = 6.00 m
- g) Altezza massima fabbricati residenziali = 7.50 m e comunque non superiore a quella media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici interessati da piani attuativi [rev_03]
- h) Altezza massima fabbricati ad uso agricolo = 10,00 m

i) E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,30 m. [rev_03 - Circolare Del. C.C. n. 60/2016]

- j) (ex k) Distanze dei fabbricati, ad esclusione di quelli di cui al successivo punto art. 5 residenziali: [rev_01] al fine di preservare l'unitarietà della corte colonica e il rapporto tra edificato e podere coltivato, devono essere rispettate le seguenti distanze fatti salvi i casi di oggettiva impossibilità:
- | | | |
|----------------------------|------------------------------|-----------------|
| - dai confini | minimo 5,00 m o in aderenza | massimo 10,00 m |
| - dai fabbricati esistenti | minimo 10,00 m o in aderenza | massimo 10,00 m |
| - dalle strade provinciali | minimo 30,00 m | massimo 30,00 m |
| - dalle strade comunali | minimo 20,00 m | massimo 20,00 m |

Negli elaborati progettuali deve essere individuata, obbligatoriamente, la superficie di pertinenza dei fabbricati residenziali, risultante dall'ingombro del fabbricato, più l'area circostante per una distanza massima su ogni lato di metri 10 (dieci).

Le superfici delle zone individuate come "Fasce frangivento" e come "Canali della bonifica", qualora afferenti all'azienda agricola in esame, concorrono alla formazione dell'unità poderale minima (lotto minimo d'intervento). Le stesse superfici non vengono invece computate ai fini del calcolo della "superficie fondiaria", per la verifica degli indici edilizi stabiliti ai precedenti punti a) j). [rev_01]

4 – DIVIETO DI FRAZIONARE I CAMPI DEI TERRENI APPODERATI PER LE ZONE E2

E' fatto esplicito divieto di frazionare i campi, la conformazione dei campi deve conservare la forma e le dimensioni originari del periodo della formazione della bonifica, e secondo gli schemi della tavola n. 21; conservando, in generale per la parte della piana di Arborea (E2.1) le dimensioni 100x400m, per la zona dell'Ex Stagno del Sassu (E2.2) la larghezza di 200m e la lunghezza così come definita nella cartografia; chiunque provveda a frazionare i campi incorre nelle sanzioni previste dagli artt. 30 e 44 del TU dell'edilizia DPR 380/2001;

5 – DISTANZE DAI CONFINI [rev_01] E DA ALTRE ZONE URBANISTICHE – ACCORPAMENTI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 600 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

La distanza minima si calcola dal punto più vicino della struttura in progetto con il limite della proprietà;

In applicazione del principio di neutralità, i seguenti elementi, quando localizzati internamente al comparto aziendale, non costituiscono interruzione della continuità aziendale stessa, anche nel caso in cui la proprietà catastale degli stessi sia ascrivibile a ditta diversa da quella dell'azienda circostante oppure non risulti altrimenti definita la proprietà:

- le "camminiere passeggere";

- le fasce e i filari frangivento e i canali della bonifica (applicazione analoga del principio già stabilito in merito al criterio di individuazione dell'unità minima poderale, già indicato nelle NTA);

- le piste ciclabili, nel caso in cui l'estensione dell'azienda si estenda immediatamente oltre tali infrastrutture;

Il principio di neutralità degli elementi del reticolo stradale non si estende alle strade principali in agro (strade numerate Est e Ovest e strade longitudinali – filagna ecc) ed alle altre strade provinciali. [rev_03]

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 40 per cento.

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

E' fatto di [rev_01] divieto di accorpare ai fini delle verifiche degli standard urbanistici lotti non contigui (divieto di accorpamento a distanza), sono ammessi solo lotti adiacenti confinanti. [rev_01]

Si considerano adiacenti anche quei terreni che seppur non confinanti sono separati da strade, canali, fasce e filari frangivento. [rev_01]

6. 1- INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE CASE COLONICHE E MANUFATTI SECONDARI TRADIZIONALI

Stato conservazione edificio colonico	Caratteristiche	Interventi ammissibili
1 Edifici perfettamente integri.	Edifici nei quali sono presenti ancora tutti gli elementi tipologici, architettonici e decorativi tipici originali degli edifici della bonifica, comprensivi dei manufatti secondari (forni, fienili, ecc).	Restauro conservativo dell'involucro esterno. Conservazione degli elementi tipici e funzionali all'attività agricola anche con possibilità di rifunzionalizzazione e cambiamento di destinazione d'uso. Particolare cura dovrà essere prestata alle sistemazioni esterne in rapporto ai vari elementi presenti.
2 Edifici quasi totalmente conservati nella loro integrità che hanno subito modifiche non strutturali le quali hanno soprattutto inciso sulle finiture esterne.	Edifici tipologicamente originali ma che hanno subito una sostituzione delle finiture esterne le quali si presentano ora in contrasto sia per i materiali che per le tecniche di posa in opera utilizzati.	Ripristino delle soluzioni originarie dell'involucro esterno anche attraverso preventivo studio documentale e/o per confronto con edifici conservati dalla tipologia analoga.
3 Edifici modificati per giustapposizione in cui sono ancora leggibili le caratteristiche e il linguaggio architettonico dell'edificio originario tipico dell'architettura della bonifica e in cui i volumi addizionati successivamente sono chiaramente distinguibili ed isolabili.	Edifici ancora riconoscibili nei caratteri originali essenziali che hanno subito aumento della volumetria tramite addizioni moderne le quali si presentano in taluni casi anche totalmente in contrasto con il linguaggio architettonico di riferimento.	Sono ammissibili gli interventi di integrazione con la parte originaria che comportino anche l'aggiunta di esigue volumetrie. Sono escluse le sopraelevazioni oltre le altezze dell'organismo edilizio originario.
4 Edifici con modifiche sostanziali intervenute a livello strutturale-tipologico, talora accompagnate da alterazioni delle finiture esterne, comportanti modifiche dell'involucro esterno anche con aumento o riduzione di volumetria.	Edifici nei quali sono difficilmente riconoscibili la tipologia e l'aspetto originari, avendo subito modifiche, talvolta anche strutturali, con notevole alterazione dei prospetti e del linguaggio architettonico.	Sono ammessi interventi consistenti fin'anche di ristrutturazione, anche con aumento di volumetria, purché la proposta progettuale consista in un riadeguamento dell'involucro esterno dell'organismo edilizio tendente al riordino generale dei prospetti, coerentemente accostato ad una rivisitazione formale dei caratteri

			architettonici tipici della bonifica locale.
5	Edifici da inserirsi ex novo in lotti caratterizzati da sufficiente capacità edificatoria in cui è presente il riferimento di un edificio della bonifica.	Edifici totalmente nuovi di cui occorre individuare criteri di collocazione rispetto al lotto e caratteristiche architettoniche.	Non è consentito costruire in aderenza agli edifici tradizionali della bonifica ancora integri o riconducibili in modo agevole allo stato originario (casi 1, 2). In ogni caso non è consentito nella nuova edificazione superare le altezze dell'edificio originario di riferimento. I nuovi volumi dovranno essere concentrati in prossimità di quelli già esistenti onde preservare la relazione paesaggistica intercorrente tra il lotto coltivato e la parte di esso edificata. Particolare cura dovrà essere prestata alle sistemazioni esterne in rapporto ai vari elementi presenti.
6	Manufatti secondari (fienili, ecc...) riadattabili a funzioni diverse da quelle agricole.		Conservazione dei manufatti secondari tipici e funzionali all'attività agricola adattabili a rifunionalizzazione e cambiamento di destinazione d'uso, con il mantenimento dell'integrità volumetrica e pur acconsentendo a minimali ordinate modifiche razionali non incidenti in modo sconvolgente sull'essenzialità dei prospetti.

6.2 - RESTAURO ED AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole, fatti salvi i casi del precedente punto 6.1, sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dai punti precedenti, 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, nei limiti degli indici di cui al comma precedente. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo possono essere modificate, senza incrementi di volumetria in punti di ristoro, ricreative e sportive, agrituristiche in appoggio ad altre esistenti nella zona e/o nelle vicinanze.

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriate sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti di cooperative e di associazioni di produttori agricoli alla data di entrata in vigore della presente norma. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 40% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'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 di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 40% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo.

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 vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del TU dell'edilizia DPR 380/2001;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla discipline igienico sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Nei caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione

di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui alla normativa consentita in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima.

9 - SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni di cui alla D.lgs 152/2006, e dal programma d'azione per la zona vulnerabili da nitrati delibera di G.R. N. 1/12 del 18.01.2005, 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, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistema di smaltimento o depurazione con autorizzazione allo scarico. Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite da eventuali altre norme o regolamenti di legge applicabili. Nelle zone classificate di bonifica si devono rispettare le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica, mentre nella zona individuata come vulnerabile da nitrati di origine agricola le attività agricole e zootecniche devono essere svolte nel recepimento delle prescrizioni di cui al relativo Programma d'Azione, attraverso la presentazione di una relazione agronomica che dimostri le modalità di trattamento delle deiezioni animali, l'utilizzo dei fitofarmaci e di ogni altro elemento inquinante con la dichiarazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto della Direttiva Nitrati e dell'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui adottato.

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

10 - AGRITURISMO.

E' 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 per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ettari 10 (dieci) per le zone E2; ed ettari 5 (cinque) per la zona E5.

Il concessionario con atto unilaterale d'obbligo, registrato presso studio notarile, da accludere ed alla domanda di concessione edilizia, deve impegnarsi a vincolare il fondo alle strutture edilizie, a non frazionare la superficie individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto per un periodo non inferiore a 15 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. Per il raggiungimento della superficie minima vale la norma fissata per la volumetria come previsto al precedente punto 3, riferita sia a singole istanze che a comparti omogenei estesi a più proprietà, contigui, (non sono ammessi comparti a distanza), della superficie minima di ettari 5 (cinque). Il PUC mantiene valide tutte le precedenti autorizzazioni rilasciate.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, oltre alla superficie minima di ha 5 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo per le rispettive zone (5ha + 5ha per imprenditori agricoli, 5ha +10ha per chi non è imprenditore agricolo) .

Tutti gli interventi ammessi sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004 e comunque sono obbligati ad osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici e tipologici tradizionali, strutturali decorative, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali tipici della bonifica.

12 VINCOLI SOVRAPPOSTI NELLE ZONE AGRICOLE [rev_01]

Per le aree ricadenti all'interno del perimetro dei beni identitari di cui all'art. 17 o aree a rischio archeologico di cui all'art. 14 bis si applicano anche le discipline di cui ai relativi articoli.

~~Nelle aree di sovrapposizione tra la zona agricola e le Aree di rispetto 7 – Fasce frangimento si applicano, limitatamente all'area vincolata, le disposizioni previste per le zone H2.6 (fasce frangimento) di cui all'art. 15 delle presenti norme.~~

~~Nelle aree di sovrapposizione tra la zona agricola e le Aree di rispetto 8 – Canali della Bonifica si applicano, limitatamente all'area vincolata, le disposizioni previste per le zone H3.2 (canali della bonifica) di cui all'art. 16 delle presenti norme.~~

~~Le superfici individuate come Area di Rispetto 7 – Fasce frangivento e/o Area di rispetto 8 – Canali della bonifica, pur concorrendo al raggiungimento dell'unità poderal minima non contribuisce al calcolo per la verifica dei volumi.~~

Nelle aree di sovrapposizione tra la zona agricola e le “Fasce frangivento” o tra la zona agricola e i “Canali della bonifica” si applicano le norme di cui all'art.11 c.1bis. [rev_01]

ART. 12 - ZONA F TURISTICA

1. E' la parte di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale. Le zone individuate dal P.U.C. sono le seguenti:
 - F1 - Insediamenti turistici già pianificati (Ala Birdi)
 - F2 - Insediamenti turistici spontanei (Lungo mare Arborea)
 - F3 - Campeggio comunale S'Ena Arrubia
 - F4.1 - nuova area turistica “Tanca marchesa”
 - F4.2 - nuova area turistica “Marceddi”
 - F4.3 - nuova area turistica “Luri”
2. Per le zone F1, F2 sopra indicate vi è l'obbligo di predisporre, prima di qualunque intervento edilizio, con la sola esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art 3 D.P.R n. 380/2001, un piano di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici esistenti, con l'obiettivo di reintegrare comunque il paesaggio, massimizzando il ritorno socio economico dell'uso del bene pubblico; con la possibilità di prevedere demolizioni e ricostruzioni in altri siti delle strutture interessate, con premi in volumetrie aggiuntive. Mentre per le nuove zone F4 vi è l'obbligo di un piano attuativo di lottizzazione
3. I progetti di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici nonché quelli di completamento si devono ispirare a criteri di indubbia qualità ambientale, architettonica e paesaggistica e possono essere predisposti anche attraverso lo strumento del concorso di progettazione, aperto a professionalità di acclarata competenza ed alle Università. La programmazione di tali interventi turistici deve avvenire sulla base delle indicazioni del Piano regionale per il turismo sostenibile o delle Direttive regionali in materia di pianificazione turistica;
4. Nella fascia dei 300 mt. sono consentite opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, alla nautica ed alle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco gioco acquatici rimovibili e temporanei, previa richiesta di concessione edilizia ed acquisizione l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs n. 42/2004, nel Rispetto del Piano di Utilizzo del Litorale;
5. Zona F1 - Insediamento turistici già pianificato (Ala Birdi), nel rispetto dell'art. 90 del NTA del PPR non sono ammessi incrementi di volumi, ma è prevista solo la possibilità del trasferimento dell'insediamento esistente verso gli insediamenti residenziali preesistenti, mediante procedura negoziali dell'accordo di programma e la procedura dell'intesa di cui all'art. 11 delle NTA del PPR, con la possibilità di incrementi di cubatura fino al massimo del 100%. All'interno della Zona F, sono consentite destinazioni d'uso; commerciali di vicinato alimentari e non, sono escluse le grandi strutture di vendite, sono ammesse le medie strutture di vendita;
6. Zona F1.1 - Nelle aree di sovrapposizione con le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI
7. Zona F2 - Insediamenti turistici spontanei (Lungo mare Arborea);
8. Zona F3 - Campeggio comunale S'Ena Arrubia. L'area del campeggio ed i fabbricati adiacenti di proprietà privata (“bungalows”), sono compatibili con la presenza del SIC e della ZPS, come determinato dall'Ass.to Difesa Ambiente ufficio SAVI, con le seguenti prescrizioni, che vengono qui integralmente recepite:
 - fatta salva l'installazione di manufatti che mantengono generali caratteristiche di amovibilità, e per le quali è consentito prevedere e realizzare opere di urbanizzazione quali reti di acqua potabile, fognarie, elettriche, non è consentito alcun ulteriore aumento di volumetria, né ulteriore aumento della capacità ricettiva in termini di posti letto, sia nel campeggio, sia nell'adiacente area del “Bungalows”;
 - non è consentita l'apertura di nuove piste, né il prolungamento o l'allargamento delle sedi attuali;
 - non è consentita la realizzazione di nuovi accessi al mare. Per quelli esistenti deve essere prevista su tutta l'are l'adozione di misure di mitigazione degli impatti sulla vegetazione dunale (percorsi obbligati, passerelle, ecc.)
 - non sono consentiti interventi che comportino aumento o nuova generazione di inquinamento luminoso, né l'installazione di cavi aerei;

- gli eventuali interventi di sistemazione del verde dovranno essere conformi a quanto disposto dal DPR n. 357/97, art. 12 che vieta l'introduzione di specie alloctone nelle aree della rete Natura 2000. Pertanto dovranno essere utilizzati esclusivamente individui di specie autoctone, presenti nel sito di intervento e appartenenti al medesimo genotipo;
- non sono consentiti interventi di modifica del profilo del terreno;
- tutte le eventuali opere di miglioramento e/o riqualificazione da realizzarsi nell'intera area del campeggio comunale e dei bungalows dovranno essere sottoposti preventivamente a procedimento di valutazione di incidenza, di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 120/2003.

Ai sensi dell'art. 90 comma 4 delle NTA del PPR, al fine di favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, si incentiva contestualmente al trasferimento, la trasformazione dello stesso campeggio in struttura ecocompatibile.

9. Standard delle nuove zone turistiche

Superfici (vedasi contabilità delle superfici)

F4.1	- nuova area turistica "Tanca Marchesa"	102.196 mq
F4.2	- nuova area turistica "Marceddi"	81.813 "
F4.3	- nuova area turistica "Luri"	22.798 "
F.4.4	- nuova area turistica "La Pineta"	41.343 "
F.4.5	- nuova area turistica "S'Ungroni"	55 452 "

Sono le nuove zone turistiche di Arborea soggette a piano di lottizzazione, è consentita l'edificazione di case di abitazione a carattere stagionale, di attrezzature e stabilimenti a carattere collettivo o individuale. Sono ammessi inoltre, in edifici a se stanti, alberghi, ristoranti, luoghi di divertimento e di svago.

Il piano di lottizzazione deve comprendere i seguenti elaborati:

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

STANDARD DI PIANO

- Superficie minima di lottizzazione: intero comparto
- Qualora non vi sia accordo fra i proprietari, la quota di proprietà per poter richiedere l'autorizzazione a lottizzare è pari ai due terzi dell'area del singolo comparto, con lo studio esteso a tutta la superficie del comparto interessato e con la previsione degli interventi per stralci funzionali con le opere di urbanizzazione previste per tutta l'intera zona così;
- Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 60 mc. ad abitante, dei quali: 50 mc. per la residenza; 10 mc. per servizi pubblici;
- La superficie territoriale di riferimento per il calcolo della volumetria totale, è quella dell'intero comparto individuata nel PUC (tavola n 23) al netto delle strade del PUC
- Indice territoriale

F4.1	- nuova area turistica "Tanca Marchesa"	0.20 mc/mq
F4.2	- nuova area turistica "Marceddi"	0.10 "
F4.3	- nuova area turistica "Luri"	0.30 "
F4.4	- nuova area turistica "La Pineta"	0.10 "
F4.5	- nuova area turistica "S'Ungroni"	0.20 "
- Indice massimo fondiario per singolo lotto 0.75 mc/mq
- Indice di copertura massimo 0,30
- Altezza massima alla gronda 5,50 m

k) Altezza massima alla gronda 7,50 m e comunque non superiore a quella media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici interessati da piani attuativi [rev_03]

- Le costruzioni possono sorgere sui confini in aderenza o se in distacco a distanza non inferiore a 5,00m. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di mt. 10,00.
- La dotazione minima per spazi pubblici da cedere, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle reti viarie, minima il 40%.
- Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.
- A distanza inferiore a metri mille dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrati per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a mt. 2,40.
- Tipologie urbanistiche: lo studio attuativo dovrà rispettare lo sviluppo reticolare caratterizzante la bonifica
- Tipologie edilizie: case isolate e/o abbinata nel numero massimo di due
- Unità abitative: massima nel numero di due
- Dimensione minima del lotto: 250mq
- Sono ammessi locali interrati, non vi sono limitazioni per i seminterrati. [rev_03 - Circolare Del. C.C. n. 60/2016]
- E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,30 m. [rev_03 - Circolare Del. C.C. n. 60/2016]
- La viabilità sia principale sia secondaria dovrà avere una larghezza complessiva non inferiore a mt. 9,00 di cui mt. 3,00 per marciapiedi in ambi i lati.
- L'indice territoriale deve essere esteso alla proprietà catastale oggetto dell'intervento che rientra all'interno dell'intero comparto con esclusione della viabilità pubblica già prevista nel PUC.
- Le lottizzazioni possono essere redatte esclusivamente da professionista abilitato a termini di legge (architetto o ingegneri);

Per le aree ricadenti all'interno del perimetro dei beni identitari di cui all'art. 17 o aree a rischio archeologico di cui all'art. 14 bis si applicano anche le discipline di cui ai relativi articoli.

ART. 13 - ZONE G: SERVIZI GENERALI

1. Le zone G sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, cinema, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, trattamento rifiuti, inceneritori e simili. Aree attrezzate per lo sport e la ricreazione con annessi punti di ristoro e strutture ricettive esclusivamente funzionali ai servizi tipici della zona G, strutture per attività balneari libere o in concessione, strutture portuali, centri polifunzionali con attività legate alla congressualità direzionalità, con annessi servizi ricettivi e di ristoro, mercati, impianti tecnologici, stazioni di servizio, attività militari, stazioni ferroviarie e/o automobilistiche e/o centri di interscambio.
2. L'attuazione avviene tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, ovvero progetto di opera pubblica, anche in variante allo stesso PUC qualora ricorrano i termini di legge dell'interesse pubblico.
3. Per tutte le zone è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.
4. Sono inoltre consentite nella zona quelle opere che risultano necessarie per permettere il proseguimento delle attività preesistenti. In relazione alla destinazione specifica dell'intervento si individuano le seguenti sottozone:
 - G1 – Servizi generali – attrezzature di servizio**
 - G1.1 – Albergo (le Due torri - abitato)
 - G1.2 – Complesso fieristico
 - G1.3 – Cimitero
 - G1.4 – Campo tiro a volo
 - G1.5 – Lavorazione e trasformazione prodotti ittici
 - G2 – Servizi generali parchi strutture per lo sport ed il tempo libero**
 - G2.1 – Autodromo
 - G2.2 – Centro Ippico Horse Country - Europe
 - G2.3 – Centro Ippico Horse Country - Western
 - G2.4 – Area servizi piste ciclabili
 - G2.5 – Servizi generali per il turismo

G2.6 – Servizi ed attrezzature per la pesca e la nautica

G4 – Servizi generali – infrastrutture di area vasta

G4.1 – Depuratore della marina

G4.2 – Depuratore territoriale (ABBANOVA)

G4.3 – Impianto di sollevamento idraulico del Consorzio di Bonifica

G4.4 – Serbatoio idrico

G4.5 – Impianto di trattamento dell'Amianto

G4.6 – Impianto di trattamento RR.SS.UU.

G4.7 – Impianto sollevamento reflui e impianti idraulici

G4.8 – Macello comunale

G4.9 – Impianto di sollevamento fognario

G4.10 – Cabina telefonica

G4.11 – Cabina elettrica lottizzazione C1.1

G4.12 – Stazione di servizio*[rev. 03]*

5. OPERE PUBBLICHE: ai sensi dell'art. 7 del DPR 380/01 (TUEL) le opere pubbliche si realizzano previa programmazione con delibera di Consiglio comunale, ed approvazione in Giunta Comunale dei diversi livelli di progettazione, nel rispetto delle norme nazionali e regionali in materia di opere pubbliche.

6. G1.3 - CIMITERO: nella fascia di rispetto cimiteriale è fatto divieto di edificare. All'interno dell'area cimiteriale e nella stessa fascia di rispetto previa approvazione di una progettazione esecutiva è consentita soltanto l'edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti etc.). Gli spazi non utilizzati sono vincolanti a verde permanente. Negli edifici esistenti sono consentite opere di esclusiva manutenzione ordinaria.

Nelle aree antistanti il cimitero, date in concessione dal Comune per il commercio di fiori, piante e di prodotti a corredo, è consentita l'installazione di strutture amovibili (tipo chiosco). L'installazione è autorizzata dal Comune previa acquisizione dei pareri tecnici di legge. *[rev. 03]*

7. Per la parte storica del cimitero, riconosciuta come bene identitario (ID 7473) si applica la seguente disciplina di tutela:

Perimetro di tutela integrale:

- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo nel rispetto dei caratteri originari delle strutture;
- sono anche ammesse le opere di consolidamento statico;
- è ammessa l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico;
- non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Perimetro di tutela condizionata:

- non è consentita nuova edificazione, se non pertinente all'area cimiteriale;
- è consentito l'uso agricolo e a pascolo dei terreni ;
- le recinzioni e altri sistemi di delimitazione storico-tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati;
- non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- è fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

8. G1.4 – Campo tiro a volo:

Nelle aree di sovrapposizione con le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI

9. G1.5 – Lavorazione e trasformazione prodotti ittici;

Nelle aree di sovrapposizione con le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI

10. G2.1 – autodromo: opera pubblica in corso di realizzazione

11. G2.2 – Centro Ippico Horse Country – Europe: piano attuativo di iniziativa pubblica già approvato

12. G2.3 – Centro Ippico Horse Country – Western: piano attuativo di iniziativa pubblica già approvato

13. G2.4 – Area servizi piste ciclabili: opera pubblica già realizzata

14. G2.5 – Servizi generali per il turismo:

Tale sottozona è destinata ad accogliere attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico connessi e a supporto dell'attività turistica. L'edificazione è consentita attraverso un intervento unitario con piano attuativo anche per singolo comparto così come identificato in cartografia, con i seguenti standard di piano:

- 50% della superficie territoriale da destinare a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato e parcheggi, di cui almeno il 60% deve essere pubblico;

- indice di edificabilità territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica;
- Altezza massima 6,00m
- Altezza massima 7,50m[rev_03]
- i piani attuativi dovranno prevedere interventi edificatori volti all'esclusione della creazione di possibili cortine e dovranno invece creare elementi di discontinuità dei fronti;
- recinzioni a giorno in tutti i lati;
- sistemazione a verde di tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per la viabilità e per i parcheggi.

15. G2.6 – SERVIZI ED ATTREZZATURE PER LA PESCA E LA NAUTICA ZONA S'ENA ARRUBIA;

Tale sottozona è destinata ad accogliere attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico connessi e a supporto dell'attività nautica e peschereccia (servizi per nautica da diporto club nautico, ristorante, bar, sede società di gestione del porto, centro radio, parcheggi, piazzali per natanti, mercati ittici, etc.) oltre che porti ed approdi turistici. L'edificazione è consentita attraverso un intervento unitario con piano attuativo esteso all'intera zona così come identificata in cartografia, con i seguenti standard di piano

- superficie da cedere per verde pubblico non inferiore al 40% della superficie territoriale;
- indice di edificabilità territoriale pari a 0,10mc/mq;
- incremento di volume pari a 0,2 mc/mq sulla superficie territoriale, per la sistemazione del verde attrezzato nelle aree di cessione, per la sistemazione degli spazi di fruizione pubblica (piazze, parcheggi, arredo urbano); tali incrementi sono consentiti nell'ambito di una convenzione pubblico - privato nel quale siano specificati i vantaggi e gli oneri di entrambe le parti (privati e amministrazione comunale), prevedendo la seguente ipotesi di distribuzione volumetrica:
- 50% della Volumetria destinata per attrezzature di supporto alla nautica
- 10% della Volumetria per servizi pubblici
- 40% della Volumetria per attrezzatura private
- Altezza massima 6,00m
- la possibilità di realizzare un singolo corpo di fabbrica (casa in linea)
- possibilità di porticati di altezza non superiore a 3,50 m), il quale volume viene computato ai fini del computo dell'indice di fabbricabilità.
- recinzioni a giorno in tutti i lati.
- sistemazione a verde di tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per la viabilità e per i parcheggi.

Nelle aree di sovrapposizione con le aree di pericolosità idraulica si applicano le prescrizioni di cui all'art. 23 e, rispettivamente, agli artt. 27 (Hi4), 28 (Hi3), 29 (Hi2) e 30 (Hi1) delle Norme di Attuazione del PAI. Inoltre per gli interventi previsti in tutta la sottozona è obbligatorio lo Studio di Compatibilità Idraulica di cui all'art. 24 delle NTA del PAI.

Nelle aree di sovrapposizione con le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI.

16. Per le aree ricadenti all'interno del perimetro dei beni identitari di cui all'art. 17 o aree a rischio archeologico di cui all'art. 14 bis si applicano anche le discipline di cui ai relativi articoli.

ART. 14 – ZONA H1 – ZONA ARCHEOLOGICA

ELENCO BENI ARCHEOLOGICI

OGTNDenominazione	IDUnivoco
Ins. Orri	4235

ZONA H1.1

L'insediamento di Orri, riconosciuto quale bene identitario archeologico (ID 4235) è soggetto alla seguente disciplina di tutela:

Perimetro di tutela integrale:

- sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati e la manutenzione dell'area;
- è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente;
- sono altresì consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione e il godimento del bene;

- fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Perimetro di tutela condizionata:

- sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
- non è consentita nuova edificazione;
- locali di appoggio alle attività ricettivo-turistiche possono essere progettati e collocati in luogo idoneo solo al di fuori del secondo perimetro. Eventuali strutture, poste all'interno del secondo perimetro, purché esse stesse meritevoli di tutela e idonee a essere recuperate, possono essere riusate secondo nuova destinazione d'uso compatibile con la valorizzazione/conservazione del luogo;
- per le eventuali strutture che si trovino già realizzate all'interno del secondo perimetro, previo accertamento che non si tratti di strutture da assoggettare a tutela, e che rechino, viceversa, un danno al contesto paesaggistico, può essere consentita la demolizione (parziale o totale) finalizzata alla rinaturalizzazione ambientale;
- è rimandata ad una progettazione di dettaglio l'eventuale operazione di tutela e valorizzazione dell'area comprendente l'intero sito o parti di esso. Le direttrici della progettazione sono da concordarsi fin dalle prime fasi con gli organi preposti alla tutela del bene e del paesaggio: per esse si fa prevalere il principio dell' "intervento minimo" finalizzato esclusivamente al riuso della sentieristica già esistente ad alla realizzazione di opere edili minori (stradelli, punti sosta, ecc.) aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. La realizzazione di tali opere deve comunque prediligere i materiali naturali e/o locali, manifestarsi semplice, razionale ed essenziale nel disegno;
- è consentito l'uso agricolo e a pascolo dei terreni; tuttavia, è fatto divieto di introdurre attività che comportino trasformazioni del territorio diverse da quelle agricole già in atto; nuove attività agricole incidenti sul sottosuolo e/o altro utilizzo dell'area comportanti scavi a profondità maggiori rispetto a quelle attualmente raggiunte si svolge sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali lavori alle competenti soprintendenze, affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti;
- le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati;
- sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici;
- fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- è fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

Nelle aree di sovrapposizione con le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI

ART. 14 bis – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

ELENCO AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO		
n. identificativo	OGTNDenominazione	IDUnivoco
1	PAGU 'E BONU	50000971
2	S'UNGRONI (CAMPO 6-7, FASCIA 2)	50000958
3	Insed. s'Ungroni	3954
4	POMPONGIAS (CAMPO 51, FASCIA 6)	50001136
5	Ins. Mussa Impera	4236

Per i beni sopraelencati, aventi caratteristiche di aree a rischio archeologico (aree di dispersione di materiale archeologico), viene mantenuta la destinazione urbanistica dell'area circostante e si stabilisce la seguente disciplina:

Unico perimetro

Le attività anche agricole, incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi a profondità maggiori rispetto a quelle attualmente raggiunte si svolgono sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i Beni archeologici, con almeno 15 giorni di anticipo, affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

ART. 15 – ZONA H2 – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO

1. Sono le aree individuate come beni paesaggistici di particolar pregio, nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene; sono individuate nelle Tavole del PUC rispettivamente:
H2.1 – Sito Natura 2000 S'Ena Arrubia
H2.2 – Pineta litoranea;
H2.3 – Sito Natura 2000 Stagno di Corru S'Ittiri
In queste aree sono vietati nuovi interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
2. nei complessi dunali con formazioni erbacee le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali, se non nei sentieri già individuati o comune nelle aree autorizzate ai sensi del R.D. n. 3267/1923;
3. nelle zone umide temporanee tutti gli interventi che, direttamente o indirettamente, possono comportare rischi di interrimento e di inquinamento;
4. negli habitat prioritari ai sensi della Direttiva "Habitat" e nelle formazioni climatiche, gli interventi forestali, se non a scopo conservativo;
5. H2.1 – Sito Natura 2000 S'Ena Arrubia; Nelle aree di sovrapposizione con le aree di pericolosità idraulica si applicano le prescrizioni di cui all'art. 23 e, rispettivamente, agli artt. 27 (Hi4), 28 (Hi3), 29 (Hi2) e 30 (Hi1) delle Norme di Attuazione del PAI. Inoltre per gli interventi previsti, è obbligatorio lo Studio di Compatibilità Idraulica di cui all'art. 24 delle NTA del PAI. Nelle aree di sovrapposizione con le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI. In ogni caso qualunque attività ed intervento deve garantire alle acque della laguna e degli stagni la possibilità di massima espansione, al fine di garantire il contenimento della pericolosità idraulica del territorio entro i livelli attuali, oltre che garantire il mantenimento delle relazioni fisiche ed ecologiche indispensabili alla sopravvivenza dei bacini idrici e dell'intero ecosistema umido.
6. H2.2 – Pineta litoranea; Nelle aree di sovrapposizione con le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI
7. H2.3 – Sito Natura 2000 Stagno di Corru S'Ittiri. Nelle aree di sovrapposizione con le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) si applicano le prescrizioni di cui agli artt. 23 e 27 delle Norme di Attuazione del PAI. Inoltre per gli interventi previsti, è obbligatorio lo Studio di Compatibilità Idraulica di cui all'art. 24 delle NTA del PAI. Nelle aree di sovrapposizione con le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI
8. H2.4 – Pineta Barany; H2.5 – Pineta Zurru; ~~H2.6 – Fasce frangivento [rev_01]~~ In tali zone è fatto divieto assoluto di nuove edificazioni, con l'obbligo di conservazione del verde esistente, e della pulizia dei canali e delle opere di salvaguardia.
9. Le zone H2.2, H2.4, H2.5 ~~H2.6 [rev_01]~~ sono altresì aree sottoposte a vincolo idrogeologico, quali la pineta, le fasce frangivento e i filari arborei a pini ed eucalpti in genere attualmente esistenti e le aree vincolate ai sensi degli artt. 47 (piano di cultura e conservazione) e 17 (vincolo per altri scopi) del R.D.L. 3267/1923, così come anche delimitati dalla carta redatta dal corpo forestale e vigilanza ambientale della Regione Sardegna. In tali aree è fatto divieto assoluto di nuove edificazioni, con l'obbligo di conservazione del verde esistente, attraverso azioni di gestione forestale mirate a: prevenire gli incendi, garantire l'efficienza delle fasce frangi fuoco, garantire il buono stato di salute della vegetazione attraverso appropriate cure colturali attraverso la tutela e la conservazione dell'assetto strutturale e funzionale, che prevedano anche operazioni di sostituzione e impianto con specie idonee al contesto fitogeografico locale, possibilmente autoctone, recupero delle aree degradate e percorse da incendio. Per quanto riguarda le aree attualmente non coperte

da fasce frangivento, da filari arborei e da pinete, ma comunque comprese nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ex R.D.L. 3267/1923, vi è l'obbligo del ripristino della copertura vegetazionale con finalità di difesa idrogeologica e protezione del suolo mediante nuovi impianti per la ricostituzione dei filari e delle fasce frangivento. Deve essere inoltre garantita la funzionalità dei canali, attraverso azioni di manutenzione pulizia, e delle opere di salvaguardia.

~~10. H2.6 – Fasce frangivento – nelle aree di sovrapposizione con le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI [rev_01]~~

11. Per le aree ricadenti all'interno del perimetro dei beni identitari di cui all'art. 17 o aree a rischio archeologico di cui all'art. 14 bis si applicano anche le discipline di cui ai relativi articoli.

ART. 16 – ZONA H3 – ZONA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Sono le aree di salvaguardia ambientale, quali quelle relative a protezione della bonifica di Arborea (fasce forestali e canali), per mitigare i rischi idraulici come il Diversivo di S'Anna del bacino idrico di S'Ena Arrubia, e sono così individuati:

- H3.1 – Sistema Diversivo Sant'Anna - Stagno S'Ena Arrubia

In tale zona è fatto divieto assoluto di nuove edificazioni, con l'obbligo di conservazione del verde esistente, e della pulizia dei canali e delle opere di salvaguardia.

In ogni caso qualunque attività ed intervento deve garantire alle acque della laguna e degli stagni la possibilità di massima espansione, al fine di garantire il contenimento della pericolosità idraulica del territorio entro i livelli attuali, oltre che garantire il mantenimento delle relazioni fisiche ed ecologiche indispensabili alla sopravvivenza dei bacini idrici e dell'intero ecosistema umido.

Nelle aree di sovrapposizione con le aree di pericolosità idraulica si applicano le prescrizioni di cui all'art. 23 e, rispettivamente, agli artt. 27 (Hi4), 28 (Hi3), 29 (Hi2) e 30 (Hi1) delle Norme di Attuazione del PAI. Inoltre per gli interventi previsti, è obbligatorio lo Studio di Compatibilità Idraulica di cui all'art. 24 delle NTA del PAI.

Nelle aree di sovrapposizione con le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI

- ~~H3.2 – Canali della Bonifica~~

~~In tale zona è fatto divieto assoluto di nuove edificazioni, con l'obbligo di conservazione del verde esistente, e della pulizia dei canali e delle opere di salvaguardia. [rev_01]~~

ART. 17 – BENI IDENTITARI

I beni identitari così come definiti dall'art. 6 comma 5 delle NTA del PPR, sono riportati in elenco, e vengono individuati nella tavole nn. 9, 10 e 21.

ELENCO BENI IDENTITARI		
n. identificativo	OGTNDenominazione	IDUnivoco
1	Casa del guardiano Sassu	95059540
2	Idrovora di Sassu	95059515
3	Vedetta antincendio	95059541
4	Cimitero	7473
5	Tabacchificio 1	95059544
6	Uffici consorzio di bonifica	95059543
7	Idrovora Str. 14 est	95059542
8	Tabacchificio 2	95059545
9	Ins. di Orri	4235
10	Idrovora di Luri	95059516
11	Casa del guardiano Rio Mogoro	95059539
12	Fortino con postazione per artiglieria pesante	95059546
13	Fortino a 1 camera	95059547
14	Fortino a 2 camere	95059548
15	Fortino – casa	95059549

ELENCO BENI IDENTITARI		
n. identificativo	OGTNDenominazione	IDUnivoco
16	Casamatta - postazione poliarma o pluriarma	95059550

DISCIPLINA DI TUTELA DEI BENI IDENTITARI .

1. Casa del Guardiano Sassu

Perimetro di tutela integrale:

sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;

- sono anche ammesse le opere di consolidamento statico;
- è ammessa l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico;
- sono ammessi cambi di destinazione d'uso compatibili;
- non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Perimetro di tutela condizionata:

- sono consentite nuove volumetrie purchè realizzate attiguamente a quelle esistenti, in modo da preservare le caratteristiche agricole del paesaggio, comunque disgiunte e distinguibili e non in aderenza alle volumetrie esistenti;
- devono essere mantenuti gli elementi di verde esistenti, con l'obiettivo eventualmente di migliorarlo;
- è fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

2. Idrovora del Sassu

Perimetro di tutela integrale:

- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- sono anche ammesse le opere di consolidamento statico;
- è ammessa l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico;
- sono ammessi cambi di destinazione d'uso compatibili;
- non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Perimetro di tutela condizionata:

- sono consentite nuove volumetrie purché realizzate attiguamente a quelle esistenti, in modo da preservare le caratteristiche agricole del paesaggio, comunque disgiunte e distinguibili e non in aderenza alle volumetrie esistenti;
- devono essere mantenuti gli elementi di verde esistenti, con l'obiettivo eventualmente di migliorarlo;
- è fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

3. Torretta di avvistamento pineta

Perimetro di tutela integrale:

- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- sono anche ammesse le opere di consolidamento statico;
- è ammessa l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico;
- sono ammessi cambi di destinazione d'uso compatibili;
- non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Perimetro di tutela condizionata:

- non è consentita nuova edificazione;
- è consentito l'uso agricolo e a pascolo dei terreni
- le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati;
- non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- è fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

4. Cimitero- PARTE STORICA – come riportata all'art. 13 comma 6

5. Tabacchificio Arborea - come riportato all'art. 10 comma 3.5

6/7. Idrovora e uffici Consorzio di Bonifica Str. 14 est

Perimetro di tutela integrale:

- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- sono anche ammesse le opere di consolidamento statico;
- è ammessa l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico;
- sono ammessi cambi di destinazione d'uso compatibili;
- non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Perimetro di tutela condizionata:

- sono consentite nuove volumetrie purchè realizzate attiguamente a quelle esistenti, in modo da preservare le caratteristiche del paesaggio, comunque disgiunte e distinguibili e non in aderenza alle volumetrie esistenti;
- devono essere mantenuti gli elementi di verde esistenti, con l'obiettivo eventualmente di migliorarlo;
- è fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

8. Tabacchificio Pomponias

Perimetro di tutela integrale:

- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- sono anche ammesse le opere di consolidamento statico;
- è ammessa l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico;
- sono ammessi cambi di destinazione d'uso compatibili;
- non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Perimetro di tutela condizionata:

Qualora la normativa sulle zone agricole consenta capacità edificatoria sono consentite nuove volumetrie purchè realizzate attiguamente a quelle esistenti, in modo da disporsi in linea e sullo stesso lato di queste, in questo modo preservando l'attuale uso, caratteristiche e paesaggio del lotto agricolo. Esse dovranno comunque essere disgiunte e distinguibili e non in aderenza alle volumetrie esistenti.

- devono essere mantenuti gli elementi di verde esistenti, con l'obiettivo eventualmente di migliorarlo;
- è fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

9. Insediamento Orri – come riportata all'art. 14.

10. Idrovora di Luri

Perimetro di tutela integrale:

- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- sono anche ammesse le opere di consolidamento statico;
- è ammessa l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico;
- sono ammessi cambi di destinazione d'uso compatibili;
- non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Perimetro di tutela condizionata:

- sono consentite nuove volumetrie purchè realizzate attiguamente a quelle esistenti, in modo da preservare le caratteristiche del paesaggio, comunque disgiunte e distinguibili e non in aderenza alle volumetrie esistenti;
- devono essere mantenuti gli elementi di verde esistenti, con l'obiettivo eventualmente di migliorarlo;
- è fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

11. Casa del guardiano Rio Mogoro (casetta Genio Civile)

Perimetro di tutela integrale:

- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- sono anche ammesse le opere di consolidamento statico;
- è ammessa l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico;
- sono ammessi cambi di destinazione d'uso compatibili;
- non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.
- devono conservare le recinzioni storiche e in particolare il cancello d'immissione all'edificio

Perimetro di tutela condizionata:

- non è consentita nuova edificazione;
- è consentito l'uso agricolo e a pascolo dei terreni;

- le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati;
- non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- è fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

FORTINI (IDUnivoco 95059546-95059547-95059548-95059549-95059550)

- conservazione integrale della struttura con possibilità di riutilizzo della stessa senza limitazione di destinazione d'uso purchè compatibile con la salvaguardia strutturale del bene stesso.

I seguenti altri beni identitari, non sono stati perimetrali e non compaiono del database "Mosaico dei Beni Paesaggistici e Identitari" in quanto si trovano all'interno dei centri di antica e prima formazione e quindi tutelati nel loro insieme attraverso il Piano Particolareggiato del Centro Storico:

ELENCO BENI IDENTITARI INCLUSI NEL PPCS	
OGTNDenominazione	IDUnivoco
Villa del Presidente	95059518
Municipio	95059517
SS. Redentore	6628
Beata Vergine di Bonaria	6417

Il bene identitario :

Bonifica di Arborea (Zona E2)	
-------------------------------	--

è individuato nella tavola n.10, nelle aree di rispetto attinenti il sistema delle: Fasce forestali primarie, delle aree boscate e del sistema dei canali così come perimetrato e nel sistema dei campi.

ART. 18 - ZONA S PER SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE ATTREZZATO.

1. Le diverse zone S comprendono le aree per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi già definite e consolidate nel territorio di Arborea, mentre per le nuove aree soggette a piano attuativo è necessario individuare nuove zone di servizio S nella misura non inferiore di 12 mq/AB così previsto dalla normativa regionale vigente.
2. Si riportano di seguito le diverse zone S esistenti e consolidate dal momento della formazione del comune di Arborea:

S1 - AREE PER L'ISTRUZIONE

- S1.1 – Scuola materna
- S1.2 – Scuola elementare
- S1.3 – Scuola media

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

- S2.1 – Chiesa parrocchiale
- S2.2 – Municipio
- S2.3 – Mercato Comunale
- S2.4 – Caserma carabinieri
- S2.5 – Ex ospedale Avanzini
- S2.6 – Centro diurno per Anziani (ex Licheri)
- S2.7 – Centro di aggregazione sociale (ex Orrù)
- S2.8 – Centro AVIS (ex macello comunale)
- S2.9 – Teatro Salesiani
- S2.10 – Centro Salesiano
- S2.11 – Casa Museo - Villa del presidente
- S2.12 – Pinacoteca – Villa del direttore
- S2.13 – Palazzina degli Uffici SBS
- S2.14 – Ufficio postale
- S2.15 – Biblioteca
- S2.16 – Centro turistico proloco
- S2.17 – Ex silos - Centro studi internazionale
- S2.18 – MUB – Museo della bonifica

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

- S3.1 – Stadio comunale
- S3.2 – Impianto del tennis
- S3.3 – Bocciofilo
- S3.4 – Impianto per l'atletica (Ex Gil)
- S3.5 – Palasport

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

1. Per le nuove zone S si rimanda alla specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità. Ove in tale normative non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario, si applica:
 - per le sottozone S1 e S2 un indice fondiario di 3 mc/mq;
 - per le sottozone S3 un indice territoriale di 0,10 mc/mq;
2. Sono consentiti interventi privati diretti per attrezzature per lo sport e la ricreazione (con impianti e strutture scoperte e coperte) purché facciano parte di un piano attuativo da convenzionare con il Comune al fine di garantire:
 - l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione;
 - le quote di verde pubblico che in ogni caso non possono essere inferiori al 50% dell'area di intervento;
 - la viabilità di accesso ad ampie aree di sosta pubblica;
 - edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia con volume max. di 300 mc per ogni gruppo di attrezzature.

ART. 19 – COSTRUZIONI IN DEROGA.

1. Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici con dichiarazione del pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi delle norme vigenti in materia di opere di pubblica utilità.

legenda colore

Modifiche in aggiunta <i>Variante n. 1</i> le aree individuate come beni paesaggistici di particolare pregio, nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Per tali aree si applicano le disposizioni previste per le zone H2.6 (fasce frangivento) di cui all'art. 15 delle [rev_01]
Modifiche in cancellazione <i>Variante n. 1</i> individuate come beni paesaggistici di particolare pregio, nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Per tali aree si applicano le disposizioni previste per le zone H2.6 (fasce frangivento) di cui all'art. 15 [rev_01]
Modifiche in aggiunta <i>Variante n.3</i> le aree individuate come beni paesaggistici di particolare pregio, nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Per tali aree si applicano le disposizioni previste per le zone H2.6 (fasce frangivento) di cui all'art. 15 delle [rev_03]
Modifiche in cancellazione <i>Variante n.3</i> le aree individuate come beni paesaggistici di particolare pregio, nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Per tali aree si applicano le disposizioni previste per le zone H2.6 (fasce frangivento) di cui all'art. 15 delle [rev_03]
Rettifiche alla <i>Variante n.3</i> post parere del CTRU	l) Altezza massima alla gronda 7,50 m e comunque non superiore a quella media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici interessati da piani attuativi [rev_03]
Note alla variazione apportata al testo ndr accorpate alla zona
N.B. la variante n. 2 non ha comportato modifiche al le NTA e al Regolamento Edilizio	