



# **COMUNE DI NUORO**

## ***Provincia di Nuoro***

### **PIANO URBANISTICO COMUNALE**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Elaborato modificato istruttoria regionale  
Determinazione n. 237 del 27.01.2014

**VenetoProgetti S.C.**  
via Treviso, 18 – 31020 San Vendemiano (TV)  
tel 0438.412433 – fax. 0438.429000  
email: [venetoprogetti@venetoprogetti.com](mailto:venetoprogetti@venetoprogetti.com)



## INDICE

<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 – IL PUC – Contenuti.....	5
Art. 2 – IL PUC – Obiettivi .....	6
Art. 3 – IL PUC – Elaborati.....	7
<b>CAPO II – USI e MODALITA' di attuazione del PUC .....</b>	<b>10</b>
Art. 4 – USI e MODALITA' (ZONIZZAZIONE).....	10
Art. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC.....	12
Art. 6 – PdL e PUA DI INIZIATIVA PRIVATA.....	13
Art. 7 – PdL D'UFFICIO.....	14
<b>CAPO III - NORME DI ZONA.....</b>	<b>15</b>
PARTE I - SISTEMA della RESIDENZA e dei SERVIZI.....	15
Art. 8 – CITTA' STORICA (ZONA A).....	15
Art. 9 – CITTA' STORICA di LOLLOVE (ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A3).....	17
Art. 10 – CITTA' CONSOLIDATA (ZTO B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE) .....	18
Art. 11 – SOTTOZONE B.....	19
Art. 12 – OMOGENIZZAZIONE DELLA CARTOGRAFIA .....	29
Art. 13 – FRAZIONAMENTO DI LOTTI GIA' EDIFICATI.....	30
Art. 14 – CITTA' di TRASFORMAZIONE (ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE) .....	31
Art. 15 – PARAMETRI URBANISTICI .....	32
Art. 16 – REGOLE EDILIZIE PER LA ZONA C3 .....	33
Art. 17 – ZONA C1 pre-esistenti al PUC .....	34
Art. 18 – AREE per SERVIZI - S .....	46
Art. 19 – SOTTOAREA S1 - istruzione.....	49
Art. 20 – SOTTOAREA S2 – di interesse comune .....	50
Art. 21 – SOTTOAREA S3 – gioco, verde, sport.....	51
Art. 22 – SOTTOAREA S4 - parcheggi .....	52
Art. 23 – ZONA G: SERVIZI GENERALI.....	53
PARTE II - SISTEMA PRODUTTIVO .....	59
Art. 24 – ZONA D: ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE.....	59
Art. 25 – SOTTOZONA ZONA D2: PRATO SARDO.....	60
Art. 26 – ATTIVITA' COMMERCIALI - Criteri per l'individuazione delle aree per insediamenti commerciali.....	61
Art. 27 – PARCHEGGI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI.....	63
Art. 28 – STANDARD ZONE D .....	64
PARTE III – SISTEMA AMBIENTALE .....	65
Art. 29 – ZONA E: AGRICOLA.....	65
Art. 30 – AREE e AMBITI di SALVAGUARDIA AMBIENTALE e PAESAGGISTICA (ZONE H), USI CIVICI ed AREE INCENDIATE .....	78
Art. 31 – ZONA H1 .....	79
Art. 32 – ZONA H2 - TUTELA AMBIENTALE-PAESAGGISTICA .....	80
Art. 34 – Area di rispetto H5 - CIMITERIALE .....	82
Art. 35 – Area di rispetto H6 – STRADALE .....	83
Art. 36 – ZONE SOGGETTE A RISCHIO IDROGEOLOGICO.....	84
Art. 37 – REGOLE per la realizzazione delle strade .....	88
Art. 38 – STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE .....	89
Art. 39 – BENI IDENTITARI .....	90
<b>CAPO IV - NORME DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE e CREDITI EDILIZI .....</b>	<b>94</b>
Art. 40 – PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	94
Art. 40bis – NORME PROCEDIMENTALI .....	95
Art. 41 – CREDITO EDILIZIO.....	96

Art. 42 – COMPENSAZIONE URBANISTICA .....	98
Art. 43 – AMBITO DI INTERVENTO COORDINATO - IC .....	99
<b>CAPO V – PROGETTI STRATEGICI .....</b>	<b>102</b>
Art. 44 - PROGETTI STRATEGICI: DEFINIZIONI GENERALI .....	102
Art. 45 – PROGETTO STRATEGICO 1: città di trasformazione ovest – parco lineare .....	103
Art. 46 – PROGETTO STRATEGICO 2: il quadrivio .....	105
Art. 47 – PROGETTO STRATEGICO 3: valorizzazione della città storica .....	107
Art. 49 – PROGETTO STRATEGICO 5: valorizzazione turistico-ambientale.....	108
Art. 50 – PROGETTO STRATEGICO 6: il progetto di suolo della città pubblica .....	109
Art. 51 – PROGETTO STRATEGICO 7: uno scenario di lungo periodo, la circonvallazione .....	110
<b>CAPO VI - NORME di SALVAGUARDIA.....</b>	<b>111</b>
Art. 52 – INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE – NORME DI SALVAGUARDIA –NORMA GENERALE INTERPRETATIVA .....	111
SUSSIDIO OPERATIVO – ALLEGATO A.....	112
SUSSIDIO OPERATIVO – ALLEGATO B.....	114

## CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

---

### ART. 1 – IL PUC – CONTENUTI

---

Il presente Piano Urbanistico Comunale PUC governa gli interventi del territorio della città di Nuoro. Le Norme Tecniche seguenti e gli altri elaborati di Piano che hanno carattere prescrittivo o indicativo o analitico sono stati redatti in conformità della programmazione e della pianificazione di livello superiore seguendo il principio di sussidiarietà.

Gli elaborati tutti sono messi a coerenza con la normativa e la pianificazione regionale; in modo particolare con il Decreto Assessoriale 20.12.1983, n.2266/U, con la LR 45/89, con le Direttive per le zone agricole di cui alla DPGR 3.8.1994. Il PUC si inserisce inoltre nel processo programmatico e pianificatorio di livello superiore ed in modo particolare segue e si adegua per quanto di competenza a:

- a) il Piano Paesaggistico Regionale PPR (LR 25.11.2004, n.8) e alle varie Linee Guida per l'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali (è stata seguita la bozza febbraio 2007),
  - b) il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna (PAI) adottato con Delibera di Giunta Regionale n. 54/33 del 30/12/2004, resa esecutiva con Decreto Assessoriale n. 3 del 21/02/2005, pubblicato sul BURAS n. 8 del 11/03/2005, modificato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 17/14 del 26/04/2006 e successivi aggiornamenti,
  - c) il Piano Urbanistico Provinciale di Nuoro;
  - d) il Piano Strategico della Provincia di Nuoro
  - e) il Piano Strategico del Comune di Nuoro e dei comuni contermini,
- e ogni altro piano di settore.

Il PUC si rapporta inoltre alla programmazione settoriale e specifica derivante da provvedimenti di livello superiore quali (a puro titolo esemplificativo): a) il progetto SiSTEMA del Ministero delle Infrastrutture, b) il Contratto di Quartiere, ecc.

## ART. 2 – IL PUC – OBIETTIVI

---

Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale normate dal presente PUC, si ispirano ai seguenti principi, che ne costituiscono il quadro di riferimento:

a) sostenibilità, affinché il progetto di riconversione e sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri.

In particolare la variante affronta il tema della sostenibilità su tre dimensioni:

a.1. dimensione ecologica, che prende in considerazione la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;

a.2. dimensione economica, che prende in considerazione il sostentamento della popolazione e l'efficienza;

a.3. dimensione sociale, che prende in considerazione l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse.

b) sviluppo compatibile, secondo il quale l'uomo è portatore di una solenne responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente per le generazioni presenti e future; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve inoltre essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo congiuntamente alla protezione, salvaguardia e valorizzazione del grande patrimonio culturale e ambientale presente;

c) sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante:

c.1. trasparenza e partecipazione;

c.2. l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;

c.3. coinvolgimento diretto delle imprese e dei cittadini, nonché delle loro rappresentanze, alla pianificazione attuativa ed alla realizzazione delle previsioni urbanistiche;

d) perequazione urbanistica, con l'obiettivo - tenuto conto delle preesistenze - di perseguire l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione, ed, in relazione all'entità di tali diritti l'attribuzione equa degli oneri derivanti:

d.1. dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;

d.2. dalla realizzazione diretta e/o assunzione delle spese, in quota parte relative alle spese di infrastrutturazione generale misure compensative previste dal PUC o sostitutive immobiliari e mobiliari;

d.3. dall'attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata;

e) compensazione e credito edilizio come ipotesi privilegiate per favorire interventi di infrastrutturazione e riqualificazione ambientale ed urbana.

f) qualità paesaggistica ed architettonica, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

## ART. 3 – IL PUC – ELABORATI

Il PUC è costruito con un lungo lavoro di raccolta ed elaborazione e rielaborazione di dati e materiali vari. I dati di analisi fanno parte del Quadro Conoscitivo generale e approfondiscono il “riordino delle conoscenze”, gli elaborati cartografici e relazionali di livello analitico e interpretativo approfondiscono le varie letture del territorio e della città, gli elaborati cartografici e relazionali di livello progettuale dettano prescrizioni, direttive e suggerimenti per l’attuazione del progetto di Piano.

Gli elaborati del PUC sono così suddivisi ed enucleati:

### Elaborati di analisi e di interpretazione

- Elab. 1. Pianificazione Superiore – PPR - PAI	scale varie
- Elab. 2. Pianificazione Superiore – Piano Urbanistico Provinciale	scale varie
- Elab. 3. Formazione Storica	1: 5.000
- Elab. 4. Funzioni prevalenti	1: 5.000
- Elab. 5. Verifica PRG Vigente – Standard	1: 5.000
- Elab. 6. Riclassificazione aree standard	1: 5.000
- Elab. 7. Stato di Attuazione PRG Vigente - PdL	1: 5.000
- Elab. 8. Infrastrutture a rete - rete idrica	1:10.000
- Elab. 9. Infrastrutture a rete - rete del gas	1.10.000
- Elab. 10. Analisi morfologica degli insediamenti	1: 5.000
- Elab. 11. Edifici per numero piani	1: 5.000
- Elab. 12. Densità edilizia per isolati	1: 5.000
- Elab. 13. Indice territoriale per ZTO	1: 5.000
- Elab. 14. Rapporto di copertura per ZTO	1: 5.000

### Elaborati progettuali

- Elab. 15. Temi e problemi – Infrastrutture ed ambiente	1: 9.000
- Elab. 16. Temi e problemi – Il bilanciare	1: 5.000
- Elab. 17. Progetti strategici – Inquadramento	1: 7.000
- Elab. 18. Progetto strategico 1- PS1 – Città di trasformazione ovest Parco Lineare	1: 2.000
- Elab. 19. Progetto strategico 2 – PS2 – Il Quadrivio	1: 3.000
- Elab. 20. Progetto strategico 3 – PS3 – Valorizzazione della Città Storica – percorso della cultura	1: 2.000
- Elab. 21. Progetto strategico 3 – PS3 -Valorizzazione della Città Storica: spazi aperti e piazze	1: 2.000
- Elab. 22. Progetto strategico 3 – PS3 - Valorizzazione della Città Storica: Nuoro Littoria	1: 2.000
- Elab. 23. Progetto strategico 3 – PS3 – Valorizzazione della Città Storica: Accessibilità schema	1: 2.000
- Elab. 24. Progetto strategico 3.1 – PS3 - Accesso alla Città Storica: la risalita meccanica	1: 2.000
<del>- Elab. 25. Progetto strategico 4 – PS4 – Il Parco Sportivo</del>	<del>1: 3.000</del>
- Elab. 26. Progetto strategico 5 – PS5 - Valorizzazione turistico-ambientale: abitato di Lollove	1: 1.000
- Elab. 27. Progetto strategico 5 – PS5 - Valorizzazione turistico-ambientale: Monte Ortobene	1: 8.000
- Elab. 28.1 Progetto strategico 6 – PS6 – La città pubblica: analisi morfologica	1: 5.000
- Elab. 28.2 Progetto strategico 6 – PS6 – La città pubblica: il progetto di suolo	1: 5.000
- Elab. 29. Progetto strategico 7 – PS7 - Uno scenario di lungo periodo: la circonvallazione	1: 5.000
- Elab. 30. Usi e modalità di intervento - Zonizzazione intero territorio	1: 5.000 (14 tavole)
- Elab. 31. Usi e modalità di intervento - Zonizzazione città consolidata	1: 2.000 (6 tavole)
- Elab. 32. Verifica dimensionamento – standard S1	1: 5.000
- Elab. 33. Verifica dimensionamento – standard S2	1: 5.000
- Elab. 34. Verifica dimensionamento – standard S3	1: 5.000
- Elab. 35. Verifica dimensionamento – standard S4	1: 5.000
- Elab. 36. Verifica dimensionamento – ZTO G	1: 5.000

- Elab. 37. Verifica dimensionamento – sintesi aree S e zone G 1: 5.000
- Elab. 38.1 Vincoli ambientali e paesaggistici 1: 20.000
- Elab. 38.2 Vincoli archeologici e monumentali – Beni identitari territorio comunale 1: 20.000
- Elab. 38.3 Vincoli archeologici e monumentali – Beni identitari centro urbano 1: 2.000
- Elab. 38.4 Vincoli tecnologici 1: 20.000
- Elab. 39. Relazione Socio - demografica
- Elab. 40. Relazione Illustrativa e dimensionamento: Un nuovo Piano per Nuoro
- Elab. 41.1 Norme Tecniche
- Elab. 41.2 Regolamento Edilizio

Elaborati specifici legati al tematismo geologico e idrogeologico

- Elab. 42. Carta geologica 1: 20.000
- Elab. 43. Carta delle proprietà geotecniche 1: 20.000
- Elab. 44. Carta Idrogeologica 1: 20.000
- Elab. 45. Carta dei vincoli idrogeologici 1: 20.000
- Elab. 46. Relazione geologica

Elaborati specifici legati al tematismo agronomico

- Elab. 47. Carta dell'uso del suolo 1: 20.000
- Elab. 48 Carta della copertura vegetale 1: 20.000
- Elab. 49. Carta delle unità di paesaggio e dei suoli 1: 20.000
- Elab. 50. Carta delle capacità d'uso del suolo 1: 20.000
- Elab. 51. Carta delle suscettività all'uso agricolo 1: 20.000
- Elab. 52. Carta delle suscettività all'uso pascolativo 1: 20.000
- Elab. 53. Carta della permeabilità dei suoli 1: 20.000
- Elab. 54. Carta delle aree di interesse faunistico 1: 20.000
- Elab. 55. Relazione agronomica, ambientale e territoriale

Elaborati di valutazione

- Elab. 56.1. Documento di Scoping
- Elab. 56.2. Rapporto Ambientale

Elaborati di adeguamento al PPR

- Elab. 57. Registro dei Beni Identitari

Elaborati di adeguamento al PAI – Studio di Compatibilità Idraulica

- Elab. 58.01a. Relazione di Compatibilità Tecnica Idraulica
- Elab. 58.01b. Analisi Idrologica ed Idraulica
- Elab. 58.02a. Pericolosità Idraulica 1/3 1: 10.000
- Elab. 58.02b. Pericolosità Idraulica 2/3 1: 10.000
- Elab. 58.02c. Pericolosità Idraulica 3/3 1: 10.000
- Elab. 58.02d. Pericolosità Idraulica Centro Urbano 1: 10.000
- Elab. 58.03a. Rischio Idraulico 1: 20.000 (+ dettaglio 1: 5.000)
- Elab. 58.03b. Carta dei sottobacini idraulici 1: 20.000
- Elab. 58.10. Carta della sovrapposizione zonizzazione PUC- pericolosità idrauliche 1: 20.000
- Elab. 58.11. Carta della sovrapposizione zonizzazione PUC- pericolosità idrauliche in ambito urb. 1: 5.000
- Elab. 58.12. Carta della sovrapposizione zonizzazione PUC- rischio idrauliche 1: 20.000
- Elab. 58.13. Carta della sovrapposizione zonizzazione PUC- rischio idrauliche in ambito urb. 1: 5.000



Elaborati di adeguamento al PAI – Studio di Compatibilità Geologica-Geotecnica

-	Elab. 58.01c. Relazione Geologica-Geotecnica	
-	Elab. 58.01d. Relazione Illustrativa alla Carta di Pericolosità di Frana Hg	
-	Elab. 58.04. Pericolosità di frana 1/3	1: 10.000
-	Elab. 58.05. Pericolosità di frana 2/3	1: 10.000
-	Elab. 58.06. Pericolosità di frana 3/3	1: 10.000
-	Elab. 58.06 bis. Pericolosità di frana – centro urbano	1: 5.000
-	Elab. 58.07. Rischio da frana 1/3	1: 10.000
-	Elab. 58.08. Rischio da frana 2/3	1: 10.000
-	Elab. 58.09. Rischio da frana 3/3	1: 10.000
-	Elab. 58.14. Carta della sovrapposizione zonizzazione PUC- pericolosità da frana	1: 20.000
-	Elab. 58.15. Carta della sovrapposizione zonizzazione PUC- pericolosità da frana in ambito urbano	1: 5.000
-	Elab. 58.16. Carta della sovrapposizione zonizzazione PUC- rischio da frana	1: 20.000
-	Elab. 58.17. Carta della sovrapposizione zonizzazione PUC- rischio da frana in ambito urbano	1: 5.000
-	Elab. 58.19a. Pericolosità da Frane – Confronto tra Studio del PUC e PAI Vigente	1: 10.000
-	Elab. 58.19b. Pericolosità da Frane – Confronto tra Studio del PUC e PAI Vigente	1: 10.000
-	Elab. 58.19c. Pericolosità da Frane – Confronto tra Studio del PUC e PAI Vigente	1: 10.000
-	Elab. 59.01. Carta dell'instabilità potenziale dei versanti	1: 20.000
-	Elab. 59.02. Carta dei fenomeni franosi	1: 20.000
-	Elab. 59.03. Tematismo di analisi delle condizioni di pericolosità potenziale: fattore litologia	1: 20.000
-	Elab. 59.04. Tematismo di analisi delle condizioni di pericolosità potenziale: fattore pendenza	1: 20.000
-	Elab. 59.05. Tematismo di analisi delle condizioni di pericolosità potenziale: fattore uso del suolo	1: 20.000
-	Elab. 38.01 bis. Aggiornamento aree P.A.I.	1: 20.000

## CAPO II – USI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC

---

### ART. 4 – USI E MODALITA' (ZONIZZAZIONE)

---

Il presente PUC governa gli interventi del territorio della città di Nuoro, Le Norme Tecniche seguenti e gli altri elaborati di Piano che hanno carattere prescrittivo o indicativo o analitico sono stati redatti in conformità della programmazione e della pianificazione di livello superiore seguendo il principio di sussidiarietà.

Nella stesura del presente PUC si fa riferimento sia ad un linguaggio ed una terminologia del vocabolario tradizionale dell'urbanistica sia ad un linguaggio e ad una terminologia specifica più legata alla lettura morfologica del territorio e della città. Il primo individua i caratteri normativi e prescrittivi legati alla legislazione nazionale e regionale cui non si può prescindere e che rappresenta il linguaggio consolidato e condiviso. Il secondo individua i caratteri fisici del territorio, della città, degli elementi ad essi riferiti.

#### **La zonizzazione**

Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi del DM 1444/68 e del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983 e seguenti aggiornamenti e modifiche, nelle seguenti zone territoriali omogenee (tenendo presente che il territorio di Nuoro rientra ai sensi dell'art.2 del predetto Decreto Assessoriale nella Classe I, cioè dei comuni con oltre 20.000 abitanti):

#### **ZONA A - CENTRO STORICO-ARTISTICO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE**

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

Il perimetro del Centro Storico individuato in cartografia è quello derivante dalle direttive regionali dei cd "centri matrice".

#### **ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile.

Secondo le Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI all'interno delle zone B si classificano le seguenti Sottozone:

- a) Sottozona B1 – si tratta delle espansioni realizzate prevalentemente sino agli 50,
- b) Sottozona B2 – si tratta delle espansioni da completare o da riqualificare, cioè la città consolidata realizzata dagli anni 60 in avanti.

#### **ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE**

sono 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.

Secondo le Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI all'interno delle zone C si classificano le seguenti Sottozone:

- a) Sottozona C1 espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione, coincidono con i perimetri dei piani di lottizzazione convenzionati o di iniziativa pubblica,
- b) Sottozona C2 edificato spontaneo (interventi ante "legge ponte" o insediamenti abusivi.
- c) Sottozona C3 espansioni in programma – sono le nuove aree di trasformazione.

#### **ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE**

sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti e per altre destinazioni analoghe, anche riservate al tempo libero.

Secondo le Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI all'interno delle zone D si classificano le seguenti Sottozone:

- a) Sottozona D1 – Grandi aree industriali, identificabili con le aree ASI, NI e ZIR: non sono presenti nel comune di Nuoro
- b) Sottozona D2 – Insediamenti misti produttivi, commerciali, artigianali, industriali, che comprende la zona di Prato Sardo
- c) Sottozona D3 – Grandi centri commerciali,
- d) Sottozona D4 – Aree estrattive di prima categoria: non presenti né previsti nel comune di Nuoro,

e) Sottozona D5 – Aree estrattive di seconda categoria: non presenti né previsti nel comune di Nuoro.

#### ZONA E - AGRICOLA

sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti. Sulla base del DPGR 228/1994 e Secondo le Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI all'interno delle zone E si classificano le seguenti Sottozone:

- a) Sottozona E1 – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e/o specializzata,
- b) Sottozona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva (anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni),
- c) Sottozona E3 – Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario (contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali),
- d) Sottozona E4 – Aree caratterizzate da preesistenze insediative (utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali),
- e) Sottozona E5 – Aree marginali per l'attività agricola.

#### ZONA F - TURISTICA

sono le parti del territorio d'interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionali e/o a destinazione prevalentemente ricettiva.

Secondo le Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI all'interno delle zone F si classificano le seguenti Sottozone:

- a) Sottozona F1 – Insediamenti turistici pianificati: non presenti né previsti in comune di Nuoro,
- b) Sottozona F2 – Insediamenti turistici spontanei e/o abusivi: non presenti né previsti in comune di Nuoro,
- c) Sottozona F3 – Campeggi: non presenti né previsti in comune di Nuoro,
- d) Sottozona F4 – Nuove aree turistiche.

#### ZONA G - SERVIZI GENERALI

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, il credito, le comunicazioni, i mercati, i parchi, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori e simili.

#### ZONA H - SALVAGUARDIA

sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività. Rientrano tra questi anche le fasce di rispetto attorno agli agglomerati urbani, ai cimiteri, lungo le strade statali, provinciali e comunali.

### **Il linguaggio del piano**

L'analisi morfologica della città e del suo territorio ha invece individuato e definito la città ed il territorio nelle seguenti categorie:

- a) *la città storica*, cioè quella parte di città che conserva il carattere storico, sino all'epoca del regime fascista, sia negli edifici e nelle costruzioni in genere sia nella conformazione urbanistica dei tessuti e della regola insediativa, cioè del rapporto tra spazi aperti e spazi coperti, tra vuoti e pieni.
- b) *la città consolidata*, cioè quella parte di città moderna costruita da secondo dopoguerra in avanti attraverso aggiunte ed addizioni prevalentemente dovute ad una strumentazione urbanistica attuativa.
- c) *la città di trasformazione*, cioè quella parte di città che è soggetta alle future trasformazioni in attuazione del progetto di Piano e in coerenza con quella consolidata.

Il PUC, negli elaborati cartografici e in quelli normativi, suddivide il territorio per *Sistemi territoriali omogenei*. Per Sistema si intende un insieme tematico che raggruppa regole insediative e prescrittive omogenee. I Sistemi per cui è suddiviso il territorio di Nuoro sono i seguenti:

- a) *Sistema Ambientale*, comprende tutto il territorio agricolo e di pregio paesaggistico,
- b) *Sistema della Residenza e dei servizi* alla persona, che comprende la città storica, la città consolidata e la città di trasformazione,
- c) *Sistema Produttivo*, comprende la città dedicata alla destinazione produttiva e commerciale,
- d) *Sistema Infrastrutturale*, comprende le arterie dedicate alla mobilità su gomma e su ferro.

Il PUC individua inoltre i Progetti Strategici, questi sono progetti specifici per parti di territorio che necessitano di regole e direttive particolari per la realizzazione del progetto urbano di trasformazione e consolidamento della città.

Il PUC detta inoltre prescrizioni e direttive per la realizzazione del *Progetto di Suolo* della città pubblica. Per progetto di Suolo della città pubblica si intende quella parte di territorio che è già o che lo diventerà in attuazione del PUC, di proprietà pubblica e di uso collettivo.

## **ART. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC**

---

Le previsioni del Piano urbanistico comunale si attuano attraverso interventi edilizi diretti nelle zone di completamento e in quelle agricole E, ovvero mediante la formazione ed approvazione, nelle forme di legge, di appositi piani attuativi (piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati) nelle zone di espansione territoriale e trasformazione.

Per gli interventi diretti si fa riferimento al Nuovo Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2001 e successive integrazioni e modifiche e secondo le modalità di recepimento della legislazione regionale.

Per gli interventi di Piani Urbanistici Attuativi PUA si fa riferimento, oltre alle regole delle presenti NTA, alla legislazione regionale e nazionale per quanto di rimando.

## **ART. 6 – PdL E PUA DI INIZIATIVA PRIVATA**

---

Nelle zone di espansione e trasformazione C, D, G, F soggette a piano attuativo i proprietari o gli aventi diritto devono presentare un piano corredato di tutti gli elaborati richiesti dall'Ufficio Tecnico.

Qualora uno o più proprietari di terreni inclusi nelle zone omogenee citate dimostrino che non esiste la possibilità di predisporre un piano attuativo a causa del mancato assenso degli altri proprietari, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera area. In tale ipotesi, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 20 del 1.07.1991, il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

L'autorizzazione comunale al rilascio di concessione edilizia o di altro atto è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura dei proponenti, che prevede:

- a) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nel PUA;
- b) la realizzazione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
- c) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare, nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio delle concessioni edilizie o di altro titolo abilitativo nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi. La abitabilità/agibilità degli edifici non potrà comunque essere data prima della realizzazione delle opere pubbliche convenzionate e dell'avvenuto collaudo e dell'avvenuto passaggio al patrimonio pubblico.

In sede di Convenzione potranno essere messe a carico dei proponenti anche le opere secondarie o parte di esse a seconda delle dimensioni dell'intervento.

I nuovi PUA di iniziativa privata dovranno essere sottoposti comunque alla pratica della Perequazione urbanistica e/o della Compensazione Urbanistica di cui ai successivi articoli.

## **ART. 7 – PdL D'UFFICIO**

---

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di trenta giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di centoventi giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione.

Qualora essi non aderiscano, il Comune provvede alla lottizzazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modificazioni che l'Amministrazione Comunale riterrà di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con invito a dichiarare entro trenta giorni se lo accettano, oppure in che modo propongono che sia modificato.

In questo caso, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree, per l'ordinaria attuazione del PUC stesso.

Gli avvisi e le notifiche ai singoli proprietari possono essere sostituiti da Avvisi pubblici a cui deve essere data la massima divulgazione attraverso sia l'inserimento in Albo Pretorio sia nel sito web del Comune oltre ai comunicati stampa.

## CAPO III - NORME DI ZONA

---

### PARTE I - SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI

---

#### ART. 8 – CITTA' STORICA (ZONA A)

---

In Centro Storico sono consentiti gli interventi edilizi dalla manutenzione ordinaria alla demolizione e ricostruzione, all'ampliamento, alla nuova edificazione secondo gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso fissati dal Piano Particolareggiato comunale allegato e parte integrante del presente PUC, ed in conformità a quanto previsto dalle N.A. del Piano Paesaggistico Regionale vigente.

Il PUC nelle tavv. progettuali fissa direttive e suggerimenti riguardanti la sistemazione degli spazi pubblici e di uso pubblico. Tale indicazioni hanno il solo scopo di indirizzare i successivi interventi pubblici di "progetto di suolo". Sarà cura dell'Amministrazione comunale presentare un piano degli spazi aperti coordinato con il PP del CS e con i piani e/o provvedimenti legati alla mobilità, alla sosta e alla individuazione delle zone a traffico limitato o completamente pedonali.

Il PUC individua due perimetri afferenti al Centro Storico:

- a) il perimetro del Centro Matrice derivato dagli studi e dagli approfondimenti del PPR,
- b) il perimetro del Centro storico allargato in cui sono stati inseriti aree ed edifici del periodo più recente. Il periodo fascista o della Nuoro Littoria (vedi PS 3).

Il perimetro del Centro Matrice corrisponde al perimetro di cui al DB del PPR, leggermente allargato comprendendo sia parti di aree già inserite nella zona A soggetta a PP, sia edifici o aree di particolare valore che in fase di prima individuazione non erano state inserite.

Il perimetro del Centro Storico allargato comprende parti di aree corrispondenti alla espansione del periodo fascista. In tale periodo storico Nuoro ha assunto, nuovamente, il ruolo di capoluogo di provincia e come tale ha avuto uno sviluppo di opere pubbliche con la costruzione di edifici pubblici tuttora presenti e testimoniati quel periodo. La scelta del PUC è stata quella di riconoscere tale conformazione urbanistico-edilizia come parte integrante della città storica anche se commista alla presenza di edifici e di sistemazioni più recenti (dagli anni '50 in poi). Gli edifici di epoca fascista sono stati considerati di particolare valore storico-testimoniale e inseriti nella schedatura dei Beni Identitari secondo i dettami delle prescrizioni del PPR.

Per quanto riguarda il riferimento alla zonizzazione e alla strumentazione di attuazione si specifica quanto segue:

- a) il perimetro di Centro Matrice individua al suo interno zone di tipo A. Al suo interno sono ricomprese due sottozone: la sottozona A1, che copre circa il 95% della superficie e la sottozona A2 per la rimanente superficie. La sottozona A1 comprende gli edifici di più antica formazione e la maglia urbanistica caratterizzanti il nucleo originario di Nuoro.
- b) il perimetro di Centro Storico comprende le zone esterne al Centro Matrice ed incluse nel perimetro stesso ed è individuato come zona A in cui sono ricomprese in prevalenza la sottozona A2 (per circa il 90%) e minoritariamente la sottozona A1 per la rimanente superficie. La sottozona A2 comprende gli edifici e la maglia urbanistica caratterizzanti il periodo della Nuoro Littoria degli anni '20 e successivi.
- c) all'interno del perimetro del Centro Storico sono individuate anche delle aree S e delle zone G per servizi pubblici.

#### ZTO A – sottozona A1

Per gli edifici individuati nelle aree A1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo secondo le definizioni del Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/2001). Interventi di demolizione e sostituzione o di nuovi ampliamenti o di nuova realizzazione sono ammessi solamente a seguito di approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comprendente tutte le aree all'interno del perimetro del Centro Storico, redatto ai sensi dell'art. 52 del PPR.

In ogni caso, ai sensi del D.A. 226/U/83, per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria, la cubatura e l'altezza non devono superare quelle preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente

prive di valore storico- artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, commercio, uffici, pubblici esercizi ed attività connesse alla residenza e alla specificità del luogo centrale.

Per le nuove costruzioni dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

E' ammessa la costruzione in aderenza e/o a filo strada con il consenso dei terzi.

#### ZTO A – sottozona A2

Per gli edifici individuati all'interno della sottozona A2 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo secondo le definizioni del Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/2001) Interventi di demolizione e sostituzione o di nuovi ampliamenti o di nuova realizzazione sono ammessi solamente a seguito di approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per le aree all'interno del perimetro del Centro Storico, redatto ai sensi dell'art. 52 del PPR.

In ogni caso, ai sensi del D.A. 226/U/83, per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria, la cubatura e l'altezza non devono superare quelle preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico- artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

Il Piano Particolareggiato in questo caso può essere redatto anche per porzioni. La progettazione degli spazi pubblici dovrà comunque essere messa a coerenza con gli spazi aperti della città storica compresa nel P.P. del Centro Matrice.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, commercio, uffici, pubblici esercizi ed attività connesse alla residenza e alla specificità del luogo centrale.

Per le nuove costruzioni dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq

#### ZTO A – Beni Identitari

Gli edifici identificati come Beni Identitari sono schedati e normati all'interno dell'Elaborato 57.

Nel perimetro del Centro Storico sono ricomprese anche delle zone di tipo G che individuano aree o edifici standard di valenza sovracomunale (le zone F del DM 1444/68) a cui si rimanda all'art. specifico.



## **ART. 9 – CITTA' STORICA DI LOLLOVE (ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A3)**

---

Il Perimetro del Centro di Lollove risulta individuato nella planimetria in scala 1:2.000 approvata con D.C.C. n. 58 del 23/09/2004 e con D.C.C. n. 43 del 23/03/2005, pubblicata sul BURAS n. 4 del 06/02/2006. L'edificazione è subordinata alla normativa del P.P. approvato con D.C.C. n. 59 del 23/09/2004 e con D.C.C. n. 20 del 27/02/2006, pubblicata sul BURAS n. 13 del 24/04/2006, e anche al rispetto delle posizioni fissate dal D.P.G.R. 1.8.1977 per le zone "B" di completamento.

### **PP Centro storico di Lollove**

Laddove inserito nel PP del CS di Lollove per quanto riguarda ampliamenti o demolizioni con ricostruzione o nuova edificazione si confermano i seguenti parametri del PP:

- Altezza massima consentita m. 9.50 (Piano terreno o rialzato più due),
- distanza dal ciglio stradale e dai confini di proprietà mt 3.
- Superficie coperta massima : 40% di quella totale del lotto:
- Volume massimo edificabile : 2 mc/mq. della superficie totale del lotto.

### *Regole edilizie per gli edifici esistenti:*

Manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le regole stabilite dal PP vigente.

### *Regole per gli spazi aperti*

Mantenimento della struttura urbanistica esistente. Gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere sottoposti ad un progetto unitario di sistemazione con il mantenimento, per quanto possibile, dei materiali esistenti secondo il progetto di PP.

## **ART. 10 – CITTA' CONSOLIDATA (ZTO B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)**

---

Interessa le parti di più recente edificazione, esterne al nucleo urbano della città storica, definite in base all'art. 3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario massimo di mc/mq 3,00 ed un rapporto di copertura di 1/2 purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del sopraccitato decreto, per i Comuni di Classe I.

La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti parametri:

- non superare il volume prescritto dall'indice di edificazione fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori;
- inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano;
- distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto, non inferiore a m. 5,00, mentre nei casi di edifici in linea o a schiera, il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura di m. 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio. E' possibile realizzare la costruzione nel confine secondo il cosiddetto "principio di prevenzione": chi costruisce per primo può realizzare il proprio fabbricato sul confine costringendo chi costruisce per secondo a farsi carico dell'integrale rispetto della distanza o a costruire in aderenza.
- distanza tra pareti finestrate metri 10,00. Qualora si tratti di fabbricati non posti sul confine, la medesima distanza si dovrà avere anche nel caso che una sola parete sia finestrata. Viceversa, se un fabbricato è posto sul confine, il confinante potrà realizzare edifici con aperture a distanza inferiore esclusivamente per dare luce a bagni, disimpegni e simili.
- E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a mt 20, 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, si può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

- garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 10 metri cubi di costruzione e comunque di un posto auto minimo per alloggio.

La concessione o altro titolo abilitativi è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione dell'area per le strade necessarie.

Sono ammesse tutte le attività compatibili con la residenza che non comportino inquinamento acustico e/o ambientale ai sensi della vigente legislazione. Per le destinazioni d'uso esistenti non compatibili si dovrà favorire il loro trasferimento in zona idonea ricorrendo eventualmente anche alla possibilità dei crediti edilizi.

### **AREE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Nella tavola di piano "Usi e modalità di intervento" scala 1:5.000 e 1:2.000 sono individuate le aree che sono state oggetto del piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP).

In tali aree valgono i parametri e le prescrizioni dei PEEP approvati, se non diversamente zonizzati dal PUC.

## ART. 11 – SOTTOZONE B

Le zone B secondo quanto richiamato all'art.4 delle presenti NTA in riferimento alle Linee Guida PPR e dei parametri stereometrici presenti sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- a) Sottozona B1 – realizzazioni sino agli anni '50 come individuate dalle cartografie del PPR e aggiornate dal PUC
- b) Sottozona B2 – realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti.

Per queste zone, salvo diversa indicazione cartografica inserita nelle tavv di progetto Usi e modalità di intervento – Zonizzazione, valgono le norme e gli indici parametrici dei piani attuativi approvati ovvero quanto stabilito dalle presenti norme.

Il perimetro dei PUA approvati e di riferimento sono riportati nella Tav. Usi e modalità di intervento – Zonizzazione con una numerazione di riferimento che si riporta a seguire. I perimetri individuano parti di città omogeneamente realizzate secondo i parametri dei piani attuativi di riferimento.

I parametri stereometrici delle singole zone B sono riportati a seguire.

Indici di Zona B							
Z.T.O.	Superficie area (mq)	Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)	Altezza massima a monte(h)	Altezza massima a valle(h)	Distanza dai confini (m)	Distanza dal ciglio stradale (m)	Distanza tra pareti finestrate (m)
B1.1	222.087	3.00	18.00	21.00	5.00	3.00	10.00
B1.2	63.817	3.00	18.00	21.00	5.00	3.00	10.00
B1.3	48.005	3.00	14.00	17.00	5.00	3.00	10.00
B2.4	35.872	2.50	14.00	17.00	5.00	3.00	10.00
B1.5 B2.5	67.483	2.00	14.00	17.00	5.00	3.00	10.00
B1.6 B2.6	18.838	1.20	8.00	11.00	5.00	3.00	10.00
B2.7	27.353	3.00	24.00	27.00	5.00	3.00	10.00
B2.8	10.080	2.50	14.00	17.00	5.00	3.00	10.00
B2.9a	23.325	3.00	24.00	27.00	5.00	3.00	10.00
B2.9b	30.409	3.00	14.00	17.00	5.00	3.00	10.00
B2.10	25.168	2.50	6.50	9.50	5.00	3.00	10.00
B2.11a	18.749	3.00	15.00	18.00	5.00	3.00	10.00
B2.11b	7.219	3.00	15.00	18.00	5.00	3.00	10.00
B2.11c	4.606	3.00	15.00	18.00	5.00	3.00	10.00
B2.11d	2.767	2.38	7.00	10.00	5.00	3.00	10.00
B2.11e	3.493	3.00	15.00	18.00	5.00	3.00	10.00
B2.11f	5.097	3.00	24.00	27.00	5.00	3.00	10.00
B2.11g	3.281	3.00	13.00	16.00	5.00	3.00	10.00
B2.11h	6.983	3.00	15.00	18.00	5.00	3.00	10.00
B2.12	20.088	1.00	6.50	9.50	5.00	3.00	10.00
B2.13a	21.183	3.00	7.00	10.00	5.00	3.00	10.00
B2.13b	39.155	3.00	15.00	18.00	5.00	3.00	10.00
B2.14	74.886	1.95	6.40	9.40	5.00	3.00	10.00
B2.15	82.518	3.00	7.20	10.20	5.00	3.00	10.00
B1.16 B2.16	80.688	3.00	7.20	10.20	5.00	3.00	10.00
B2.17	37.268	3.00	9.60	12.60	5.00	3.00	10.00
B1.18 B2.18	48.312	3.00	10.00	13.00	5.00	3.00	10.00
B2.19	15.521	3.00	9.50	12.50	5.00	3.00	10.00
B2.20	23.366	3.00	9.50	12.50	5.00	3.00	10.00
B2.21	105.632	3.00	6.50	12.50	5.00	3.00	10.00
B2.22	38.712	3.00	9.50	12.50	5.00	3.00	10.00
B2.31a	57.605	3.00	9.50	12.50	5.00	3.00	10.00

B2.31b	192.927	2.50	12.00	15.00	5.00	3.00	10.00
B2.31c	102.327	2.50	9.50	12.50	5.00	3.00	10.00
B2.31d	33.564	2.50	12.00	15.00	5.00	3.00	10.00
B2.32	49.495	3.00	20.00	23.00	5.00	3.00	10.00

### **Zona B1.1** (ex Zona B1)

Superficie coperta max: 40% della superficie totale del lotto

Volume massimo edificabile: 3,0 mc/mq. della superficie totale del lotto

Altezze massime delle fronti verso strada uguale a 2,5 volte la distanza della costruzione dall'asse stradale, con un massimo di mt 18. Altezza delle fronti verso i confini laterali e posteriori uguale a 4,5 volte la distanza delle costruzioni dal confine di proprietà per le pareti non finestrate.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

### **Zona B2.1** (ex Zona B1)

Superficie coperta max: 40% della superficie totale del lotto

Volume massimo edificabile: 3,0 mc/mq. della superficie totale del lotto

Altezze massime delle fronti verso strada uguale a 2,5 volte la distanza della costruzione dall'asse stradale, con un massimo di mt 18. Altezza delle fronti verso i confini laterali e posteriori uguale a 4,5 volte la distanza delle costruzioni dal confine di proprietà per le pareti non finestrate.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

### **Zona B1.2** (ex Zona B 2)

Superficie coperta : non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto;

Volume massimo edificabile: non dovrà essere superiore a mc 3,0 per ogni mq .della superficie del lotto.

Distanza minima dal confine di proprietà e dal ciglio stradale: mt. 3.00.

Altezza massima delle fronti verso strada m.18;

Altezze sui distacchi uguale a 4.5 volte la di stanza della costruzione dal confine di proprietà per le pareti non finestrate.

Amnesso l'abbinamento di due o più proprietà e costruzioni con muri comuni a condizione che siano ugualmente rispettate tutte le altre condizioni.

Lunghezza massima del corpo di fabbrica ml. 60.

Nel caso di costruzioni a due piani (terreno compreso), è ammessa la costruzione di cortili chiusi aventi una superficie minima di mq. 16.00 e il lato minimo non dovrà essere inferiore a mt . 4.00 che non prospettino finestre. E' vietato sopraelevare costruzioni a due piani con cortile chiuso.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

### **Zona B2.2** (ex Zona B2)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto;

Volume massimo edificabile: non dovrà essere superiore a mc. 3,00 per ogni mq. della superficie del lotto;

Distanza minima dai confini di proprietà e dal ciglio stradale: mt. 3.00;

Altezza massima delle fronti verso strada: mt. 18,00;

Altezze sui distacchi uguale a 4.5 volte la di stanza della costruzione dal confine di proprietà per le pareti non finestrate.

Amnesso l'abbinamento di due o più proprietà e costruzioni con muri comuni a condizione che siano ugualmente rispettate tutte le altre condizioni.

Lunghezza massima del corpo di fabbrica ml. 60.

Nel caso di costruzioni a due piani (terreno compreso), è ammessa la costruzione di cortili chiusi aventi una superficie minima di mq. 16.00 e il lato minimo non dovrà essere inferiore a mt. 4.00 che non prospettino finestre. E' vietato sopraelevare costruzioni a due piani con cortile chiuso.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

### **Zona B1.3** (ex Zona B3)

Superficie coperta non dovrà essere superiore a 50% di quella totale del lotto.

Volume massimo edificabile: non dovrà essere superiore a 3 mc. per ogni mq. della superficie del lotto.

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 3.00;

Altezza massima mt. 14.00;

Numero piani: piano terra più tre.

E' ammesso l'abbinamento di due o più proprietà.

Nel caso di costruzioni a due piani (terreno compreso), è ammessa la costruzione di cortili chiusi aventi una superficie minima di mq. 16.00 e il lato minimo non dovrà essere inferiore a mt. 4.00 che non prospettino finestre.

E' vietato sopraelevare costruzioni a due piani con cortile chiuso.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti.

E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

### **Zona B2.3** (ex Zona B3)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 50% di quella totale del lotto;

Volume massimo edificabile: non dovrà essere superiore a mc. 3 per ogni mq. della superficie del lotto;

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 3.00;

Altezza massima: mt. 14,00;

Numero piani: piano terra più tre.

E' ammesso l'abbinamento di due o più proprietà

Nel caso di costruzioni a due piani (terreno compreso), è ammessa la costruzione di cortili chiusi aventi una superficie minima di mq. 16.00 e il lato minimo non deve essere inferiore a mt. 4.00 che non prospettino finestre.

E' vietato sopraelevare costruzioni a due piani con cortile chiuso.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti.

E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

### **Zona B2.4** (ex Zona B4)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 50% di quella totale del lotto;

Volume massimo edificabile: non dovrà essere superiore a mc. 2,5 per ogni mq. della superficie del lotto;

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 3.00;

Altezza massima: mt. 14;

Numero piani: piano terra più tre.

E' ammesso l'abbinamento di due o più proprietà

Nel caso di costruzioni a due piani (terreno compreso), è ammessa la costruzione di cortili chiusi aventi una superficie minima di mq. 16.00 e il lato minimo non deve essere inferiore a mt. 4.00.

E' vietato sopraelevare costruzioni a due piani con cortile chiuso.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti.

E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

#### **Zona B1.5 e B2.5** (ex Zona B5)

Superficie coperta non dovrà essere superiore a 50% di quella totale del lotto.

Volume massimo edificabile: non dovrà essere superiore a mc. 2.00 per ogni metro quadrato della superficie totale del lotto;

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00;

Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3.00;

Altezza massima: mt. 14.00;

Numero piani: piano terra più tre.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Zona B1.6 e B2.6** (ex Zona B6)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 50% della superficie totale del lotto, con un massimo di mq. 180;

Volume massimo edificabile: non dovrà essere superiore a mc. 1,2 per ogni mq. della superficie totale del lotto;

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00;

Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3.00;

Altezza massima consentita mt. 8.00.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Zona B2.7** (ex Zona B7)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 50% di quella totale del lotto.

Volume massimo edificabile: non dovrà essere superiore a mc. 3,00 per ogni mq. della superficie del lotto;

Distanza minima dai confini di proprietà e dal ciglio stradale: mt. 5.00

Altezza delle fronti verso i confini laterali e posteriori: uguale a 4,5 volte la distanza della costruzione dal confine di proprietà per le pareti non finestrate.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Zona B2.8** (ex Zona B8)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 50% di quella totale del lotto.

Volume massimo edificabile : non dovrà essere superiore a mc. 2,5 per ogni mq. della superficie del lotto;

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 3.00;

Altezza massima mt. 14.00;

Numero piani: piano terra più tre

Amnesso l'abbinamento di due o più proprietà.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**Zona B2.9** (ex Zona B9).

**Zona B2.9a**

Superficie coperta max: 360 mq

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 24.00;

Numero piani: 7 piani

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**Zona B2.9b**

Superficie coperta max: 300 mq

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 14.00;

Numero piani: 4 piani

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**Zona B2.10 e B2.10a** (ex Zona B 10).

Indice di edificabilità fondiario: 2.50 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 6.50;

Numero di piani: 2 piani

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**Zona B2.11** (ex Zona B 11).

**Zona B2.11 a**

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 24.00;

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**Zona B2.11 b**

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 15.00;

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**Zona B2.11 c**

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 15.00;

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**Zona B2.11 d**

Indice di edificabilità fondiario: 2.38 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 7.00;

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### **Zona B2.11 e**

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 15.00;  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### **Zona B2.11 f**

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 24.00;  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### **Zona B2.11 g**

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 13.00;  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### **Zona B2.11 h**

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 15.00;  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### **Zona B2.12** (ex Zona B 12).

Indice di edificabilità fondiario: 1.00 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 6.50;  
Numero di piani: 2 piani  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### **Zona B2.13a** (ex Zona B 13).

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 7.00;  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### **Zona B2.13b**

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 14.00;  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### **Zona B2.14** (ex Zona B 14).

Indice di edificabilità fondiario: 1.95 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 6.40;



E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**Zona B2.15** (Ex Zona B 15)

Superficie coperta: 50% della superficie totale del lotto.

Volume massimo edificabile: 2,6 mc. per ogni metro quadro della superficie totale del lotto.

Distanza minima dal confine di proprietà: mt. 5.00.

Altezza massima mt. 7.20. Se il lotto di terreno è in forte pendenza, l'altezza massima a valle non dovrà essere superiore mt. 8.50 misurata dal piano di sistemazione dell'area adiacente l'edificio.

Numero piani: piano terra più uno.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**Zona B1.16 e B2.16** (Ex Zona B 16)

Superficie coperta: 50% della superficie totale del lotto.

Volume massimo edificabile: 2,8 mc. per ogni metro quadro della superficie totale del lotto;

Distanza minima dal confine di proprietà: mt. 3.00;

Altezza massima mt. 7,20. Se il lotto di terreno è in forte pendenza, l'altezza massima a valle, non dovrà essere superiore a mt. 8.50 misurata dal piano di sistemazione dell'area adiacente l'edificio.

Numero piani: piano terra più uno.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' consentita la riduzione della distanza tra le costruzioni fino ad mt. 6.00 nel caso di pareti non finestrate e di soluzioni tecniche inaccettabili.

**Zona B2.17** (ex Zona B 17)

Superficie coperta: 50% della superficie totale del lotto;

Volume massimo edificabile: 3.00 mc. per ogni metro quadro della superficie totale del lotto;

Distanza minima dal confine di proprietà: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 9.60. Se il lotto di terreno è in forte pendenza, l'altezza massima a valle non dovrà essere superiore a mt. 13.00 misurata dal piano di sistemazione dell'area adiacente l'edificio.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**Zona B1.18 e B2.18** (ex Zona B)

Superficie coperta: 50% della superficie totale del lotto;

Volume massimo edificabile: 3.00 mc per ogni mq. della superficie totale del lotto;

Distanza minima dal confine di proprietà: mt 5.00.

Altezza massima mt. 10.00. Se il lotto di terreno è in forte pendenza, l'altezza massima a valle non dovrà essere superiore a mt. 16.00 misurata dal piano di sistemazione dell'area adiacente l'edificio.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**Zona B2.19 e B2.20** (ex Zona B 19 ed ex Zona B 20)

Superficie coperta: 50% della superficie totale del lotto.

Volume massimo edificabile: 3.00 mc. per ogni metro quadro della superficie totale del lotto;

Distanza minima da confine di proprietà: mt. 3.00;

Altezza massima mt 9,50. Se il lotto di terreno è in forte pendenza, l'altezza massima a valle non dovrà essere superiore a mt. 13.00 misurata dal piano di sistemazione dell'area adiacente l'edificio.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Zona B2.21** (ex Zona B 21)

Superficie coperta: 50% della superficie totale del lotto.

Volume massimo edificabile: 1,42 mc. per ogni metro quadro della superficie totale del lotto;

Distanza minima dal confine di proprietà: mt. 3.00;

Altezza massima mt. 6,50. Se il lotto di terreno è in forte pendenza, l'altezza massima, a valle non dovrà essere superiore a mt. 9.00 misurata dal piano di sistemazione dell'area adiacente l'edificio.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Zona B2.22** (ex Zona B22)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto;

Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto;

Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00;

Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00;

Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50.

Numero piani: piano terra più due.

#### **Zona B2.31** (ex Allegato D Badu e Carros – 7.1)

##### *Zona B2.31a*

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 9.50;

Numero di piani: 3 piani

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, commercio, uffici. Residenza fino ad un massimo del 90% e commercio e uffici fino ad un massimo del 30%.

##### *Zona B2.31b*

Indice di edificabilità fondiario: 2.50 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 12.00;

Numero di piani: 4 piani

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, commercio, uffici. Residenza fino ad un massimo del 90% e commercio e uffici fino ad un massimo del 30%.

##### *Zona B2.31c*

Indice di edificabilità fondiario: 2.50 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 9.50;

Numero di piani: 3 piani

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, commercio, uffici. Residenza fino ad un massimo del 90% e commercio e uffici fino ad un massimo del 30%.

### Zona B2.31d

Indice di edificabilità fondiario: 2.50 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 12.00;

Numero di piani: 4 piani

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, commercio, uffici. Residenza fino ad un massimo del 90% e commercio e uffici fino ad un massimo del 30%.

### Zona B2.32 (ex Allegato E)

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 20,00;

Numero di piani: 6 piani

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, commercio, uffici. Residenza fino ad un massimo del 30% e commercio e uffici fino ad un massimo del 90%.

Le prescrizioni di cui sopra entrano in vigore dopo la scadenza del P.U.A. approvato e convenzionato.

Zone B con piani attuativi in corso .

Interessa le zone di completamento, disciplinate da piani attuativi convenzionati. Le norme da applicare sono pertanto quelle stabilite dalla convenzione in atto e dalle prescrizioni del PUA. Alla scadenza temporale del PUA qualora gli interventi edilizi non siano stati attuati si continuano ad applicare i parametri e gli indici dello stesso PUA. Qualora non siano state terminate le opere di urbanizzazione e cedute collaudate al Comune le stesse saranno realizzate a cura del Comune con i proventi della fideiussione convenzionata che dovrà essere pari al costo delle opere da realizzare.

Di seguito si riporta per facilità di lettura il raffronto della numerazione delle zone B1 e B2 con la corrispondente numerazione del PRG approvato con D.A. 1074/U/1981.

#### NUORO PUC 2012 - Raffronto zone PUC e PRG

ORDINATE per numerazione PUC		
NUMERAZIONE ZONA PUC		CORRISPONDENZA ZONA PRG 78
B1	1	B1
B1	2	B2
B1	3	B3
B1	5	B5
B1	6	B6
B1	16	B16
B1	18	B18
B2	1	B1
B2	2	B2
B2	3	B3
B2	4	B4
B2	5	B5
B2	6	B6
B2	7	B7
B2	8	B8
B2	9	B9
B2	10	B10

ORDINATE per numerazione PRG		
NUMERAZIONE ZONA PUC		CORRISPONDENZA ZONA PRG 78
B1	1	B1
B2	1	B1
B1	2	B2
B2	2	B2
B1	3	B3
B2	3	B3
B2	4	B4
B1	5	B5
B2	5	B5
B1	6	B6
B2	6	B6
B2	7	B7
B2	8	B8
B2	9	B9
B2	10	B10
B2	11	B11
B2	12	B12

B2	11	B11
B2	12	B12
B2	13	B13
B2	14	B14
B2	15	B15
B2	16	B16
B2	17	B17
B2	18	B18
B2	19	B19
B2	20	B20
B2	21	B21
B2	22	B22
B2	31	allegato D
B2	32	allegato E

B2	13	B13
B2	14	B14
B2	15	B15
B1	16	B16
B2	16	B16
B2	17	B17
B1	18	B18
B2	18	B18
B2	19	B19
B2	20	B20
B2	21	B21
B2	22	B22
B2	31	allegato D
B2	32	allegato E

## **ART. 12 – OMOGENIZZAZIONE DELLA CARTOGRAFIA**

---

Tenuto conto che la rappresentazione grafica è riportata su carte aerofotogrammetriche nei casi in cui non vi sia uniformità tra il limite delle varie zone omogenee ed il limite dei confini catastali dei singoli lotti, per un criterio di ragionevolezza, il limite dovrà essere identificato con il confine catastale o aerofotogrammetrico più idoneo.

In sede di PUA potranno esservi degli aggiustamenti di perimetro conseguenti alla reale situazione dello stato di fatto. Gli stessi non potranno comunque variare i parametri stereometrici né sono soggetti a Variante urbanistica.

## **ART. 13 – FRAZIONAMENTO DI LOTTI GIA' EDIFICATI**

---

Per l'utilizzazione dei terreni edificabili che risultino tali in seguito al frazionamento di aree già costruite, occorre che sia verificato l'indice fondiario ed il rapporto di copertura, rapportando tutti i volumi proposti già costruiti alla superficie del lotto originario. Non è in ogni caso consentito l'utilizzo di una superficie fondiaria che ha già contribuito alla pre-esistente edificazione. E' facoltà del RUP richiedere al presentante domanda di concessione o altro titolo di dimostrazione e/o la autocertificazione dello stesso.

## **ART. 14 – CITTA' DI TRASFORMAZIONE (ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE)**

---

Sono zone destinate ai nuovi insediamenti residenziali, i quali dovranno essere realizzati attraverso progetti coordinati con i parametri di cui ai successivi artt. 15, 16 e 17 delle presenti Nta.

L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a 1,0 ettaro, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità ed i servizi primari. Sarà possibile lottizzare superfici inferiori solo nel caso di un'area compromessa che non possa essere accorpata ad un'altra adiacente.

Ogni progetto coordinato deve inoltre indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi e alla sosta pubblica, alla viabilità, secondo i parametri indicati nei relativi articoli di riferimento delle presenti NTA.

Le zone C secondo le Linee Guida PPR sono classificate nelle seguenti Sottozone:

- a) Sottozona C1, espansioni pianificate in attuazione del Prg precedente,
- b) Sottozona C2, edificato spontaneo, non presenti nell'attuale P.U.C.
- c) Sottozona C3, espansioni di nuova previsione, aree di trasformazione.

### **AREE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Nella tavola di piano "Usi e modalità di intervento" scala 1:5.000 e 1:2.000 sono individuate le aree che sono state oggetto del piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP).

In tali aree valgono i parametri e le prescrizioni dei PEEP approvati ancorché, se non diversamente zonizzati dal PUC.

Nelle aree di espansione è prevista la possibilità di realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) nelle aree di cessione a seguito della modalità perequativa.

L'indice di edificabilità territoriale ed i parametri stereometrici dovranno essere quelli della zona C di riferimento, senza compromettere quelli dell'area C di appartenenza.

L'individuazione delle aree per ERP dovrà essere conseguente ad uno studio di dettaglio (piano PEEP). All'interno dello studio di dettaglio dovrà essere ricalcolata e verificata la dotazione minima di standard di 18 mq/ab del dimensionamento del PUC.

Il dimensionamento di tale piano dovrà essere compreso (in termini volumetrici e/o di n. abitazioni) tra il 40% ed il 70% del dimensionamento del PUC.

L'E.R.P. dovrà essere localizzata per quanto possibile all'interno delle zone di nuova espansione per creare il giusto mix tra edilizia privata ed edilizia pubblica.

## **ART. 15 – PARAMETRI URBANISTICI**

---

Per la zona C di nuova previsione si adottano i seguenti parametri, salvo diverse prescrizioni inserite nelle Schede dei Progetti Strategici di cui alle presenti NTA:

- a) dotazione minima per spazi pubblici S3 riservati al verde, gioco, sport: 9,0mq/abitante teorico
- b) dotazione minima parcheggi S4, con l'esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie: 4,5 mq/ab.teorico
- c) per abitante teorico viene assunto il parametro di 150 mc corrispondente ad abitante-equivalente al fine del calcolo del numero degli abitanti teorici per la parametrizzazione degli standard di cui sopra.
- d) destinazione d'uso: residenza (max 70% del volume consentito), commercio, uffici (max 20% del volume consentito), servizi pubblici (max 10% del volume consentito) salvo quanto diversamente specificato nel successivo art. 16 in riferimento ad ogni singola ZTO;
- e) strumento di attuazione: PUA di iniziativa privata o PUA d'ufficio.

All'interno delle zone C di nuova previsione potrà essere prevista una quota di edilizia residenziale pubblica oltre il volume max consentito per la zona su richiesta della Amministrazione, e comunque non oltre i limiti regionali stabiliti per legge.

Per le norme e gli standard delle attività commerciali e direzionali consentite nelle ZTO G si rimanda ai parametri previsti all'art. 28 delle presenti NTA.

Le zone C3 di nuova previsione inserite nel PUC sono le seguenti:

- a) C3/1 inserita nel PS1 Progetto Strategico 1,
- b) C3/2 ex allegato E per cui valgono i parametri di cui sopra.
- c) C3/3 si tratta di una zona inserita nell'ex PP Allegato D non ancora edificata, per cui valgono i parametri di cui sopra.
- d) C3/5 si tratta di un'area confinante con la ZTO B2.27 "Città Giardino".



## **ART. 16 – REGOLE EDILIZIE PER LA ZONA C3**

---

Nelle zone C di nuova previsione si possono adottare tipologie edilizie libere, purché la soluzione urbanistico-compositiva ed il disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.

E' tuttavia necessario rispettare le seguenti regole edilizie:

- a) distanza dai confini minimo m. 5,00;
- b) distanza dal ciglio stradale: minimo 5,00 m
- c) è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
- d) parcheggi privati: è necessario predisporre all'interno dell'edificio idonee aree e/o garage per la sosta dei mezzi privati, nella misura di 1,0 mq per ogni 10 mc di costruzione e comunque di un posto auto coperto, singolo o collettivo, per alloggio. Potranno essere comunque realizzate eventuali sistemazioni a parcheggio delle aree aperte interne al lotto di pertinenza in eccedenza a quanto sopra. La sistemazione delle parti esterne deve essere a verde o comunque permeabile o semipermeabile per almeno l'80% dello spazio scoperto.

Per le zone C3 valgono i seguenti parametri

### ZTO C3.1

Le regole urbanistiche ed edilizie di cui al progetto strategico PS1.

### ZTO C3.2 (ex Allegato E)

Superficie territoriale: 26.877 mq

Indice di edificabilità territoriale: 1,50 mc/mq

Altezza massima: 20,00 m

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

Cessione gratuita del 50% dell'area al Comune.

Cessione e realizzazione del "binario" del parco lineare.

### ZTO C3.3

Superficie territoriale: 3.894 mq

Indice di edificabilità territoriale: 1,50 mc/mq

Altezza massima: 9,50 m.

Cessione gratuita del 50% dell'area al Comune

All'interno dell'area di cessione potranno essere ricavati gli standard minimi di parcheggi e di verde di cui all'art. precedente.

### ZTO C3.5

Superficie territoriale: 56.780 mq

Indice di edificabilità territoriale: 0,12 mc/mq

Altezza massima: 9,50 m.

Cessione gratuita del 70% dell'area al Comune per la realizzazione di standard a parcheggio e a verde a servizio anche della ZTO B2.27

## ART. 17 – ZONA C1 PRE-ESISTENTI AL PUC

Le zone C1 sono quelle pre-esistenti al presente PUC che non sono state realizzate o sono state realizzate parzialmente. Tali zone vengono parzialmente riconfermate nel presente PUC. L'attuazione deve avvenire secondo il piano attuativo convenzionato ancorché non scaduto. Qualora il piano attuativo sia decaduto ancorché parzialmente realizzato si dovrà attuare un nuovo piano urbanistico attuativo con le prescrizioni (indici, cessioni, standard) secondo la normativa di seguito riportata:

**Tabella parametri ZONE C1**

Z.T.O.	Superficie area (mq)	Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)	Indice di edificabilità max fondiaria (mc/mq)	Altezza max (m)
C1/1	20.929	1,00	3,50	14,00
C1/2	29.280	1,00	3,50	6,50
C1/3	13.963	1,00	1,50	6,50-9,50
C1/4	18.777	1,00	1,35	5,40-8,40
C1/5.1a	10.144	1,50	3,00	14,00-17,00
C1/5.1b	14.127	1,50	2,07	8,50-11,50
C1/5.2a	2.031	1,00	2,15	6,00-9,00
C1/5.2b	3.525	1,00	2,19	7,50-10,50
C1.6a	10.546	1,50	3,00	14,00
C1.6b	23.229	1,50	3,50	14,00
C1/7a	9.770	0,90	1,30	6,50-9,50
C1/7b	1.680	0,90	1,80	6,50-9,50
C1/7c	29.532	0,90	1,45	6,50-9,50
C1/7d	12.562	0,90	1,45	6,50-9,50
C1/8a	6.166	1,50	3,00	6,50-9,50
C1/8b	9.826	1,50	3,00	9,50-12,50
C1/8c	3.353	1,50	2,50	9,50-12,50
C1/8d	14.439	1,50	2,20	6,50-9,50
C1.9	21.239	1,50	3,50	9,50
C1.10	34.604	0,90	1,30	6,00-9,00
C1.11	100.582	1,00	3,50	9,50
C1.12	62.787	1,50	3,50	9,50
C1.13	9.041	1,00	1,00	6,50-9,50
C1.14	13.705	1,00	3,50	6,50
C1.15a	11.621	1,25	2,50	6,50-9,00
C1.15b	4.703	1,25	3,00	18,00-21,00
C1.15c	2.527	1,25	3,00	21,00-24,00
C1.15d	5.464	1,25	2,30	6,50-9,50
C1.15e	1.188	1,25	3,00	15,00-18,00
C1.15f	4.046	1,25	2,50	15,00-18,00
C1.15g	4.298	1,25	1,27	6,00-9,00
C1.15h	4.232	1,25	2,00	6,00-9,00
C1.15i	1.891	1,25	2,20	12,00-15,00
C1.16	39.385	1,50	3,50	9,50
C1.17	44.457	1,50	3,50	9,50
C1.18	5.695	1,50	3,50	6,50

C1.19a	23.611	0,90	1,40	6,50-9,50
C1.19b	12.005	0,90	1,40	6,50-9,50
C1.19c	2.666	0,90	3,00	6,50-9,50
C1/20a	457.252	527 mc per lotto		7,50
C1/20b	17.660	915 mc per lotto		8,00
C1/20c	2.717	915 mc per lotto		8,00
C1.21	15.453	0,831		6,00

### Zona C1.1

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata comprensivo delle aree S3 ed S4.

Indice di edificabilità territoriale: 1,00 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,50 mc/mq

Altezza max: mt. 14

Numero piani: piano terra più tre

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

Distanza tra gli edifici: non inferiore o almeno pari all'altezza maggiore dei fronti antistanti e in ogni caso non inferiore a mt 10.00, non inferiore a mt. 10.00;

Realizzazione degli standard a parcheggio e a verde pari a 9,00 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per il verde e 4,50 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per parcheggio oltre alla viabilità di P.U.A. e di P.U.C.

Quota riservata ad E.R.P. (D.C.C. n. 77/2006): 40% del volume totale.

PdL scaduto da riconvenzionare e da adeguare al nuovo assetto della viabilità.

### Zona C1.2

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata .

Indice di edificabilità territoriale: 1,00 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,50 mc/mq

Altezza max: mt. 6.50

Numero piani: piano terra più uno

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

Distanza tra gli edifici: non inferiore o almeno pari all'altezza maggiore dei fronti antistanti e in ogni caso non inferiore a mt 10.00, non inferiore a mt. 10.00;

Realizzazione degli standard a parcheggio e a verde pari a 9,00 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per il verde e 4,50 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per parcheggio oltre alla viabilità di P.U.A. e di P.U.C.

Quota riservata ad E.R.P. (D.C.C. n. 77/2006): 40% del volume totale.

### ZTO C1.3

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata

Indice di edificabilità territoriale: 1.00 mc/mq

Indice di edificabilità fondiario: 1.50 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 3.00;

Altezza massima mt. 6.50;

Numero di piani: 2 piani

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

### Zona C1.4

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata

Indice di edificabilità territoriale: 1.00 mc/mq

Indice di edificabilità fondiario: 1.35 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 5.40;

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

#### ZTO C1/5.1a Biscollai

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata  
Indice di edificabilità territoriale: 1.50 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 6.00;  
Altezza massima mt. 14.00;  
Numero di piani: 4 piani  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
Le prescrizioni di cui sopra entrano in vigore dopo la scadenza del P.d.L. approvato e convenzionato.

#### ZTO C1/5.1b Biscollai

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata  
Indice di edificabilità territoriale: 1.50 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 2.07 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 6.00;  
Altezza massima mt. 8.50;  
Numero di piani: 3 piani  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
Le prescrizioni di cui sopra entrano in vigore dopo la scadenza del P.d.L. approvato e convenzionato.

#### ZTO C1/5.2a Mughina

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata  
Indice di edificabilità territoriale: 1.00 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 2.15 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 3.00;  
Altezza massima mt. 6.00;  
Numero di piani: 2 piani  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
Rimane l'obbligo da parte dei privati di realizzare, cedere e collaudare le opere di urbanizzazione in carico alla lottizzazione.

#### ZTO C1/5.2b Mughina

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata  
Indice di edificabilità territoriale: 1.00 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 2.19 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 3.00;  
Altezza massima mt. 7.50;  
Numero di piani: 3 piani  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
Rimane l'obbligo da parte dei privati di realizzare, cedere e collaudare le opere di urbanizzazione in carico alla lottizzazione.

#### Zona C1.6a

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata comprensivo delle aree S3/61, S4/52 ed S4/54.

Indice di edificabilità territoriale: 1,50 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq  
Distanza dai confini di proprietà: 5,00 m  
Distanza dal ciglio stradale: 3,00 m  
Altezza max: mt. 14  
Numero piani: piano terra più quattro  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
Distanza tra gli edifici: non inferiore o almeno pari all'altezza maggiore dei fronti antistanti e in ogni caso non inferiore a mt 10.00, non inferiore a mt. 10.00;  
Realizzazione degli standard a parcheggio e a verde pari a 9,00 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per il verde e 4,50 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per parcheggio oltre alla viabilità di P.U.A. e di P.U.C.  
Quota riservata ad E.R.P. (D.C.C. n. 77/2006): 40% del volume totale.  
Le prescrizioni di cui sopra entrano in vigore dopo la scadenza del P.d.L. privato già presentato ed in fase di convenzionamento.

#### Zona C1.6b

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata comprensivo delle aree S3/61, S4/52 ed S4/54.  
Indice di edificabilità territoriale: 1,50 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,50 mc/mq  
Distanza dai confini di proprietà: 5,00 m  
Distanza dal ciglio stradale: 3,00 m  
Altezza max: mt. 14  
Numero piani: piano terra più quattro  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
Distanza tra gli edifici: non inferiore o almeno pari all'altezza maggiore dei fronti antistanti e in ogni caso non inferiore a mt 10.00, non inferiore a mt. 10.00;  
Realizzazione degli standard a parcheggio e a verde pari a 9,00 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per il verde e 4,50 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per parcheggio oltre alla viabilità di P.U.A. e di P.U.C.  
Quota riservata ad E.R.P. (D.C.C. n. 77/2006): 40% del volume totale.  
Le prescrizioni di cui sopra entrano in vigore dopo la scadenza del P.d.L. privato già presentato ed in fase di convenzionamento.

#### Zona C1.7a

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata  
Indice di edificabilità territoriale: 0.90 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 1.30 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 6.50;  
Numero di piani: 2 piani  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.7b

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata  
Indice di edificabilità territoriale: 0.90 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 1.80 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 6.50;  
Numero di piani: 2 piani  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.7c

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata  
Indice di edificabilità territoriale: 0.90 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 1.45 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 6.50;  
Numero di piani: 2 piani  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.7d

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata  
Indice di edificabilità territoriale: 0.90 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 1.45 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 6.50;  
Numero di piani: 2 piani  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.8a

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata  
Indice di edificabilità territoriale: 1.50 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 6.50;  
Numero di piani: 2 piani  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.8b

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata  
Indice di edificabilità territoriale: 1.50 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 9.50;  
Numero di piani: 3 piani  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.8c

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata  
Indice di edificabilità territoriale: 1.50 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 2.50 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 9.50;  
Numero di piani: 3 piani  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

#### Zona C1.8d

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata  
Indice di edificabilità territoriale: 1.50 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 2.20 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 6.50;  
Numero di piani: 2 piani  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.9

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata comprensivo delle aree S3/78.  
Indice di edificabilità territoriale: 1,50 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,50 mc/mq  
Altezza max: mt. 9,50  
Numero piani: tre piani  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
Distanza tra gli edifici: non inferiore o almeno pari all'altezza maggiore dei fronti antistanti e in ogni caso non inferiore a mt 10.00, non inferiore a mt. 10.00;  
Quota riservata ad E.R.P. (D.C.C. n. 77/2006): 40% del volume totale.  
Le prescrizioni di cui sopra entrano in vigore dopo la scadenza del P.d.L. privato già presentato ed in fase di convenzionamento. Dovrà essere comunque garantita la realizzazione e la cessione della viabilità di P.U.C. di cui al "binario" del parco lineare.

#### Zona C1.10

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata  
Indice di edificabilità territoriale: 0.90 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 1.30 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 6.00;  
Numero di piani: 2 piani  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.11

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata comprensivo delle aree S1/37, S1/38 ed S3/77.  
Indice di edificabilità territoriale: 1,00 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,50 mc/mq  
Altezza max: mt. 9,50  
Numero piani: tre piani  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
Distanza tra gli edifici: non inferiore o almeno pari all'altezza maggiore dei fronti antistanti e in ogni caso non inferiore a mt 10.00, non inferiore a mt. 10.00;  
Realizzazione degli standard a parcheggio e a verde pari a 9,00 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per il verde e 4,50 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per parcheggio oltre alla viabilità di P.U.A. e di P.U.C., comprensiva della cessione e realizzazione del "binario" parco lineare.  
Quota riservata ad E.R.P. (D.C.C. n. 77/2006): 40% del volume totale.

#### Zona C1.12

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata comprensivo delle aree S1/36 ed S3/76.  
Indice di edificabilità territoriale: 1,50 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,50 mc/mq

Altezza max: mt. 9,50

Numero piani: tre piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

Distanza tra gli edifici: non inferiore o almeno pari all'altezza maggiore dei fronti antistanti e in ogni caso non inferiore a mt 10.00, non inferiore a mt. 10.00;

Realizzazione degli standard a parcheggio e a verde pari a 9,00 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per il verde e 4,50 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per parcheggio oltre alla viabilità di P.U.A. e di P.U.C., comprensiva della cessione e realizzazione del "binario" parco lineare.

Quota riservata ad E.R.P. (D.C.C. n. 77/2006): 40% del volume totale.

In sede di P.U.A. l'area identificata come S potrà essere posizionata secondo progetto ferma restando la quantità.

### Zona C1.13

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata

Indice di edificabilità territoriale: 1.00 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria: 1.00 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 6.50;

Numero di piani: 2 piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### Zona C1.14

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata

Indice di edificabilità territoriale: 1,00 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,50 mc/mq

Altezza max: mt. 6,50

Numero piani: due piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

Distanza tra gli edifici: non inferiore o almeno pari all'altezza maggiore dei fronti antistanti e in ogni caso non inferiore a mt 10.00, non inferiore a mt. 10.00;

Realizzazione degli standard a parcheggio e a verde, pari a 9,00 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per il verde e 4,50 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per parcheggio oltre alla viabilità di P.U.A. e di P.U.C.

Quota riservata ad E.R.P. (D.C.C. n. 77/2006): 40% del volume totale.

### Zona C1.15a

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata

Indice di edificabilità territoriale: 1.25 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria: 2.50 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 6.50;

Numero di piani: 2 piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### Zona C1.15b

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata

Indice di edificabilità territoriale: 1.25 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria: 3.00 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 18.00;

Numero di piani: 6 piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)



E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.15c

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata

Indice di edificabilità territoriale: 1.25 mc/mq

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 21.00;

Numero di piani: 7 piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.15d

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata

Indice di edificabilità territoriale: 1.25 mc/mq

Indice di edificabilità fondiario: 2.30 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 6.50;

Numero di piani: 2 piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.15e

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata

Indice di edificabilità territoriale: 1.25 mc/mq

Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 15.00;

Numero di piani: 5 piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.15f

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata

Indice di edificabilità territoriale: 1.25 mc/mq

Indice di edificabilità fondiario: 2.50 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 15.00;

Numero di piani: 5 piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.15g

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata

Indice di edificabilità territoriale: 1.25 mc/mq

Indice di edificabilità fondiario: 1.27 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 6.00;

Numero di piani: 2 piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

#### Zona C1.15h

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata

Indice di edificabilità territoriale: 1.25 mc/mq

Indice di edificabilità fondiario: 2.00 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 6.00;

Numero di piani: 2 piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.15i

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata

Indice di edificabilità territoriale: 1.25 mc/mq

Indice di edificabilità fondiario: 2.20 mc/mq

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;

Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;

Altezza massima mt. 12.00;

Numero di piani: 4 piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zona C1.16

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o piano di lottizzazione.

Indice di edificabilità territoriale: 1,50 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,50 mc/mq

Altezza max: mt. 9,50

Numero piani: tre piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

Distanza tra gli edifici: non inferiore o almeno pari all'altezza maggiore dei fronti antistanti e in ogni caso non inferiore a mt 10.00, non inferiore a mt. 10.00;

Realizzazione degli standard a parcheggio e a verde, pari a 9,00 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per il verde e 4,50 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per parcheggio oltre alla viabilità di P.U.A. e di P.U.C.

Quota riservata ad E.R.P. (D.C.C. n. 77/2006): 40% del volume totale.

Le prescrizioni di cui sopra entrano in vigore dopo la scadenza del P.d.L. privato approvato e convenzionato.

#### Zona C1.17

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata.

Indice di edificabilità territoriale: 1,50 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,50 mc/mq

Altezza max: mt. 9,50

Numero piani: tre piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

Distanza tra gli edifici: non inferiore o almeno pari all'altezza maggiore dei fronti antistanti e in ogni caso non inferiore a mt 10.00, non inferiore a mt. 10.00;

Realizzazione degli standard a parcheggio e a verde pari a 9,00 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per il verde e 4,50 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per parcheggio oltre alla viabilità di P.U.A. e di P.U.C., comprensiva della cessione e realizzazione del "binario" parco lineare.

Quota riservata ad E.R.P. (D.C.C. n. 77/2006): 40% del volume totale.

Le prescrizioni di cui sopra entrano in vigore dopo la scadenza del P.d.L. privato presentato ed in fase di convenzionamento. Il P.d.L. presentato dovrà però adeguarsi al perimetro del P.U.C. e dovrà comunque essere ceduta e realizzata la strada quota parte del "binario" del parco lineare.

### Zona C1.18

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata.  
Indice di edificabilità territoriale: 1,50 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,50 mc/mq  
Altezza max: mt. 6,50  
Numero piani: due piani  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
Distanza tra gli edifici: non inferiore o almeno pari all'altezza maggiore dei fronti antistanti e in ogni caso non inferiore a mt 10.00, non inferiore a mt. 10.00;  
L'edificazione è comunque subordinata all'ottenimento del declassamento della zona Hg3 alla zona Hg2 del PAI.

### Zona C1.19a

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata.  
Indice di edificabilità territoriale: 0.90 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 1.40 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 6.50;  
Numero di piani: 2 piani  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
La zona è soggetta a convenzione ai fini della realizzazione della prosecuzione di Via Delitara

### Zona C1.19b

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata.  
Indice di edificabilità territoriale: 0.90 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 1.40 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 6.50;  
Numero di piani: 2 piani  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
La zona è soggetta a convenzione ai fini della realizzazione della prosecuzione di Via Delitara

### Zona C1.19c

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata.  
Indice di edificabilità territoriale: 0.90 mc/mq  
Indice di edificabilità fondiario: 3.00 mc/mq  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 3.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 6.50;  
Numero di piani: 2 piani  
Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### Zona C1.20a

Superficie coperta: come da Delibera di C.C. n. 50 del 04.06.1991.  
Volumetria massima realizzabile: 527 mc per ogni lotto di cui 461 mc volume per la residenza e 67 mc volume per servizi annessi alla residenza.  
Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5.00;  
Altezza massima mt. 7.50 a valle;  
E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.  
Numero piani: 3 piani (un seminterrato + due piani). Il seminterrato dovrà comunque essere adibito con servizi annessi alla residenza.

Recinzioni verso strada o spazi comuni: l'altezza massima fuori terra dovrà avere un'altezza massima pari a 1 metro.  
E' obbligatoria la cessione gratuita al comune della viabilità di Viale dei Platani e di tutte le aree comprese a standard nel perimetro della ZTO C1.20 individuata nell'elaborato 30.16 in scala 1:5.000.

Per la zona denominata C1.20a - Murichessa rimangono in vigore le quantità volumetriche e le aree di cessione per standard di cui alle Delibere 74 e 75 del 17.09.1999 e della Delibera del Commissario Straordinario n. 18 e 19 del 12.11.1999.

Tutte le aree individuate come standard e la viabilità dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale qualora ciò non sia ancora avvenuto.

#### Zona C1.20b

Volumetria massima realizzabile: 915 mc per lotto edificabile (di cui alla Delibera C.C. n. 52 del 14.05.1999)

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00 con possibilità di realizzare in aderenza

Distanza dal ciglio stradale: con possibilità di allineamento

Altezza massima mt. 8,00 a monte;

Numero di piani: 2 piani fuori terra + 1 interrato

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Destinazione d'uso: commerciale più servizi annessi alla residenza

#### Zona C1.20c

Volumetria massima realizzabile: 5.815 mc (di cui alla Delibera di C.C. n. 52 del 14.05.1999)

Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5.00 con possibilità di realizzare in aderenza

Distanza dal ciglio stradale: con possibilità di allineamento

Altezza massima mt. 8,00 a monte;

Numero di piani: 2 piani fuori terra + 1 interrato

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Destinazione d'uso: servizi annessi alla residenza.

#### Zona C1.21

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata.

Indice di edificabilità territoriale: 0,831 mc/mq

Volume tot. Edificabile: 10.000,00 mc

Volume servizi pubblici: 1.000,00 mc

Volume residenza: 7.000,00 mc

Volume servizi alla residenza: 2.000,00 mc

Cessioni per standard: 1.800,00 mq

Altezza max: mt. 6,00

Numero piani: due piani fuori terra + 1 semi interrato + 1 interrato

Distanza tra i confini: mt. 5,00;

In base a quanto stabilito dalla Delibera del C.C. n°77 del 14/12/2006, in ottemperanza a quanto indicato nella Legge regionale n°45/89, il 40% della volumetria edificabile dovrà essere destinata ad edilizia economica e popolare.

L'edificazione è comunque subordinata all'ottenimento del declassamento della zona Hg3 alla zona Hg2 del PAI.

#### Zone C1 con piani attuativi in corso.

Interessa le zone di completamento, disciplinate da piani attuativi convenzionati. Le norme da applicare sono pertanto quelle stabilite dalla convenzione in atto e dalle prescrizioni del PUA. Alla scadenza temporale del PUA qualora gli interventi edilizi non siano stati attuati si continuano ad applicare i parametri e gli indici dello stesso PUA. Qualora non siano state terminate le opere di urbanizzazione e cedute collaudate al Comune le stesse saranno realizzate a cura del Comune con i proventi della fideiussione convenzionata che dovrà essere pari al costo delle opere da realizzare.

Di seguito si riporta per facilità di lettura il raffronto della numerazione delle zone C1 e C3 con la corrispondente numerazione del PRG approvato con D.A. 1074U/1981

ORDINATE per numerazione PUC		
NUMERAZIONE ZONA PUC		CORRISPONDENZA ZONA PRG approvato con D.A. 1074U/1981
C1	1	C1
C1	2	C2
C1	3	C3
C1	4	C4
C1	5.1	C5 Mughina
C1	5.2	C5 Biscollai
C1	6	C6
C1	7	C7
C1	8	C8
C1	9	C9
C1	10	C10
C1	11	C11
C1	12	C12
C1	13	C13
C1	14	C14
C1	15	C15
C1	16	C16
C1	17	C17
C1	18	C18
C1	19	C19
C1	20	C20
C1	21	C21
C3	1	Nuova area
C3	2	ALLEGATO E (porzione)
C3	3	ALLEGATO D (porzione)
C3	5	Nuova area
CM	01	CM

## ART. 18 – AREE PER SERVIZI - S

---

Le aree S sono suddivise in sottoaree secondo le definizioni derivanti dal DM 1444/68 e successive modifiche regionali. Per queste aree valgono i rapporti minimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali, commerciali, direzionali e produttivi, e gli spazi pubblici o di uso pubblico o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio dei successivi articoli.

Le aree S si suddividono nelle seguenti sottoaree:

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

S2 – aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici comunali, postali, protezione civile, ecc.

S3 – aree per spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco e impianti sportivi di base di valenza urbana, di quartiere o cittadini. Sono escluse le fasce di rispetto lungo le strade e le aree all'interno degli svincoli o delle rotatorie.

S4 – aree per parcheggi pubblici riservate alla sosta dei veicoli. Tali posti auto potranno essere ricavati anche su strutture a più livelli nei casi ritenuti opportuni.

Le aree S sono, o devono diventare, generalmente di proprietà e gestione pubblica. I privati proprietari possono però presentare progetti per la realizzazione e per la gestione che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato. La convenzione dovrà prevedere comunque la cessione gratuita, dopo un certo numero di anni atti a garantire il ritorno economico dell'operazione, al Comune.

Il Comune con delibera di consiglio può decidere di modificare le destinazioni delle singole aree sempre all'interno delle aree S qualora ne ravveda la necessità e la stessa sia opportunamente motivata. La variazione non dovrà comunque compromettere i minimi della domanda di standard previsti per legge a livello di parte di città e complessivo.

Le aree S opportunamente individuate nella cartografia di progetto Usi e modalità di attuazione – Zonizzazione, già presenti nel PRG approvato con D.A. 1074U/1981 ma non entrate in possesso del patrimonio pubblico comunale, sono state suddivise in due sottoaree:

- La Sc (di compensazione), classificata, in base all'espansione, in Sa (se di dimensione superiore ai 3.000 mq) ed Sb (se di dimensione inferiore ai 3.000 mq), che individua le aree nelle quali non è possibile l'edificazione privata, da assoggettare a Compensazione Urbanistica attraverso un riconoscimento di una adeguata capacità edificatoria, da realizzarsi su area e/o edificio di proprietà pubblica anche proveniente da Perequazione. Le aree Sc sono individuate negli elaborati cartografici Tavv. 31.1, 31.2, 31.3, 31.4, 31.5, 31.6 (Zonizzazione – scala 1:2.000) del P.U.C. (S3Ca/54, S3ca/56). Sono quindi aree destinate a Standard, già presenti nel PRG, nelle quali non è stata individuata l'area di atterraggio. L'individuazione viene demandata alla Delibera di Consiglio Comunale, attraverso la procedura della Variante al PUC con approvazione finale da parte della Regione. Esiste poi un altro tipo di Sc, inserite dal PUC e non previste dal PRG, in cui è stata identificata l'area di concentrazione dell'edificazione a fronte della cessione gratuita della rimanente area al Comune (S3Ca/160 S3Ca/161, S3Ca/99, S3Ca/128
- la Sp (di perequazione), classificata in base all'espansione in Sa (se di dimensione superiore ai 3.000 mq) ed Sb (se di dimensione inferiore ai 3.000 mq),, che individua le aree in cui è ammessa la nuova costruzione in applicazione della regola della perequazione. Le aree Sp corrispondono alle aree S1a, S1b, S2a, S2b, S3a, S3b individuate negli elaborati cartografici Tavv. 31.1, 31.2, 31.3, 31.4, 31.5, 31.6 (Zonizzazione – scala 1:2.000) del P.U.C.

Nelle aree Sp di estensione superiore a 3.000 mq è ammessa la nuova costruzione e valgono le seguenti regole edilizie:

a) indice di edificabilità territoriale massimo: 1,0mc/mq;

b) altezza massima: secondo altezza di zona di appartenenza e comunque non oltre m. 9,00 in ZTO A, m. 18,00 in ZTO B;

c) destinazioni d'uso: residenza, commercio, uffici. Commercio e uffici sino ad un massimo del 30% della volumetria totale.

d) strumento di attuazione: PUA convenzionato, predisposto in condivisione tra privato proponente e Comune, comprendente l'intera sottozona e proposto da tutti i proprietari. Qualora ciò non fosse possibile il Comune potrà procedere a Piano attuativo di iniziativa pubblica o PdL d'ufficio.

e) criteri per la Convenzione:

- cessione gratuita al Comune del 60% in zona A, B dell'area totale per la realizzazione degli standard previsti,
- concentrazione della volumetria edificabile nella restante parte;
- realizzazione degli standard primari minimi a parcheggio all'interno dell'area privata.

Diverse destinazioni d'uso degli standard o maggiori quantità di cessione rispetto alle precedenti potranno essere decise e verificate in sede di redazione di PUA condiviso. Le scelte diverse dovranno essere opportunamente verificate e giustificate. Sempre in sede di PUA potrà essere deciso di dedicare il 60% dell'area pubblica alle varie forme di edilizia residenziale pubblica o social housing, previa verifica di adeguatezza della dotazione di standard previsti, ai minimi di legge.

Nelle aree Sp di estensione inferiore a 3.000 mq, lo strumento di attuazione sarà la concessione diretta con l'obbligo della convenzione pervia la predisposizione di un progetto da approvare in C.C., che individua l'area di cessione e contenga il relativo frazionamento; l'area di cessione dovrà essere pari al 50% ferma restando la potenzialità edificatoria ed i parametri edificatori di cui alla precedente lettera a) a meno degli standard edificatori che saranno limitati ai soli parcheggi.

Nelle aree Sc, la cui area di atterraggio sarà individuata all'interno del perimetro di piano con apposita Variante al PUC con la conseguente verifica di coerenza della Regione, il calcolo del riconoscimento di volumetria sarà effettuato utilizzando gli stessi parametri delle zone Sp di estensione equivalente.

Il calcolo degli standard ai sensi di legge è stato effettuato su una popolazione teorica rapportata ai 150 mc per abitante teorico o equivalente, i rapporti tra domanda e offerta sono stati inoltre verificati per parti significative di città. Si riporta la tabella di sintesi tra domanda e offerta di standard. La domanda è data dalla applicazione dei valori minimi di cui al DM 1444/68 e il successivo Decreto Floris della Regione Autonoma Sardegna. L'offerta è data dalla individuazione in cartografia di tutte le aree standard, di fatto, di diritto derivanti da PRG precedente e di progetto inserite nel PUC.

In caso di modifica della destinazione d'uso di un'area secondo quanto sopra stabilito dovranno comunque essere garantiti i minimi di cui alla Domanda.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### Area S3a/46.1 – S3a/46.2 – S3/163 e ZTO B2/10a

L'ambito comprendente le aree S3a/46.1 – S3a/46.2 – S3/163 e ZTO B2/10a è soggetto intervento unitario con Piano Particolareggiato di iniziativa privata per formalizzare cessioni, permuta e perequazione.

### Area S3b/21

L'area in oggetto ha una superficie di circa 3.040 mq complessivi. Il progetto prevede un indice territoriale di 0,13 mc/mq e la realizzazione di 400 mc per residenza, commercio e uffici annessi alla residenza nell'area indicata in cartografia con il tratteggio rosso e la lettera "e". La nuova edificazione avrà un'altezza max di 9,50 mt. La modalità di attuazione è il Piano Urbanistico Attuativo, atto di impegno dei privati e regolamento sul PUA.

### Area S3Ca/99

L'area ha una superficie di circa 35.490 mq complessivi soggetti a compensazione. Il progetto prevede la realizzazione di una volumetria di 4.600 mc per residenza, commercio e uffici annessi alla residenza e la cessione di circa 14.245 mq al Comune. La nuova edificazione dovrà essere concentrata nell'area indicato in cartografia con il tratteggio rosso e la lettera "e". La nuova edificazione avrà un'altezza max di 9,50 mt. La modalità di attuazione è il Piano Urbanistico Attuativo, atto di impegno del privato e regolamento sul PUA.

### Area S3Ca/128

L'area in oggetto ha una superficie di circa 13.000 mq soggetti a compensazione. Il progetto prevede la realizzazione di una volumetria per residenza, commercio ed uffici annessi alla residenza per 1.800 mc e la cessione al Comune di 8.800 mq. La nuova edificazione dovrà essere concentrata nell'area di 4.200 mq individuata in cartografia con un tratteggio rosso e la lettera "e". La nuova edificazione avrà un'altezza max di 9,50 mt. La modalità di attuazione è il Piano Urbanistico Attuativo con convenzione obbligatoria per la cessione gratuita al comune

### Area S3Ca/160

L'area in oggetto ha una superficie di circa 104.300 mq complessivi soggetti a compensazione. Il progetto prevede indice territoriale di 0,13 mc/mq, la cessione di circa 87.000 mq al Comune e la realizzazione di 13.500 mc per residenza, commercio e uffici annessi alla residenza nella restante porzione di area che rimane in proprietà dei privati come indicato in cartografia con il tratteggio rosso e la lettera "e". La nuova edificazione avrà un'altezza max di 9,50 mt. La modalità di attuazione è il Piano Urbanistico Attuativo, atto di impegno dei privati e regolamento sul PUA.

### Area S3Ca/161

L'area in oggetto ha una superficie di circa 99.300 mq complessivi soggetti a compensazione. Il progetto prevede un indice territoriale pari a 0,13 mc/mq, la cessione di circa 93.300 mq al Comune e la realizzazione di 13.000 mc per residenza, commercio e uffici annessi alla residenza da concentrare nella restante porzione di area che rimane in proprietà dei privati come indicato in cartografia con il tratteggio rosso e la lettera "e". La nuova edificazione avrà un'altezza max di 9,50 mt a valle. La modalità di attuazione è il Piano Urbanistico Attuativo, atto di impegno dei privati e regolamento sul PUA.



## **ART. 19 – SOTTOAREA S1 - ISTRUZIONE**

---

Nella sottozona S1 sono previste le aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Per la Normativa si rimanda al D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica" e s.m.i.

L'indice fondiario previsto è 3,0 mc/mq, compatibilmente con i limiti della ZTO di appartenenza; la deroga è cioè ammessa solo nei limiti volumetrici dell'indice medio di zona e comunque nei limiti degli indici massimi previsti dalle norme regionali vigenti. Il rapporto di copertura massimo è pari al 50%.

Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

All'interno dell'area potranno essere previsti aree per parcheggi riservati agli addetti del plesso anche se le stesse non dovranno sottrarre lo spazio per le attività sportive e/o motorie e/o di gioco.

## **ART. 20 – SOTTOAREA S2 – DI INTERESSE COMUNE**

---

Nella sottoarea S2 sono previste le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

L'indice fondiario previsto è 3,0 mc/mq, compatibilmente con i limiti della ZTO di appartenenza; la deroga è cioè ammessa solo nei limiti volumetrici dell'indice medio di zona e comunque nei limiti degli indici massimi previsti dalle norme regionali vigenti. Il rapporto di copertura massimo è pari al 50%.

Diversi parametri potranno essere previsti a seguito di approvazione di progetto esecutivo pubblico. All'interno dell'area potranno essere previsti aree per parcheggi riservati agli addetti e per l'utenza nella misura di 1,0mc/mq o di 1,0mq/mq di superficie lorda, scegliendo tra il valore più elevato.

## **ART. 21 – SOTTOAREA S3 – GIOCO, VERDE, SPORT**

---

La sottoarea S3 comprende gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo, ma anche gli spazi pedonali di piazze, slarghi ecc. ricavati all'interno dei singoli PUA.

L'intervento dovrà essere realizzato previo uno studio di progettazione specifico o inserito all'interno di un PUA

L'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0.3 mc/mq. Indici diversi potranno essere attuati previa progettazione di opera pubblica opportunamente approvata dal Comune e comunque compatibilmente con i limiti della ZTO di appartenenza; la deroga è cioè ammessa solo nei limiti volumetrici dell'indice medio di zona e comunque nei limiti degli indici massimi previsti dalle norme regionali vigenti.

Le aree sportive dovranno essere inserite, per quanto possibile, all'interno di aree verdi erborate ed arborate opportunamente progettate.

All'interno delle aree sportive e a parco dovranno essere ricavati spazi per la sosta per l'utenza presunta in modo idoneo secondo una valutazione di fattibilità allegata al progetto.

Per gli spazi riservati alla pedonalità, piazze, slarghi, ecc, il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni architettoniche tenendo particolare attenzione alla morfologia del terreno, alla scelta dei materiali (escludendo l'asfalto per quanto possibile), al disegno complessivo, alla illuminazione, alla presenza di verde per creare idonei spazi ombrosi, ecc. Lo spazio per la sosta dovrà essere realizzato se necessario.

## **ART. 22 – SOTTOAREA S4 - PARCHEGGI**

---

La S4 Individua le aree destinate al parcheggio, a raso o pluripiano. La realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire sempre nel rispetto della proporzione tra parti permeabili e impermeabili. Le prime dovranno essere pari almeno al 30% della superficie complessiva.

Per i parcheggi in sopraelevazione pubblici o di uso pubblico convenzionati sarà il progetto esecutivo dell'opera a dettare i parametri stereometrici, comunque nei limiti degli indici massimi previsti dalle norme regionali vigenti. Questi dovranno comunque essere approvati dal Consiglio Comunale.

La Convenzione dovrà stabilire la quota parte di parcheggi ad uso pubblico, la quota afferente al libero mercato, la durata temporale, ecc.

## ART. 23 – ZONA G: SERVIZI GENERALI

---

Vi sono comprese le parti di territorio riservate a servizi d'interesse generale sovracomunale (le zone F di cui al DM 1444/68)

Secondo le Linee Guida PPR le zone G si suddividono nelle seguenti Sottozone:

- a) Sottozona G1 – attrezzature di servizio, che comprendono le strutture per l'istruzione superiore, per la sanità, per la cultura,
- b) Sottozona G2 – parchi, strutture per lo sport ed il tempo libero, comprendono le grandi aree urbane destinate al tempo libero,
- c) Sottozona G3 – aree militari
- d) Sottozona G4 – impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani quali discariche, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, ecc.

Ai sensi della legge regionale n. 20 del 01/07/1991, per l'edificazione nella zona omogenea G è obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo PUA quando l'indice è superiore a 0,01 mc/mq (art. 4 D.Ass. 2266/u del 20/12/1983 e s.m.i).

Negli insediamenti di carattere direzionale che dovessero sorgere nella zona G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento dovrà essere corrisposta la quantità minima di 100 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno l'80% destinata a parcheggio.

Negli insediamenti di carattere commerciale dovranno essere rispettati gli standard previsti nel Piano commerciale in adeguamento alla deliberazione della Giunta regionale n. 55/2000.

L'indice territoriale massimo, salvo ove diversamente disposto, è stabilito in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

L'indice fondiario massimo viene fissato, salvo quanto diversamente specificato nelle presenti N.T.A, in 3,0 mc/mq con possibilità del ricorso alla deroga nei casi eccezionali comunque sempre e solo di valenza pubblica.

Per le norme e gli standard delle attività commerciali e direzionali consentite nelle ZTO G, si rimanda ai parametri previsti all'art. 28 delle presenti NTA.

Resta inteso che laddove le zone G si riducono a semplici lotti dotati di indice fondiario, in questo caso non è necessario il piano attuativo per procedere all'edificazione.

Per le zone G individuate con apposito numero valgono i seguenti parametri:

**ZONA G4/56 (Del. C.C. n. 126 del 01.12.97)**

E' un'area destinata alla realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui urbani in loc. "Su Tuvu".

Sup. area	mq. 19.800
Sup. coperta	mq. 8529
Volume	mc. 15.657
Indice fondiario	mc./mq. 0.80

**ZONA G4/59 (Impianto carburanti Ditta Speziga del. C.C. n. 37 del 13.09.01)**

E' un'area destinata alla costruzione di un impianto di distribuzione di carburanti, con annesse opere complementari.

Indice fondiario	mc./mq. 0.30
Volume max. edificabile	mc. 1104.60

(per una superficie max computabile di mq. 5.000 come previsto dall'art. 6 del Regolamento per la distribuzione dei carburanti)

Distanza minima dei manufatti dai confini	ml. 5.00
Distanza minima dei manufatti da fabbricati circostanti	ml. 10.00
Altezza massima dei manufatti, con esclusione delle Pensiline	ml. 4.00

**ZONA G1/39 (Impianto carburanti Ditta Gallisai del. C.C. n. 6 del 21.02.02)**

E' un'area destinata alla costruzione di un impianto di distribuzione di carburanti, con annesse opere complementari.

Indice fondiario	mc./mq.	0.30
Volume max. edificabile	mc.	1104.60
Distanza minima dei manufatti dai confini	ml.	5.00
Distanza minima dei manufatti da fabbricati circostanti	ml.	10.00
Altezza massima dei manufatti, con esclusione delle pensiline	ml.	4.00

ZONA G1/48 (Del. C.C. n.42 del 13.09.02)

E' un'area destinata a struttura sanitaria; per consentire la costruzione di un complesso edilizio da destinare a comunità alloggio, centro socio-riabilitativo e residenza per gli anziani.

Indice fondiario max	mc./mq.	1.00
Altezza max dei fabbricati	ml.	10.00
Distanza dai confini	ml.	6.00
Rapporto di copertura	mq./mq.	0.50

ZONA G1/27 (Del. C.C. n. 88 del 19.12.88-n. 63 del 26.06.89-n. 8 del 20.3.01).

E' un'area destinata al Monastero "Mater Salvatoris" in loc. "Cuccullio".

Superficie coperta max	mq./mq.	0,05
Indice fondiario max	mc./mq.	0.43
Altezza max a monte	ml.	7.50
Altezza max a valle	ml.	11.50
Distanza dai confini	ml.	10.00
Numero piani		terra + due

ZONA G4/60 (Del. C.C. n. 18 del 29/03/04)

E' un'area destinata alla costruzione della centrale di stoccaggio del gas.

Sup. Lotto	mq.	27.345
Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,031
Sup. coperta	mq.	241,54
Vol. da realizzare	mc.	835,40

Nell'area del Monte Ortobene sono inserite anche delle zone G di tipo turistico di cui alla Variante al PRG adottata con Delibera C.C., n.78 del 18.11.2005 e successive integrazioni (compatibilità Idraulica). Per tali zone G valgono i seguenti parametri e prescrizioni:

ZONA G del Monte Ortobene (G MO)

E' prescritto l'indice territoriale max di 3,00 mc./mq. , salvo diversa indicazione per le sottozone. L'indice fondiario non potrà comunque essere superiore a 3,00mc./mq. L'edificazione è subordinata all'approvazione dello specifico piano attuativo.

ZONA G1/47 (sub-zona G1 MO nella Variante al PRG adottata con Delibera C.C, n.78 del 18.11.2005)

E' l'area di sedime e pertinenza dell'Hotel Ristorante "Sacchi" al M. Ortobene distinta in catasto al Fg. 48 mapp. 212.  
Indice territoriale max.: mc./mq. 3,00

ZONA G1/44 (sub-zona G2 MO nella Variante al PRG adottata con Delibera C.C, n.78 del 18.11.2005)

E' l'area distinta in catasto al Fg. n. 48 mapp. 76  
Indice territoriale max.: mc./mq. 1,50

ZONA G1/45 (sub-zona G2 MO nella Variante al PRG adottata con Delibera C.C, n.78 del 18.11.2005)

E' l'area distinta in catasto al Fg. 48 Mapp. 473 parte.  
Indice territoriale max.: mc./mq. 1,50

ZONA G1/46 (sub-zona G2 MO nella Variante al PRG adottata con Delibera C.C, n.78 del 18.11.2005)

E' l'area di sedime e pertinenza del ristorante "Fiori" distinta in catasto al Fg. 48 Mapp.li 118 e 126.  
Indice territoriale max: mc/mq 0,50

~~ZONA G1/29 (sub-zona G3 MO nella Variante al PRG adottata con Delibera C.C. n.78 del 18.11.2005)~~

~~E' l'area di sedime e pertinenza dei locali per ristorazione rurale in loc. "Ungra cabaddu" distinta in catasto al Fg. n. 48 mapp. 218 310 451 453 454 455 456 460 461 462 463.  
Indice territoriale max.: mc./mq. 0,01~~

ZONA G1/43a (sub-zona G4 MO nella Variante al PRG adottata con Delibera C.C. n.78 del 18.11.2005)

E' l'area del Ristorante "Su Sirbone" in loc. "Farcana" distinta in catasto al Fg. 27 mapp.li 82-83-84-85-89-90  
Indice territoriale max.: mc./mq. 0,50

ZONA G1/43b (sub-zona G2 MO nella Variante al PRG adottata con Delibera C.C. n.78 del 18.11.2005)

E' l'area di pertinenza del Comune di Nuoro e dell'Ente Provinciale per il Turismo distinta in catasto al Fg. 27 mapp.li 62, 67 e 68;  
Indice territoriale max.: mc./mq. 1,50

ZONA G1/63

Area sita a sud delle ZTO C1/17 e C1/11, con superficie pari a circa 5 ettari da cedere al Comune per una quota del 50%. Le aree di cessione avranno destinazione G "Cittadella Giudiziaria e servizi annessi". La modalità di attuazione è il Piano Urbanistico Attuativo, atto di impegno del privato e regolamento sul PUA

ZONA G1/64

Area sita a sud della circonvallazione, con superficie pari a circa 43 ettari da cedere al Comune per una quota del 50%. Le aree di cessione avranno destinazione G a carattere sportivo e servizi annessi. La modalità di attuazione è il Piano Urbanistico Attuativo, atto di impegno del privato e regolamento sul PUA

ZONA G1/66

Area sita in zona Cannas, con superficie pari a circa 40.000 mq.  
Strumento di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo con convenzione obbligatoria. Il Piano Attuativo e i relativi permessi di costruire sia delle opere di urbanizzazione che dei singoli edifici dovranno essere sottoposti all'approvazione all'autorità competente in materia idraulica sia per la parte frane che per la parte idrica.  
Area destinata a servizi di carattere ricreativo (ristoranti, alberghi, cinema, Agenzie, ecc.) nonché ad attività commerciale e sedi di istituti finanziari (centro commerciale, uffici, banche, ecc.)  
Indice territoriale: 1.5 mc/mq.;  
Altezza massima mt. 14;  
Volume max edificabile mc. 40.088, realizzabili solo all'interno della zona Hg2. Eventuali opere di compensazione/mitigazione dovranno essere a carico del privato proponente  
Superficie parcheggi mq. 9.715;  
Superficie aree verdi mq. 11.762.  
L'edificazione è subordinata alla cessione all'Amministrazione Comunale di aree libere pari all'ottanta per cento della superficie totale lorda dei pavimenti degli edifici ivi insediabili oltre le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della Legge n°765 del 06/08/1967.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva:

DITTA	ZTO PUC	Sub ZTO	Foglio	Mappale	Sup. Lotto mq.	I.F. esistente mc/mq	Vol. esistente mc	I.f.f. esistente mc/mq	Volume consentito mc	I.f.f. consentito mc/mq
Hotel Rist. Sacchi	G1/47	G1 M0	48	212	2.234,00	3,0	5.393	2,41	6.702	3,00
Ristorante Su Redentore (Satta)	G1/44	G2 M0	48	76	536,00	1,5	512	0,96	804	3,00
B&B Zizzi Biosa	G1/45	G2 M0	48	473 porz.	1.433,33	1,5	1.050	0,73	2.150	3,00
Comune Nuoro Piscina e Ostello	G1/43 B	G2 M0	27	67, 68 porz.	30.489,00	1,5			45.733,30	

Ente Provinciale Turismo	G1/43 B	G2 M0	27	62	21.105,00	1,5			31.657,50	
Ristorante Rurale Ungra Cabaddu (Manca)	<del>G1/29</del>	<del>G3 M0</del>	<del>48</del>	<del>218, 310, 451, 453, 454, 455, 456, 460, 461, 462, 463</del>	<del>58.576,00</del>	<del>0,04</del>	<del>237</del>	<del>0,004</del>	<del>585,76</del>	<del>3,00</del>
Ristorante Fiori	G1/46	G4 M0	48	118, 126	1.508,00	0,50	626	0,42	754	3,00
Ristorante Su Sirbone e Farcana	G1/43 A	G4 M0	27	82, 83, 84, 85, 89, 90	4.800,00	0,50	1.026	0,21	2.400	3,00

Di seguito si riporta la tabella dell'individuazione di tutte le zone G inserite nella cartografia di zonizzazione.

tipologia di area	numero di individuazione tavola zonizzazione	Superficie area (mq)	Destinazione d'uso	Grado di attuazione si=realizzato no=non realizzato	Inserimento di piano	I.f.f. consentito mc/mq
G1	1	16.333	Stazione	si		vedi art. 46
G1	2	12.781	Università	no	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	3	42.405	Università/Ex artiglieria	no		vedi art. 46
G1	4	3.863	Università/Ex artiglieria	si		vedi art. 46
<del>G1</del>	<del>5</del>	<del>1.428</del>	<del>Scuola di Musica</del>	<del>si</del>	<del>PRG approvato con D.A. 1074U/1981</del>	<del>3,00</del>
<del>G1</del>	<del>6</del>	<del>3.512</del>	<del>Uffici Finanziari</del>	<del>si</del>	<del>PRG approvato con D.A. 1074U/1981</del>	<del>3,00</del>
<del>G1</del>	<del>7</del>	<del>2.164</del>	<del>Oppizio</del>	<del>si</del>	<del>PRG approvato con D.A. 1074U/1981</del>	<del>3,00</del>
G1	8	3.287	Genio Civile	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
<del>G1</del>	<del>9</del>	<del>1.569</del>	<del>Liceo Classico</del>	<del>si</del>	<del>PRG approvato con D.A. 1074U/1981</del>	<del>3,00</del>
<del>G1</del>	<del>10</del>	<del>11.405</del>	<del>Ex Ospedale Civile</del>	<del>si</del>	<del>PRG approvato con D.A. 1074U/1981</del>	<del>3,00</del>
<del>G1</del>	<del>11</del>	<del>1.724</del>	<del>Banca d'Italia</del>	<del>si</del>	<del>PRG approvato con D.A. 1074U/1981</del>	<del>3,00</del>
<del>G1</del>	<del>12</del>	<del>1.305</del>	<del>ASL</del>	<del>si</del>	<del>PRG approvato con D.A. 1074U/1981</del>	<del>3,00</del>
<del>G1</del>	<del>13</del>	<del>3.014</del>	<del>Liceo Classico</del>	<del>si</del>	<del>PRG approvato con D.A. 1074U/1981</del>	<del>3,00</del>
<del>G1</del>	<del>14</del>	<del>3.598</del>	<del>Istituto Magistrale</del>	<del>si</del>	<del>PRG approvato con D.A. 1074U/1981</del>	<del>3,00</del>
<del>G1</del>	<del>15</del>	<del>2.829</del>	<del>CCIAA e Questura</del>	<del>si</del>	<del>PRG approvato con D.A. 1074U/1981</del>	<del>3,00</del>
G1	19	1.965	Caserma	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	20	2.878	Caserma	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	21	2.356	INPS	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	22	2.100	Polo Religioso	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	23	1.880	ASL	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	24	1.756	Tribunale	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	26	8.621	Liceo Scientifico	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	27	25.034	Monastero (Carmelitane Scalze)	si	D.C.C. n. 88 del 19/12/88 – n. 63 del 26/06/89 – n. 8 del 20/03/01	3,00



G1	30	9.451	Università	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	31	9.410	Istituto tecnico	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	32	12.320	Chiesa (Beata Maria Gabriella)	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	33	8.597	Deposito ARST	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	34	5.938	Istituto Tecnico	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	35	18.519	Istituto tecnico	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	36	142.813	Ospedale Zonchello	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	vedi art. 46
G1	37	53.722	Ospedale	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	38	21.104	Monte Ugolio	no	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	39	3.550	Impianto distribuzione carburante	si	D.C.C. n. 6 del 21/02/02	3,00
G1	40	64.946	Parco Lineare esistente	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	41	45.732	Stazione Prato Sardo	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	42	65.350	parco lineare	no	progetto PUC	3,00
G1	43 a	4.800	Monte Ortobene	si	Variante al PRG adottata con Delibera C.C, n.78 del 18.11.2005	vedi prescrizioni particolari
G1	43 b	51.594	Monte Ortobene	si	Variante al PRG adottata con Delibera C.C, n.78 del 18.11.2005	vedi prescrizioni particolari
G1	44	536	Monte Ortobene	si	Variante al PRG adottata con Delibera C.C, n.78 del 18.11.2005	vedi prescrizioni particolari
G1	45	1.433	Monte Ortobene	si	Variante al PRG adottata con Delibera C.C, n.78 del 18.11.2005	vedi prescrizioni particolari
G1	46	1.508	Monte Ortobene	si	Variante al PRG adottata con Delibera C.C, n.78 del 18.11.2005	vedi prescrizioni particolari
G1	47	2.334	Monte Ortobene	si	Variante al PRG adottata con Delibera C.C, n.78 del 18.11.2005	vedi prescrizioni particolari
G1	48	52.156	Struttura Sanitaria	si	D.C.C. n. 42 del 13/09/02	3,00
G1	55	15.909	n.d.	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	57	58.100	Centro Intermodale	no	progetto PUC	3,00
<del>G1</del>	<del>58</del>	<del>1.397</del>	<del>Sede Provincia Nuoro</del>	<del>si</del>	<del>PRG approvato con D.A. 1074U/1981</del>	<del>3,00</del>
G1	61	929	Distributore carburante	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G1	63	50.473	Cittadella Giudiziaria e servizi annessi	no	progetto PUC	3,00
G1	64a	328.142	Struttura sportiva e servizi	no	progetto PUC	3,00

			annessi			
G1	64b	63.772	Struttura sportiva e servizi annessi	no	progetto PUC	3,00
G1	64c	41.420	Palazzetto sportivo	no	progetto PUC	3,00
G1	66	38.255	Commerciale/ Uffici/ Direzionale		progetto PUC	vedi prescrizioni particolari
G3	49	238.236	Carcere	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G3	50	283.639	Caserma di Prato Sardo	no	progetto PUC	3,00
G4	25	21.124	Depuratore	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G4	28	34.488	Depuratore Prato Sardo	si	progetto PUC	3,00
G4	51	44.146	Discarica Inerti	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G4	52	13.945	Elisoccorso	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G4	53	16.770	Ex Inceneritore	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G4	54	89.822	Eliporto Prato Sardo	no	progetto PUC	3,00
G4	56	62.215	Depuratore nuovo	si	D.C.C. n. 126 del 01/12/97	3,00
G4	59	12.576	Impianto distribuzione carburante	no	D.C.C. n. 37 del 13/09/01	3,00
G4	60	26.495	Area stoccaggio GAS	no	D.C.C. n. 18 del 29/03/04	3,00
G4	62	4.605	Ecocentro	mo	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00
G4	65	18.364	Enel	si	progetto PUC	3,00

## PARTE II - SISTEMA PRODUTTIVO

---

### ART. 24 – ZONA D: ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE

---

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti. In tali zone sono consentite anche destinazioni d'uso legate al tempo libero, alla ristorazione e alla ricettività.

Secondo le Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI all'interno delle zone D si classificano le seguenti Sottozone:

- a) Sottozona D1 – Grandi aree industriali, identificabili con le aree ASI, NI e ZIR: non sono presenti nel comune di Nuoro
- b) Sottozona D2 – Insediamenti misti produttivi, commerciali, artigianali, industriali, che comprende la zona di Prato Sardo
- c) Sottozona D3 – Grandi centri commerciali,
- d) Sottozona D4 – Aree estrattive di prima categoria: non presenti né previsti nel comune di Nuoro,
- e) Sottozona D5 – Aree estrattive di seconda categoria: non presenti né previsti nel comune di Nuoro.

#### Modalità di intervento

Per le zone D di nuova espansione si interviene attraverso piano attuativo ai sensi della L.R. 20/81.

Le prescrizioni per i lotti esistenti non edificati o parzialmente edificati, inseriti nei Piani Attuativi eventualmente scaduti, vengono riconfermate fino alla redazione e approvazione di un nuovo strumento attuativo.

La zona D di Prato Sardo di nuova previsione deve essere soggetta a Piano Urbanistico Attuativo. La zona D esistente e già costruita deve essere sottoposta ad un piano attuativo di riqualificazione degli spazi pubblici o di uso pubblico.

#### Regole edilizie

E' consentita esclusivamente l'edificazione di costruzioni attinenti i caratteri di zona con un rapporto di copertura del lotto non superiore al 40%.

L'altezza massima viene stabilita in m. 10,50. Tale altezza, esclusivamente per gli insediamenti produttivi e solo in caso di dimostrata necessità aziendale, può essere portata a mt. 12,00. Nel caso di particolari strutture produttive, quali silos, è ammessa una deroga sull'altezza deliberata dal Consiglio comunale.

La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- per i distacchi dalla strada si osservi il codice della strada
- distacco minimo dai confini del lotto: m. 6,00;
- divieto di costruzioni a carattere residenziale, fatta eccezione per i locali strettamente indispensabili per il personale di custodia o del titolare d'azienda sino a un massimo di mc. 400;
- la superficie minima di intervento del lotto: mq. 5000;
- la superficie da destinare a spazi pubblici e parcheggi non deve essere inferiore al 20% dell'intera superficie escludendo l'area destinata alla viabilità;
- in zone compromesse da precedenti edificazioni, il limite di 5000 mq. può essere ridotto, mantenendo però inalterata la quota di area da cedere;
- la sezione minima della sede stradale dovrà essere di 6,0 ml., senza computare eventuali marciapiedi.

## **ART. 25 – SOTTOZONA ZONA D2: PRATO SARDO**

---

### Zona D2/1 (Zona Industriale Prato Sardo)

Rimane valida la normativa del Piano Regolatore delle Zona Industriale di Prato Sardo.

### Zona D2/2 Caseificio

Si tratta di un insediamento agro-agroindustriale posto a nord dell'abitato di Nuoro. Per tale struttura valgono le norme delle regole edilizie di cui al precedente articolo.

## ART. 26 – ATTIVITA' COMMERCIALI - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI

I criteri sono differenziati sulla base di:

- settore merceologico (alimentare o non alimentare);
- tipologia di struttura commerciale (Esercizio Singolo o Centro Commerciale);
- superficie di vendita della struttura commerciale;
- dimensione demografica del Comune (Comuni con meno di 10.000 abitanti; Comuni con più di 10.000 abitanti);
- zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti (zone omogenee di cui al D.A. del 20 dicembre 1983 n°2266/U); a tale riguardo si precisa che alle zone A ex D.M. 1444/1968, sono equiparate "le aree, gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale", individuate dai Comuni in applicazione dell'art 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10 2000.

I criteri definiscono la "compatibilità" tra:

le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) e le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).

Nella tabella 1 sotto riportata sono riepilogati i criteri in forma di "abaco delle compatibilità".

Alla verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per: apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute"); modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Qualora l'intervento edilizio proposto, in una struttura commerciale esistente, non modifichi né la Superficie di vendita, né il settore merceologico, non occorre verificare la compatibilità di cui alla Tabella 1.

**Tabella 1:** Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione a seconda della zona omogenea.

<b>Comuni oltre i 10.000 abitanti</b>		
<b>Zona A</b>	Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
	SV<=100 mq	ammissibili
	SV>100 mq	non ammissibili
	Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)	
	SV<=250 mq	ammissibili
	SV>250 mq	non ammissibili
	Esclusivamente non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV<=2.500 mq	ammissibili con l'obbligo di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto in immobili di pregio
	SV>2.500 mq	non ammissibili
<b>Zona B</b>	Alimentari e Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV<=2.500 mq	ammissibili
	SV>2.500 mq	non ammissibili
<b>Zona C e Zona</b>	Esercizi singoli esclusivamente o prevalentemente Alimentari	
	SV<=2.500 mq	ammissibili
	SV>2.500 mq	non ammissibili

	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente Alimentari	
	SV ≤ 5.000 mq	ammissibili, con presenza di un supermercato con SV non maggiore del 60% della totale SV e con la restante SV destinata soltanto ad "esercizi di vicinato" in galleria (vincolante)
	SV > 5.000 mq	non ammissibili
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV ≤ 2.500 mq	ammissibili
	SV > 2.500 mq	non ammissibili
	SV < 150 mq	ammissibili
	SV > 150 mq	non ammissibili
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente Alimentari	
	SV ≤ 200 mq	ammissibili
	SV > 200 mq	non ammissibili
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV ≤ 200 mq	ammissibili
	SV > 200 mq	non ammissibili
	Zona D e G	Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari
2.500 ≤ SV ≤ 7.000 mq		ammissibili
SV > 7.000 mq		non ammissibili
Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari		
5.000 ≤ SV ≤ 10.000 mq		ammissibili, con presenza (vincolante) di un supermercato o ipermercato con SV maggiore del 70% della totale SV
SV < 5.000 mq		non ammissibili
SV > 10.000 mq		non ammissibili
Prevalentemente o esclusivamente NON Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)		

## ART. 27 – PARCHEGGI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Gli standard definiti in questo articolo sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 266/U del 20 dicembre 1983.

La superficie per parcheggi è determinata dalla sommatoria degli standard di dotazione per la clientela e quelli per la sosta per la movimentazione delle merci.

Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare sono specificati nella successiva tabella.

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

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di vendita con Sv <= 250mq	Medie Strutture di vendita con 250 < Sv <= 1.500 mq	Medie Strutture di vendita con Sv > 1.500 mq	Grandi Strutture di vendita
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA > 0,12xSv and SP >= 3xSv			
Zone C	Alta dipendenza da auto	PA >= 0,05xSv and SP >= 1,25xSv		PA > 0,11xSv-15 and SP >= 2,75xSv-375	PA >= 0,1xSv and SP >= 2,5xSv	
Zone B	Media dipendenza da auto	PA=SP >= 0	PA >= 0,04xSv and SP >= 1xSv	PA >= 0,112xSv-18 and SP >= 2,8xSv-450	PA > 0,1xSv and SP >= 2,5xSv	
Zone A	Nessuna dipendenza da auto	PA=SP >= 0				
Superfici Non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di vendita	Grandi Strutture di vendita		
Zone C D, G	Alta dipendenza da auto	PA >= 0,04xSv and SP >= 1xSv				
Zone B	Media dipendenza da auto	PA=SP >= 0	PA > 0,03xSv and SP >= 0,75Sv			
Zone A	Altre zone -Bassa dipendenza da auto	PA=SP >= 0	PA >= 0,02xSv and SP >= 0,5xSv			
	Zone pedonali o a traffico limitato	PA=SP >= 0				
PA= Posti auto		SV= Superficie di vendita		SP= Superficie di Parcheggio		

Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci. Ogni Media struttura di vendita (MSV) e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SPmov) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con SV <= 2.500 mq, deve essere verificata la seguente relazione:  
 $SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 48 \text{ [mq]}$

## **ART. 28 – STANDARD ZONE D**

---

I rapporti massimi di cui all'Art. 17 della Legge 6.8.1967 n.765 e di cui all'art. 8 del D.A. 22 dicembre 1983 2266/U, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, 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.
- nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G ad ogni 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 parcheggio.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.



## PARTE III – SISTEMA AMBIENTALE

---

### ART. 29 – ZONA E: AGRICOLA

---

#### FINALITÀ

1. Le presenti norme sono redatte in conformità alle indicazioni del D.A 2266/U/83 (decreto Floris) , del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" emanato in attuazione dell'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e delle successive indicazioni del PPR.

Per zona agricola (zone E) si intende:

a) Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti (DA 2266/U/83).

b) Le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno (DPGR 228/94).

2. Le finalità delle presenti prescrizioni sono le seguenti:

- a) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- d) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- e) preservare la destinazione agricola dei fondi;
- f) orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'Agro nuorese;
- g) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo, e in particolare favorire la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato;
- h) arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'edificazione ai soli casi dei fabbricati a stretto servizio dell'azienda agraria, limitare l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, recuperare e ristrutturare gli edifici di valore tradizionale, conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contorno (siepi, muretti a secco, ecc.) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra insediamenti e territorio;
- i) predisporre un abaco delle tipologie edilizie contenente modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione, per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive, particolari costruttivi e tipologie dei materiali da utilizzare.

#### AREE ASSOGGETTATE AD USI CIVICI.

1. Entro le aree assoggettate ad usi civici, anche ricadenti nelle zone agricole, non è consentito alcun intervento edilizio a cura del privato, ad eccezione di eventuali impianti finalizzati alla salvaguardia del territorio. Per tali aree vigono le norme in materia di usi civici, anche se in contrasto con le prescrizioni delle presenti norme di attuazione.

#### INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

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

<b>Zona</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Indicazioni d'uso</b>	<b>Localizzazione indicativa</b>
<b>E1 (E1a)</b>	<b>Zona agricola specializzata</b>	Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata	Elevata tipicità e qualità della coltura agraria, identificativa della suscettività d'uso dei suoli per le colture tipiche del contesto territoriale locale (es. cultivar locali, produzioni di nicchia, DOC, DOP)	Marreri
<b>E2 (E2c)</b>	<b>Zona agricola principale</b>	Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni	Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto, erbai autunno-vernini, colture oleaginose)	Aree non specializzate di Marreri, Badde Manna, Su Gurumene
<b>E3 (E3b)</b>	<b>Zona agricola frammentata</b>	Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali	Altre aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricolo-produttivi in ambiti diversi	Area ad elevata frammentazione fondiaria di Badde Manna
<b>E5a</b>	<b>Zona agricola marginale</b>	Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (aree del pascolo)	Aree delle produzioni estensive utilizzabili anche con attività agro-zootecniche e silvopastorali a basso impatto	Aree del pascolo estensivo
<b>E5b</b>	<b>Zona agricolo-forestale</b>	Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (aree forestali e di pregio ambientale)	Aree di interesse silvo-forestale	Aree di interesse forestale non classificate con altre destinazioni di zona

2. La suddivisione delle sottozone agricole è riportata nella tavola della zonizzazione del territorio comunale 1:5.000 "Usi e modalità di intervento".

3. Entro le zone agricole del Comune di Nuoro (come dalla tavola zonizzazione del territorio comunale) sono consentite le attività agricole previste dall'art 2135 del C.C. Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono equiparate agli imprenditori agricoli quando sussistano i requisiti del disposto di cui all'art. 1 del Dlgs. 29 marzo 2004 n. 99.

#### CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

1. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in ha 1.00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0.50. Ai sensi del disposto dell'art. 3 comma 4 del D.P.G.R. 228/94 (direttive sulle zone agricole) per le residenze la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1.00. In particolare i lotti minimi per ciascuna sottozona agricola e per le strutture indicate sono stabilite come segue:

<b>Zona</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Tipologia di intervento</b>	<b>Colture/attività</b>	<b>Lotto minimo</b>
<b>E1</b>	<b>Zona agricola specializzata</b>	Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata  Elevata tipicità e qualità della coltura agraria, identificativa della suscettività d'uso dei suoli per le colture tipiche del contesto territoriale locale (es. cultivar locali, produzioni di nicchia, DOC, DOP)	Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	Colture serricole, orticole e vivaistiche	ha 0,5
			Fabbricati appoggio (30 mq)	Tutte	
			Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.	Tutte	ha 1
			Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	Colture forestali	
			Residenza connessa alla conduzione del fondo	Tutte	ha 3
			Fabbricati per agriturismo e turismo rurale	Tutte	
Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale	Tutte	ha 3			
<b>E2</b>	<b>Zona agricola principale</b>	Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni  Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto, erbai autunno-vernini, colture oleaginose)	Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	Colture serricole, orticole e vivaistiche	ha 0,5
			Fabbricati appoggio (30 mq)	Tutte	
			Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.	Tutte	ha 1
			Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	Colture forestali	
			Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale	Tutte	ha 3
			Residenza connessa alla conduzione del fondo	Tutte	
Fabbricati per agriturismo e turismo rurale	Tutte	ha 3			
<b>E3</b>	<b>Zona agricola frammentata</b>	Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali  Altre aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricolo-produttivi in	Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	Colture orticole e vivaistiche	ha 0,5
			Fabbricati appoggio (30 mq)	Tutte	
			Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.	Tutte	ha 1
			Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	Tutte	
			Residenza connessa alla conduzione del fondo	Tutte	ha 1
			Fabbricati per agriturismo e turismo rurale	Tutte	

<b>Zona</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Tipologia di intervento</b>	<b>Colture/attività</b>	<b>Lotto minimo</b>
		ambiti diversi	Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale		
<b>E5a</b>	<b>Zona agricola marginale</b>	Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (aree del pascolo)  Aree delle produzioni estensive utilizzabili anche con attività agro-zootecniche e silvopastorali a basso impatto	Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	Colture orticole e vivaistiche	ha 1
			Fabbricati appoggio (30 mq)	Tutte	ha 1.5
			Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.	Colture arboree, orticole	ha 1
				Pascolo, attività zootecniche estensive, cereali e foraggiere	ha 2
			Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	Colture forestali	ha 3
			Residenza connessa alla conduzione del fondo	Pascolo, attività zootecniche estensive, cereali e foraggiere	ha 7,5
				Colture arboree, orticole	ha 3
			Fabbricati per agriturismo e turismo rurale	Tutte	ha 3
Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale					
<b>E5b</b>	<b>Zona agricolo-forestale</b>	Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (aree forestali e di pregio ambientale)  Aree di interesse silvo-forestale	Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	Colture forestali	ha 5
			Fabbricati appoggio (30 mq)	Colture forestali	ha 1.5
			Agriturismo e turismo rurale	Tutte	ha 3
			Residenza connessa alla conduzione del fondo	Tutte	ha 15

2. Gli interventi in zona agricola potranno essere richiesti:

- da imprenditori agricoli professionali (IAP), e/o coltivatori diretti, per interventi inerenti Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici e per interventi agrituristici;
- da imprenditori agricoli, anche non professionali, per tutti gli altri interventi connessi all'attività agricola;
- i fabbricati d'appoggi possono essere anche realizzati da privati non imprenditori agricoli a patto che dichiarino e comprovino la conduzione diretta ed effettiva del fondo.

Per quanto concerne le attività ricettive inquadrabili nell'ambito del turismo rurale, gli interventi potranno essere richiesti dalle figure imprenditoriali esercenti le attività di cui al punto 5) del paragrafo "Turismo Rurale" del presente articolo.

La titolarità di imprenditore agricolo deve essere dimostrata sulla base di elementi di riferimento oggettivo e soggettivo. Costituiscono elementi di riferimento oggettivo:

- certificato di iscrizione del soggetto proponente imprenditore agricolo alla camera di commercio
- copie di libri sociali e documentazione fiscale (bilancio, fatture di acquisto e vendita, contratti, dichiarazioni di produzione ecc.)

Costituisce elemento di riferimento soggettivo:

- programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale, a firma di tecnico agrario abilitato, sottoscritto dal proponente, che impegna il proponente al mantenimento delle colture, alla cura dei terreni e al rispetto delle prescrizioni normative

3. L'accorpamento dei lotti aziendali è consentito unicamente per il raggiungimento della superficie minima. L'accorpamento è consentito anche per il computo del volume solo nel caso di lotti contigui per le sole zone E1 ed E3 per corpi aziendali di dimensioni non inferiori a 2000 mq. In tal caso i volumi dovranno essere posizionati nel corpo di maggiori dimensioni o nel corpo in cui sia già presente un nucleo aziendale consolidato. Non è comunque consentita la realizzazione di un volume superiore al doppio di quello computabile sul lotto oggetto dell'edificazione. I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, a vincolo di edificazione, certificato e verificato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

4. Qualora un singolo lotto o i diversi lotti di cui al comma precedente ricadano in zone agricole diverse:

- i volumi verranno calcolati tenendo conto degli indici edificatori delle diverse sottozone riferiti a ciascuna particella;
- la superficie minima di intervento verrà calcolata con riferimento alla sottozona con il valore di superficie minima di intervento maggiore
- la localizzazione dovrà essere effettuata nel corpo che produca la quota maggiore di volume o nel corpo in cui sia già presente un nucleo aziendale consolidato;

5. Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 40% e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.

6. Gli indici massimi di edificabilità sono definiti come indicato nella tabella seguente:

<b>Descrizione</b>	<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E5a</b>	<b>E5b</b>
	<i>Zona agricola specializzata</i>	<i>Zona agricola principale (colture asciutte)</i>	<i>Zona agricola frammentata</i>	<i>Zona agricola marginale</i>	<i>Zona agricolo-forestale</i>
Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	0.20	0.20	0.20	0.10	-
Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.	0.20	0.20	0.20	0.10	-
Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
Residenza connessa alla conduzione del fondo	0.03	0.02	0.03	0.01	0.01
Fabbricati per agriturismo e turismo rurale					
Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale	-	0.10	0.10	0.10	-

7. I volumi di progetto saranno computati detraendo i volumi eventualmente già presenti sulle particelle.

8. In tutte le zone agricole sono consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, da effettuare secondo quanto previsto dai successivi articoli.

9. In tutte le zone E sono ammissibili interventi di viabilità rurale, con la previsione di stradelle in terra battuta o in terra battuta stabilizzata, interventi finalizzati alla stabilizzazione dei versanti e alla tutela del suolo e dell'assetto idrogeologico del territorio.

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

- a) autocertificazione da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse funzionali allo svolgimento dell'attività agricola o forestale;
- b) per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo articolo successivo delle presenti NTA.
- c) elaborati tecnici a firma di tecnico abilitato comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:

- 1) *relazione tecnica* contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:
- indicazioni catastali e proprietà, con eventuale documentazione sui frazionamenti;
  - descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;
  - indicazione e descrizione delle caratteristiche degli impianti, elettrico, di illuminazione, idrico, riscaldamento climatizzazione, etc. in particolare riportando le eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico; inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, ubicazione del fabbricato rispetto agli elementi del clima (sole, venti dominanti, ecc) e con descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico;
  - descrizione dello smaltimento dei reflui;
  - adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);
  - rispetto delle norme paesistiche eventualmente vigenti;
- d) elaborati grafici contenenti:
- corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;
  - stralcio della tavola di zonizzazione e della carta dei vincoli;
  - planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento
  - planimetria quotata degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000) e su base topografica;
  - documentazione fotografica del sito interessato dalla trasformazione e dell'area ad esso circostante
  - disegni delle opere (piante, prospetti, sezioni);
  - disegni di dettaglio e particolari costruttivi
- e) programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale contenente indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico agrario abilitato);:
- f) supporti digitali: per ogni progetto in zona agricola dovranno essere forniti su supporto magnetico (in formato dxf- dwg) i disegni dei mappali interessati (con l'ingombro dei fabbricati previsti e i relativi calcoli planovolumetrici), opportunamente georeferenziati in coordinate geografiche, onde consentire all'Ufficio Tecnico Comunale la mappatura delle aree in zona agricola computate ai fini edificatori, oltre che una copia in formato pdf di tutti gli elaborati di progetto.
- g) studio di compatibilità paesaggistica e ambientale, nel caso in cui l'intervento riguardi:
- Aree ricadenti nel disposto dell'art.146 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e s. m. i (Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004).
- h) studio di compatibilità agro-ambientale, nel caso in cui l'intervento riguardi:
- fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (al di sotto di 200 capi);
  - impianti serricoli di dimensione superiore ai 2.500 mq di superficie coperta
  - movimenti di terra superiori ai 1000 mc

- altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.

11. Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali l'indice di copertura massimo sarà pari al 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti serricoli tale indice non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria. Per i fabbricati d'appoggio la superficie massima realizzabile dovrà essere di mq. 30, l'altezza massima 2,40 m. e non dovranno essere ancorati al terreno con fondamenta fisse, dovranno essere realizzati in legno o in muratura. Non dovranno avere alcun tipo di allaccio alle reti di urbanizzazione.

12. Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 6 m. E' consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante. Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10 m, per le strade comunali 15 m, per le strade provinciali 20 m, per le strade statali 30 m.

13 Le recinzioni potranno essere realizzate in muratura a secco di altezza pari a m 1.60, o con muro pieno di altezza max di m. 1,00 ed elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 2,5 m.

14 Per tutte le superfici libere non specificamente finalizzate alla raccolta delle acque meteoriche o di altri liquidi dovrà essere garantito il mantenimento dell'80% della superficie non pavimentata o in caso di pavimentazione dovrà essere garantita una permeabilità della superficie non inferiore a  $10^{-4}$  cm/s

#### CONTENUTI DEGLI STUDI DI COMPATIBILITA' AGRO-AMBIENTALE

1. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia come specificato all'art. precedente, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) "*Schema di visualizzazione*" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):
  - rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
  - visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc...);
  - nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;



- nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;
- e) descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

## AGRITURISMO

1. E' consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computato un volume massimo di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.
2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.
3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.
4. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.
5. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di aziende il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.
6. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.
7. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

## TURISMO RURALE

1. Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.
2. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0.10 mc/mq.
3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.
4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'art. 10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi secondo le

tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;

- b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
- c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

5. L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

- a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e successive modifiche e integrazioni;
- b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;
- c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

#### FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI

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

2. Sui corpi catastali ubicati nelle zone agricole, ad eccezione della zona E3, che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore ai 2 ha nelle zone E1, E2 di dimensione inferiore ai 5 ha nelle sottozone E5a ed E5b, per un periodo di 5 anni dalla data del frazionamento, gli indici edilizi saranno dimezzati, salvo riaccorpamento con altri mappali e raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale, dimostrabile con una relazione a firma di tecnico abilitato.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TIPOLOGICHE E FORMALI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

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

2. Nell'ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:

- a) **Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.** Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;
- b) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili.** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento

dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni della successiva lettera d);

- c) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma d)
- d) **Corpi di fabbrica nuovi**, conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

**Fabbricati ad uso residenziale:**

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

- a) altezza: altezza massima di m 6,00 (due piani fuori terra). Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a m 2.70 nè maggiore di m 3.50;
- b) spessore del corpo di fabbrica: max m 12, min. m 4; E' consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati a condizione che lo spessore non ecceda m 3.0 e che lo sviluppo non ecceda il 75% del perimetro del fabbricato; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;
- c) tamponature ed isolamenti: per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerte, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;
- d) sistema delle coperture: a tetto a due falde inclinate con pendenza compresa tra 25° e 35° ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo sardo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 40 cm., ad eccezione di sbalzi specificamente previsti con funzione parasole), l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento (ad esempio con intercapedine riempita con sughero) ed areazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti;
- e) articolazione dei prospetti, proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;
- f) materiali di finitura (interni ed esterni), selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce), evitando prodotti a base cemento.
- g) Nell'ambito dei fabbricati ad uso residenziale, oltre alle abitazioni vere e proprie, come previsto per le abitazioni civili, possono essere previsti anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi ecc.). che potranno essere realizzati anche al piano interrato.

**Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:**

- a) La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni

- prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni dell'architettura bioecologica ecc.
- b) Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive strettamente finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;
  - c) Fra i fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti sono comprese le strutture di prima trasformazione e conservazione dei prodotti, collegate con le aziende agricole singole o associate quali cantine, celle frigorifere, magazzini di prima lavorazione e di stivaggio nonché le relative strutture complementari. Non sono invece comprese le strutture aventi carattere meramente industriale e/o commerciale, le quali rientrano tra gli usi ammessi nella sola zona omogenea D.
3. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Per l'edificazione nelle aree prossime a siti di interesse archeologico (definite da un contorno che interessa tutte le costruzioni di epoca nuragica, per un raggio di influenza non inferiore a mt. 200 dalle più esterne di esse), si prescrive la preventiva approvazione di qualsiasi edificio o struttura da parte della Soprintendenza Archeologica. E' prescritto il vincolo dell'inedificabilità assoluta entro un raggio di influenza di 60 mt.
4. I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo. E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale dei volumi esistenti.
5. Quando ciò sia possibile gli edifici, da realizzarsi in armonia con il paesaggio, verranno preferibilmente accompagnati da impianto di alberature e siepi con funzione di quinte di schermo; qualora nei declivi la salvaguardia del quadro paesaggistico d'insieme lo richieda, gli edifici dovranno essere costruiti in tutto o in parte al di sotto della linea di sbancamento e ricoperti dal terreno, con pareti fuori terra ridotte al minimo.
6. E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.

#### ANNESI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovcaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.
2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.
3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.
4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicati nelle zone D, ad eccezione degli interventi che necessitano di strutture finalizzate alla trasformazione diretta dei prodotti aziendali.
5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento 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 normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.
6. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

7. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85) nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale nei casi previsti dall'art. 4 comma 9 lettera h).

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

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

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora Testo Unico per l'Edilizia);
- b) la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 4.

#### SMALTIMENTO DEI REFLUI E SPANDIMENTO DI LIQUAMI

1. Fermo restando le prescrizioni del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e della Deliberazione della Giunta Regionale n. 69/25 del 10 dicembre 2008 "Direttiva Regionale. Disciplina degli scarichi", dalla data di entrata in vigore delle presenti Norme di Attuazione, 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 delle acque, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro – alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di opportuni sistemi di smaltimento o depurazione che dovranno essere approvati dalla Provincia.

2. Nel caso di nuovi interventi e di ristrutturazione, i trattamenti appropriati a cui devono essere sottoposti gli scarichi di acque reflue domestiche fuori della pubblica fognatura sono disciplinati dalla D.G.R. n. 69/25 del 10 dicembre 2008, allegato 3. Dovranno comunque essere privilegiati sistemi volti al riciclo dell'acqua ed al riutilizzo delle acque depurate per usi irrigui o assimilabili nell'ambito aziendale, nel rispetto delle Norme Tecniche definite nel Decreto Ministeriale 12 giugno 2003 n. 185, dell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTA e della Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 75/15 del 30 dicembre 2008.

## **ART. 30 – AREE E AMBITI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA (ZONE H), USI CIVICI ED AREE INCENDIATE**

---

La Zona H sono le parti di territorio non altrimenti classificate che rivestono un particolare interesse paesaggistico o archeologico o di particolare significato per la collettività, quali la fascia attorno all'agglomerato urbano, la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade statali e comunali, per cui devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale.

La Zona H secondo le Linee Guida PPR si suddivide nelle seguenti Sottozone:

- a) Sottozone H1, sono le aree archeologiche che individuano di sedime del bene monumentale e quelle immediatamente circostanti tali da garantire la tutela dello stesso,
- b) Sottozone H2, sono le aree di pregio paesistico orientate unicamente alla conservazione dello stesso,
- c) Sottozone H3, sono le aree di salvaguardia ambientale comprensive anche di quelle della pericolosità del PAI (HG3, HG4), di bonifica ambientale, ecc.

Sono inoltre individuate le seguenti aree di rispetto:

- a) area di rispetto 5 – cimiteriale, sono le aree limitrofe al cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
- b) area di rispetto 6 – stradale, sono le aree di rispetto dell'infrastruttura stradale

Fanno parte delle aree di tutela ambientale e paesaggistica anche le aree soggette a Usi Civici, le foreste demaniali, le aree incendiate e i fiumi vincolati di cui al D.Lgs. 42/2004.

Le aree degli usi civici, sono inseriti nella tavola 38.01 "Vincoli ambientali e paesaggistici" e sono quelle individuate dalla Regione Sardegna ai sensi della L.R. 12 del 14.04.1994 e della successiva Determina Regionale n. 224 del 23.02.05. In queste aree devono essere rispettate le prescrizioni di cui ai predetti provvedimenti.

Le foreste demaniali, sono inserite nella tavola 38.01 "Vincoli ambientali e paesaggistici" e sono quelle individuate dalla Direzione Generale dell'Ente Foreste Ufficio Pedologico. Per le stesse vale la normativa regionale e nazionale di riferimento.

Le aree incendiate sono inserite nella tavola 38.01 "Vincoli ambientali e paesaggistici", e sono quelle individuate dall'Ente Forestale Regionale. Per le stesse vale la normativa regionale e nazionale di riferimento ed in particolare quanto previsto dall'art. 10 comma 1 della L. 21 novembre 2000 n. 353 che obbliga a non prevedere destinazioni d'uso diverse da quella preesistente all'incendio per almeno 15 anni. E' consentita solamente l'eventuale realizzazione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

L'elenco dei fiumi vincolati è inserito nella tavola 38.01 "Vincoli ambientali e paesaggistici".

## **ART. 31 – ZONA H1**

---

La zona H1 comprende le aree archeologiche già individuate e l'area di rispetto corrispondente (area di rispetto 1).

L'area di rispetto è fissata in m.60. In tale area è vietata la edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. L'area soggetta a vincolo partecipa comunque al conteggio degli indici di zona.

## **ART. 32 – ZONA H2 - TUTELA AMBIENTALE-PAESAGGISTICA**

---

La zona di pregio paesaggistico H2 è destinata alla funzione prioritaria di tutela. Entro tale zona deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/39 ora Codice Beni Ambientali i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

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

Zona H (Monte Ortobene): Comprende le porzioni di territorio diverse dalla zona E, incluse all'interno del perimetro del Monte Ortobene. La zona è individuata anche come Zona di Protezione Speciale ai sensi della normativa europea.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq., con possibilità di deroga, limitata agli edifici, attrezzature ed impianti pubblici, con esclusione pertanto degli edifici, attrezzature ed impianti di interesse pubblico.

L'edificazione e l'utilizzazione delle aree è subordinata alla redazione ed alla approvazione dello studio di valorizzazione inserito all'interno di un Piano Particolareggiato.

### **Regole agronomiche**

Ad eccezione delle aree irrigue comprese nelle carte del Consorzio di bonifica della Sardegna meridionale, è vietato il taglio della macchia mediterranea che non sia funzionale alla valorizzazione ed al miglioramento vegetativo delle essenze arboree pregiate.

Sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, nei terreni attualmente coltivati, che non comportino aratura profonda, la conservazione dei boschi e alberature esistenti.

Nella zona H2 sarà possibile realizzare nuove piantumazioni costituite da essenze indigene la cui messa a dimora, nei terreni attualmente non coltivati, dovrà avvenire con l'assoluta esclusione di lavorazione meccanica (aratura, fresatura, erpicatura etc.) della macchia mediterranea esistente. Nei terreni già coltivati, la messa a dimora delle piante di cui sopra potrà avvenire con l'utilizzo dei mezzi meccanici.

E' ammessa la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti ed il completamento degli impianti e opere pubbliche esistenti.

E' altresì vietato lo spietramento nei terreni attualmente non coltivati.

Nei terreni attualmente utilizzati per l'agricoltura è vietato qualunque miglioramento fondiario che preveda la modifica dell'orografia dei terreni.

Qualunque proposta di modificazione dell'ambiente, nelle aree ricadenti in zona H2 dovrà essere comunque autorizzato dal Comune. Alla domanda dovrà essere allegata una relazione di un tecnico abilitato e fotografie a



colori di formato non inferiore a cm 10x15 in numero sufficiente ad individuare compiutamente l'area dell'intervento.

Per gli edifici esistenti sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e demolizione/ricostruzione secondo le definizioni del Testo Unico per l'Edilizia.

## **ART. 34 – AREA DI RISPETTO H5 - CIMITERIALE**

---

Nella area di rispetto H5 è consentita solo la realizzazione di aree destinate a parcheggio.

Gli altri spazi liberi interni e quelli esterni di minimo limite per l'area H5 devono essere considerati soggetti a verde permanente.

L'area di rispetto cimiteriale H5 non rappresenta una ZTO, ma è un'area che si sovrappone alla ZTO sottostante

Il perimetro del vincolo cimiteriale deve essere conforme al R.D. 27/07/1934 n. 1265 come parzialmente modificato dalla legge 01/08/2002 n. 166. La riduzione del perimetro deve essere convalidata dall'autorità sanitaria su proposta dell'Amministrazione Comunale.

## **ART. 35 – AREA DI RISPETTO H6 – STRADALE**

---

Interessa le parti di territorio che costituiscono la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali il cui spessore è determinato dal Codice della strada.

In questo ambito la costruzione sarà disciplinata dalle norme contenute dal predetto Codice.

Nella tavola 38.04 “Vincoli ed impianti tecnologici” sono individuate le strade principali secondo la classificazione del codice della strada che producono la fascia di rispetto fuori dal centro abitato.

Le strade individuate sono di tre tipo:

- strada di classe B la cui fascia di rispetto stradale è di 40 metri per lato
- strada di classe C la cui fascia di rispetto stradale è di 30 metri per lato
- strada di classe F la cui fascia di rispetto stradale è di 20 metri per lato

Per gli edifici compresi nelle fasce di rispetto stradali sono possibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Eventuali ampliamenti potranno essere concessi senza sopravanzare verso il lato strada e compatibilmente con l'indice di zona relativo e le vigenti norme del CdS. Tutti i miglioramenti effettuati non potranno essere conteggiati ai fini dell'eventuale esproprio che dovesse servire per l'allargamento dell'infrastruttura.

La fascia di rispetto stradale non rappresenta una ZTO, ma è un'area che si sovrappone alla ZTO sottostante, come anche definito dalle Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR. L'area vincolata partecipa comunque alla definizione delle potenzialità edificatoria di zona. La nuova volumetria dovrà però essere posta al di fuori dell'area vincolata, funzionale alla definizione della distanza minima dell'edificazione dalla infrastruttura.

Il PUC individua anche alcune strade di progetto (svincolo di Prato Sardo, rotatoria di accesso alla città, prolungamento circonvallazione sud). Il tracciato è da considerarsi indicativo. Il tracciato definitivo sarà quello conseguente all'approvazione del progetto preliminare/esecutivo.

L'inserimento del nuovo progetto, approvato con Delibera Consiliare, diventa automaticamente variante di PUC.

Nelle fasce di rispetto potranno essere ricavati spazi per distributori di carburante e/o stazioni di servizio conseguenti al Piano Comunale dei distributori di carburante, tenendo conto delle prescrizioni regionali e di area vasta. Nell'area del perimetro urbano dovranno, per quanto possibile, essere smantellati i distributori esistenti che potranno essere trasferiti in alternativa fuori dal perimetro urbano nelle fasce di rispetto stradale. In deroga a questa prescrizione potranno essere inseriti dei distributori di carburante e/o delle stazioni di servizio lungo l'asse attrezzato/parco lineare.

## **ART. 36 – ZONE SOGGETTE A RISCHIO IDROGEOLOGICO**

---

Zone sottoposte al vincolo PAI e alle prescrizioni dello stesso.

Nella tav. geologica sono riportate le zone HG così suddivise:

- a) HG 4. zone in cui sono presenti frane attive, continue o stagionali; zone in cui è prevista l'espansione areale di una frana attiva, zone in cui sono presenti evidenze morfologiche di movimenti incipienti
- b) HG3. zone con frane quiescenti, con tempi di riattivazione pluriennali o pluridecennali; zone di possibile espansione areale di frane quiescenti; zone con indizi geomorfologici di instabilità potenziale dei versanti; frane di neoformazione in tempi presumibilmente pluriennali o pluridecennali.
- c) HG2 zone con frane stabilizzate non più riattivabili nelle condizioni climatiche attuali a meno di interventi antropici; zone in cui esistono condizioni geologiche e morfologiche sfavorevoli alla stabilità dei versanti ma prive al momento di indicazioni morfologiche di movimenti gravitativi.
- d) HG1. zone con fenomeni franosi, presenti o potenziali, marginali.

Tali zone sono soggette oltre alla normativa urbanistica delle presenti NTA e alla normativa del PAI di riferimento.

Sono inoltre individuate le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 200 anni. In queste aree l'edificazione è comunque soggetta ad una valutazione settoriale e alle eventuali misure compensative a carico del soggetto che richiede il titolo autorizzativo.

Nella tav. Carta Geotecnica sono inoltre individuate le seguenti aree con le indicazioni e direttive di seguito riportate:

- a) Aree classificate dal PAI a rischio idraulico per possibili piene. Generalmente si sconsiglia l'edificazione salvo approfonditi studi idraulici e opportuni interventi di messa in sicurezza.
- b) Aree urbane o parzialmente urbanizzate in cui sono possibili danni alle costruzioni presenti in caso di ruscellamento sotterraneo naturale o causati da guasti alle condotte. Alcuni importanti fenomeni franosi con improvviso crollo del soprassuolo e formazione di voragini, verificatisi nei pressi dell'ospedale Zonchello e nella zona dell'anfiteatro (via Catte) sono stati presumibilmente causati da ruscellamenti sotterranei legati a abbondanti perdite della rete idrica o fognaria o da apporti sorgentizi non opportunamente drenati o canalizzati fino all'esterno dell'abitato.
- c) Sedimenti detritici eluvio colluviali fini o grossolani, materassi detritici di fondovalle e depositi alluvionali sabbioso-ciottolosi dei fiumi maggiori. Ottimi per scopi agricoli e colturali presentano caratteristiche geotecniche scadenti per la costruzione di manufatti data la possibile in-omogeneità litologica legata a trovanti e massi inglobati nel detrito fine che potrebbe generare fenomeni di cedimento differenziale. Spesso è presente una falda idrica superficiale e talora lenti argillose. Generalmente si esclude la possibilità di costruzioni fondate su plinti isolati e, sentiti i pareri del geologo e del geotecnico, ricorrere a fondazioni appropriate.
- d) Aree con caratteristiche geotecniche di portanza variabili a seconda dello stato di alterazione del substrato e della presenza di rocce a differente competenza che possono creare condizioni di cedimenti differenziali. Salvo diverso parere del geologo e del geotecnico, i progetti di fondazione escluderanno l'uso di plinti isolati privilegiando fondazioni continue, a trave rovescia o talora a platea. Possono verificarsi ruscellamento superficiale o sotterraneo in aree critiche (alvei fluviali superficiali o sub-superficiali o eventuali concentrazioni da vene idriche sotterranee). Possono prodursi locali ristagni idrici o impaludamenti e possibili (anche se limitate) erosioni a danno dei pendii. Essendo aree pianeggianti o con lievi pendenze sono generalmente molto adatte, in presenza di disponibilità idrica, a colture agricole.
- e) Aree che hanno caratteristiche geotecniche di portanza variabili da scarse a ottime, a seconda dello stato di alterazione del substrato e della presenza di rocce a differente competenza o di strutture come faglie e fratture argillificate che possono creare condizioni di cedimenti differenziali. Salvo diverso parere del geologo e del geotecnico, i progetti di fondazione escluderanno l'uso di plinti isolati privilegiando fondazioni continue, a trave

rovescia o talora a platea. In qualche caso (alvei fluviali superficiali o eventuali concentrazioni idriche sotterranee) possono produrre effetti rilevanti per l'assetto statico delle costruzioni o del territorio. Possono verificarsi erosioni a danno dei pendii o piccole frane da scorrimento o rotolamento e talora fenomeni di crollo. Dotate di lievi o medie pendenze sono generalmente adatte, in presenza di disponibilità idrica a colture agro-forestali e a pascolo.

f) Aree di medie o elevate pendenze, generalmente adatte a sole colture forestali o a rimboschimento spontaneo salvo limitate aree che permettono l'utilizzo anche agricolo specie in presenza di disponibilità idrica. Il terreno di fondazione è generalmente dotato di ottime caratteristiche di portanza e permette quasi sempre la fondazione di manufatti su plinti isolati. Tuttavia la presenza in alcuni settori anche estesi (zone di affioramento dei litotipi TGrt e GRmb v. carta geologica) di una avanzata arenizzazione e alterazione della roccia anche per molti metri di profondità suggerisce il ricorso al parere specialistico del geologo e del geotecnico. In alcuni casi (alvei torrentizi o eventuali concentrazioni idriche sotterranee) si possono produrre effetti rilevanti per l'assetto statico di parti del territorio. Possono verificarsi erosioni a danno dei pendii o frane da rotolamento o crollo sia a monte sia alla base di eventuali costruzioni.

g) Aree a rocciosità diffusa, adatte solo a rimboschimento. Sono aree generalmente stabili e con ottime proprietà geotecniche di portanza ma possono talora dar luogo a pericoli di crollo per distacco massi, specie nelle aree a maggiore acclività.

Si riportano a puro titolo documentativo gli articoli del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna (PAI) adottato con Delibera di Giunta Regionale n. 54/33 del 30/12/2004, resa esecutiva con Decreto Assessoriale n. 3 del 21/02/2005, pubblicato sul BURAS n. 8 del 11/03/2005, modificato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 17/14 del 26/04/2006 e successivi aggiornamenti, riferentisi alle aree Hg4 ed Hg3.

**ARTICOLO 31 Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)**

*1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:*

- a. le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;*
- b. le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;*
- c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;*
- d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;*
- e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;*
- f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.*

*2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:*

- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;*
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;*
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;*
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;*
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;*
- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;*
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;*
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;*
- i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;*
- l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi*

tecniche, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;  
m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;  
n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;
- g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;
- i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

4. Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque sempre vietato realizzare:

- a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;
- d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;
- e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a., b., c., d., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

6. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25:

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione di quelli di cui alla lettera f.;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l., m.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h. i. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;
- d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

7. Per gli interventi di cui al comma 2 lettere d. ed h. e al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

### **ARTICOLO 32 Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31.

2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;
- c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

*d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;*  
*e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.*

*4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.*

Qualora le zone classificate Hi3 ed Hi4 siano soggette ad interventi di mitigazione del rischio idraulico e assumano una declassificazione ad una categoria inferiore possono essere oggetto, da parte del C.C., di apposita Delibera di variante che ne qualifichi la destinazione d'uso con i rispettivi parametri stereometrici.

## **ART. 37 – REGOLE PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRADE**

---

Per le zone B la sezione indicativa stradale sarà, di m. 10,00, compresi i marciapiedi. Tuttavia, a discrezione dell'Amministrazione, potranno essere realizzate strade con sezioni inferiori nel caso di tessuto viario già consolidato o nel caso di strade interne a lottizzazioni o Piani particolareggiati.

Per le zone C si propongono per le strade di accesso/penetrazione sezioni stradali minime di m. 10,00 per la viabilità principale e di m. 8,00 per la secondaria, comprensivi i marciapiedi.

Il progetto di lottizzazione dovrà prevedere un apposito studio per quanto riguarda le strade da "30" secondo il Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento. Dovrà essere per quanto possibile favorita la parte pedonale e/o ciclabile della strada e tutti gli interventi atti a ridurre la velocità, quali disassamenti, riduzioni di carreggiata, rialzi con materiali diversi per attraversamenti pedonali, alberature poste al centro strada, ecc. Dovranno cioè essere progettate secondo le specifiche tecniche del traffic calming o della moderazione del traffico.

Le strade prevalentemente residenziali potranno anche essere completamente pavimentate (cioè senza la presenza dell'asfalto) e rese pedonali e a spazio ricreativo. L'accesso carraio potrà essere garantito esclusivamente per le residenze ivi presenti. Laddove saranno realizzati parcheggi al servizio di tipo privato a servizio delle abitazioni (L. 122/89) si potranno ridurre le aree per posteggio pubblico (fermi restando i minimi di standard) al fine di sfavorire la sosta lungo strada e favorire quella negli spazi privati. La strada residenziale deve essere intesa cioè come spazio urbano al servizio della residenzialità e non del traffico veicolare.

Per le zone D si rimanda alle norme tecniche CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane" e successive aggiornamenti.

Tutte le strade comprese nelle zone D dovranno comunque essere opportunamente progettate (o riprogettate quelle delle zone D esistenti) al fine di realizzare delle sezioni virtuali comprensive di spazio per marciapiede, spazio per sosta, fascia verde arborata ed erborata, carreggiata stradale.



## **ART. 38 – STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE**

---

Nel territorio comunale sono sottoposti a valutazione ambientale e paesaggistica tutti gli interventi così come individuati e specificati dalla normativa vigente in materia ed in particolare dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e rispettando le prescrizioni e direttive sui siti Natura 2000

## ART. 39 – BENI IDENTITARI

Il PUC ha individuato i Beni Identitari secondo quanto prescritto dall'art. 49 delle Norme tecniche del Piano Paesaggistico Regionale PPR dei comuni costieri.

I Beni Identitari sono stati schedati secondo il DB della Regione e inseriti nell'allegato Elaborato "Registro Beni Identitari".

I BB.II. schedati sono stati suddivisi in due macro-categorie:

a) i BB.II. di tipo architettonico, in cui sono stati inseriti gli edifici e le aree già sottoposte a vincolo dalla legge base del 1939 con relativo decreto ministeriale, i manufatti individuati in sede di PPR dalla Regione, i manufatti individuati dai progettisti del PUC e ritenuti meritevoli di essere sottoposti alle prescrizioni relative.

b) i BB.II. di valore archeologico sparsi nell'agro o compresi nella città consolidata.

I Beni architettonici sono riconducibili alle seguenti tipologie:

a) edifici religiosi: sono individuate 16 chiese, di cui 11 in Centro Storico, 3 fuori dal centro abitato e 2 sul Monte Ortobene

b) edifici di architettura specialistica: prevalentemente "case" con relativo toponimo e "scuole". Gli edifici schedati sono 25,

c) edifici del periodo fascista: identificati dal PUC all'interno della valorizzazione di "Nuoro Littoria". Gli edifici schedati sono 16;

d) edifici legati alla rete infrastrutturale storica e agli insediamenti rurali sparsi (case cantoniere e cuili). Gli elementi schedati sono una decina.

Per i Beni archeologici sono quelli rilevati dal PPR con l'aggiunta di alcuni rilevati attraverso la Cartografia Tecnica Regionale e quella dell'Istituto Geografico Militare. Gli elementi schedati sono circa una ventina.

I Beni Identitari schedati sono circa un centinaio e sono individuati con un numero progressivo all'interno della zonizzazione di piano in scala 1:5.000 e 1:2.000 per i Beni in Centro Storico e nella città consolidata, mentre all'interno dell'elaborato n. 38.02 in scala 1:20.000 per i Beni individuati nell'Agro.

Per la normativa di riferimento si rimanda all'allegato Elaborato "Registro dei Beni Identitari" in cui sono dettate le prescrizioni per il perimetro di tutela integrale ed il perimetro di tutela condizionata.

N. PUC	N. PPR	DENOMINAZIONE BENE	CENTRO MATRICE
ARCHITETTURA RELIGIOSA			
1	91051017	CONVENTO DEI FRANCESCANI + alloggi via Convento	X
2	91051010	CHIESA DI NOSTRA SIGNORA DELLE GRAZIE ( VECCHIA)	X
3	91051009	CHIESA DI SAN CARLO	X
4	91051015	CHIESA DI SAN SALVATORE	X
5	91051012	CHIESA DI NOSTRA SIGNORA DELLE GRAZIE	X
6	91051014	CHIESA DI NOSTRA SIGNORA DEL ROSARIO	X
7	91051013	CHIESA DEL NOSTRA SIGNORA DEL CARMELO	X
8	91051016	CHIESA DI SANTA CROCE	X
9	91051008	CATTEDRALE DI SANTA MARIA DELLA NEVE	X
10	91051006	CHIESA DELLA MADONNINA DI VALVERDE	
11	91051007	NOSTRA SIGNORA DE SU MONTE	

12	91051011	NOSTRA SIGNORA DELLA SOLITUDINE	
16	91051002	CUMBESSIAS DELLA VECCHIA CHIESA DELLE GRAZIE	

EDIFICI ARCHITETTURA SPECIALISTICA E STORICA

17	91051024	SCUOLA ELEMENTARE PODDA	X
20	91051033	LICEO GINNASIO - G. ASPRONI	
21	91051023	EX TRIBUNALE	
22	91051022	EX CASA TZIA MARIANTONIA	X
23	91051036	MUSEO ARCHEOLOGICO (PALAZZO CASA NATALE G. ASPRONI)	X
25	91051021	EX CASA PREVOSTO	X
26	91051029	CASA VIA SASSARI - (ANGOLO VIA CHIRONI)	X
27	91051019	CASA VIA MONTEBELLO 1	X
28	91051020	CASA VIA MONTEBELLO 2	X
29	91051018	CASA SULIS	X
30	91051001	CASA NATALE GRAZIA DELEDDA - AREA ISOLATO -	X
32	91051028	CASA DI RIPOSO	
33	91051038	MUSEO ETNOGRAFICO	
34	91051027	CASA DEI CONTRAFFORTI	X
35	7622	CASA FRANCESCO CIUSA	
36		CASA G.CHIRONI	X
37	91051003	CASA DI SEBASTIANO SATTA	X
38	91051037	MUSEO MAN	X
39	7540	CIMITERO	
40	91051031	EX VILLA MELIS	
41	91051041	STATUA DEL REDENTORE	
97		CASTELLO DELLA LOSTIA	

NUORO LITTORIA

42	91051026	CASA DELLA MADRE E DEL BAMBINO (EX CASA O.N.M.I.)	
43		PALAZZO DELLA G.I.L.	
44		PALAZZO INCIS - VIALE TRIESTE.	

45	91051034	MERCATO CIVICO	X
46		CASA DEL MUTILATO	
47	91051005	PALAZZO DENOMINATO SEDI AGENZIE FISCALI	
48		PALAZZO DELLE CORPORAZIONI (OGGI CAMERA DI COMMERCIO)	
49	7121	PALAZZO DEL GENIO CIVILE - GOVERNO - (OGGI PREFETTURA)	
50		PALAZZO INCIS - VIA LAMARMORA	
51	91051032	ISTITUTO MAGISTRALE (SEBASTIANO SATTA)	
52		PALAZZO DELLE POSTE	
53	7120	OSPEDALE CESARE ZONCHELLO	
54	91051030	CASE VIE DEFFENU	
55	91051004	CASA EX FEDERAZIONE FASCI COMBATTENTI (OGGI QUESTURA)	X
56		PIAZZA SEBASTIANO SATTA	X
57		OSPEDALE SAN FRANCESCO	
95		PALAZZO DI GIUSTIZIA	
96		PALAZZO DEVOTO	
98		PALAZZO BANCA D'ITALIA	X
99		TEATRO ELISEO	

RETE INFRASTRUTTURALE STORICA

58	1053	CANTONIERA SU GRUMENE	
59	1054	CANTONIERA LARDINE	

ELEMENTI DELL'INSEDIAMENTO RURALE SPARSO

65	9949	CUILE MACCIONI 1	
66	9954	CUILEMACCIONI 2	

INSEDIAMENTI ARCHEOLOGICI

68	91051060	Nuraghe Loghelis	
69	91051059	Nuraghe Nurdole	
70	91051052	Nuraghe Ugolio	
71	91051053	Nuraghe Tertilo	
72	91051049	Nuraghe de Orizanne	

73	91051046	Nuraghe Nodule e Pozzo Sacro
74	91051048	Nuraghe monotorre Loc. Loddune
75	91051064	Nuraghe Curtu
76	91051050	Nuraghe Lardine
77	91051056	Nuraghe Tres Nuraghes
78	91051054	Nuraghe Tigologoe
79	91051055	Nuraghe Tres Nuraghes
80	91051058	Nuraghe Su Saiu
81	91051063	Nuraghe Iacupio
82	91051062	Nuraghe Su Cucurru (loc. Pedra Longa)
83	91051051	Nuraghe Abba Viva
84	91051057	Nuraghe Tres Nuraghes
85	91051061	Nuraghe Tanca Manna
86	91051044	Domus De Janas Loc. Zeminari (1)
87	91051045	Domus De Janas, Loc. Zeminari
89	95059516	Nuraghe
90	95059517	Nuraghe Sa Murta
91	95059518	Villaggio Nuragico Vilivai

## **CAPO IV - NORME DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E CREDITI EDILIZI**

---

### **ART. 40 – PEREQUAZIONE URBANISTICA**

---

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari anche consorziati tra di loro delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Tale intervento, che deve perseguire un rilevante interesse pubblico, deve riguardare aree contigue appartenenti alla medesima zona territoriale omogenea. Non sono ammessi interventi di perequazione in ZTO E.

Il PUC. stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

La perequazione urbanistica si concretizza attraverso la cessione di aree al Comune che dovrà essere realizzata nella misura variabile, come già individuabile, tra il 40% e l'85%. Ai proprietari del comparto interessato dall'intervento proposto e individuato con P.U.A. sarà conferita una potenzialità edificatoria pari a quella prevista nelle norme del sesto comma, art. 18 per le zone A e B. L'indice massimo per le zone A e B, al netto delle cessioni, non può superare i limiti imposti dalla normativa regionale.

Nell'area di cessione non possono essere incluse le aree a standard primario (verde pubblico e/o parcheggio) come definite dalla legislazione vigente.

Tutte le proposte di perequazione specificate al presente articolo sono definite con apposita Delibera di Consiglio Comunale. Il PUC. definisce che le aree cedute al Comune dovranno essere comprese tra il 15% ed il 50% della superficie territoriale dell'intero intervento proposto e individuato nel PUA.. Nell'area di cessione non possono essere incluse le aree a standard primario (verde pubblico e/o parcheggio) come definite dalla legislazione vigente. Modalità diverse da quelle specificate al presente comma potranno essere definite dal Comune al fine di assumere nel PUA proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico ai sensi di legge, senza procedere ad una variante al PUC., previa la predisposizione di un PUA. che assuma i contenuti e l'efficacia di un Programma Integrato.

Le aree cedute al Comune potranno essere utilizzare dallo stesso per:

- a) realizzazione di Opere Pubbliche;
- b) realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
- c) trasferimento dei diritti edificatori generati dal credito edilizio e dalle compensazioni urbanistiche di cui agli artt. 18, 41 e 42.

Nei casi previsti dalle lettere b) e c) i parametri di indice fondiario, di altezza e di destinazione d'uso rimangono quelli di cui all'art. 18 per le aree Sp.

La realizzazione di opere diverse da quelle riconoscibili come standard, è consentita solo se è soddisfatta la dotazione prevista delle stesse aree standard.

Nei Piani Attuativi in cui è prevista la cessione delle aree a fini perequativi, dovrà comunque essere garantita, per la parte "privata", la dotazione minima di standard pari a 9 mq/ab. teorico di verde pubblico e 3,5 mq/ab. teorico di parcheggio.

Nel caso in cui nell'area di cessione sia realizzata E.R.P., dovrà essere garantita una quantità di standard minimi pari a 9,00 mq/ab teorico di verde pubblico e 3,5 mq/ab teorico di parcheggio.

Tale dotazione dovrà essere garantita anche nella parte ceduta qualora nella stessa si dovesse realizzare Edilizia Residenziale Pubblica.

La dotazione minima complessiva di aree standard dovrà comunque essere di 18 mq per abitante.

## **ART. 40BIS – NORME PROCEDIMENTALI**

---

Successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico generale, le zone destinate alla perequazione urbanistica sono individuate all'interno del perimetro di piano anche su proposta di privati o enti pubblici, con delibera del Consiglio Comunale in relazione al pubblico interesse con le seguenti modalità. In ogni caso tali aree saranno soggette alla procedura di Variante PUC con la conseguente verifica di coerenza della Regione.

Il Consiglio Comunale individua con propria deliberazione l'interesse pubblico da soddisfare. La delibera è pubblicata sui quotidiani locali per due volte nei due mesi successivi e indica:

- a) i criteri per la selezione delle proposte di intervento;
- b) un termine non inferiore ad un mese affinché i privati possano proporre proprie aree;
- c) il termine perentorio entro cui il Consiglio Comunale dovrà deliberare selezionando l'area individuata per la realizzazione dell'intervento.

## ART. 41 – CREDITO EDILIZIO

---

Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di un premio volumetrico o di superficie coperta ai soggetti che provvedono alla demolizione di opere incongrue, all'eliminazione di elementi di degrado, agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità ovvero a seguito delle compensazioni definite nelle presenti NTA all'art. 42.

Il PUC stabilisce i criteri e le modalità di applicazione del credito edilizio tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

Il credito edilizio si concretizza attraverso il riconoscimento al richiedente di una quantità volumetrica in cambio della demolizione parziale o totale di opere di cui al 1° comma con eventuale incremento massimo del 20% rispetto alla volumetria demolita, entro comunque i limiti massimi della normativa regionale.

Il Consiglio Comunale, su preciso studio di fattibilità redatto dalla struttura comunale, entro l'anno dall'approvazione del piano urbanistico comunale o comunque entro il periodo di valenza del PUC, individuerà gli ambiti e/o gli immobili sui quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio nell'ambito delle seguenti categorie

- a) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti ne risultano in contrasto;
- b) elementi di degrado, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- d) completamento e razionalizzazione della rete viaria, quali la sistemazione ed allargamento di incroci stradali, adeguamento di tratti stradali, realizzazione di nuove strade, etc.;
- e) elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento, dagli annessi rustici, dagli insediamenti produttivi fuori zona, etc.;
- f) interventi riguardanti elementi in contrasto rispetto alla realizzazione della rete ecologica;
- g) aree in cui la destinazione pubblica è preminente.

Per ogni ambito di credito edilizio individuato con apposita delibera di CC dovrà essere predisposta una Scheda Progettuale con valenza di PUA che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione;
- b) gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- c) l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire tenendo conto:
  1. della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
  2. della microzona catastale di appartenenza;
  3. della vetustà;
  4. dello stato di conservazione;
  5. dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

Gli ambiti e gli immobili individuati che potranno dar luogo al riconoscimento del credito edilizio, non potranno riguardare opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

Il PUA deve determinare le modalità di connessione tra credito edilizio e diritti edificatori con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato



immobiliare, come valutato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, e se del caso, anche con riferimento alle microzone catastali.

## **ART. 42 – COMPENSAZIONE URBANISTICA**

---

La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, o di cui all'ambito di Intervento Coordinato (I.C.), di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui al precedente art. 41 delle presenti NTA, su altre aree e/o edifici, di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Il PUC stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della compensazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata dai parametri definiti dal precedente art. 18 delle presenti N.T.A.

## **ART. 43 – AMBITO DI INTERVENTO COORDINATO - IC**

---

1. Nella tav. di progetto di zonizzazione è individuata con apposito perimetro un'ampia area a cavallo della circoscrizione sud che comprende i cosiddetti nuclei abitati "abusivi" di Testimonzos. Tali nuclei non potendo rientrare all'interno della normativa dei Piani di Risanamento per eccesso di indice di fabbricazione al di sotto della prescrizione di legge, sono soggetti ad una normativa speciale, così come richiesto in sede regionale. Il riferimento è l'Ambito di Intervento Coordinato già approvato in altre situazioni similari.

### *Obiettivo*

Obiettivo dell'intervento coordinato è il recupero dell'area degradata costruendo un progetto di riqualificazione ambientale ed edilizio. Il recupero ambientale deve essere comprensivo della viabilità, delle opere di urbanizzazione a rete, delle aree a verde, degli spazi pubblici o di uso pubblico. Il recupero ambientale deve avvenire attraverso un progetto unitario eventualmente realizzabile per stralci. Il progetto di riqualificazione deve essere inoltre realizzato a "costo zero" per l'Amministrazione comunale. Gli oneri di urbanizzazione da trasferire alla Amministrazione o da realizzare a scomputo dovranno essere pari al costo reale delle realizzazioni e suddiviso pro-quota ad ogni volumetria da realizzare. Il valore al mc degli oneri tabellari da monetizzare o da realizzare a scomputo dovrà essere stabilito in sede di piano attuativo conseguente ad un apposito progetto di dettaglio delle opere pubbliche da realizzare. Il valore dei terreni ceduti dai privati alla pubblica amministrazione non rientrano in alcun modo in tale computo.

### *L'ambito di intervento*

L'area interessata dall'Ambito di intervento unitario ha una superficie di mq. 5.334.986. In questo ambito ricadono una serie di volumetrie non regolarmente concessionate (circa 250.000). Tali volumi sono in parte destinati a residenza, in parte a non-residenza (attività artigianali o "baracche" ad uso ricreativo).

In tale ambito le funzioni urbanistiche tipiche delle zone residenziali, delle zone turistiche, di quelle per servizi generali e per le attività ricreative sono integrate tra loro e l'edificazione è subordinata alla redazione di apposito piano attuativo il quale, con riferimento agli interventi previsti e ai soggetti proponenti, riassume in sé, integrandoli, finalità e contenuti tipici di differenti piani urbanistici.

### *Iter procedurale*

L'Intervento Coordinato (IC) è subordinato ad un piano attuativo di iniziativa privata realizzato dai privati riuniti in consorzio che rappresentino almeno il 75% della superficie catastale compresa all'interno del perimetro di IC.

In caso di inerzia da parte dei privati, oltre il quinto anno dopo l'approvazione del PUC, il piano attuativo può essere predisposto su iniziativa comunale ai sensi e con le modalità previste dall'art. 28 della L. 1150/1942. Prima di redigere il piano attuativo il Sindaco su parere della Giunta inviterà i proprietari attraverso un avviso pubblico a presentare il piano entro un termine massimo di sei mesi, trascorsi i quali inutilmente si procederà ad un piano d'ufficio.

Il piano attuativo potrà prevedere l'attuazione per stralci funzionali, previa progettazione unitaria estesa all'intero ambito territoriale, da disciplinare mediante convenzione e da concludersi entro il termine massimo di dieci anni. Gli stralci potranno essere autorizzati, ai sensi del 3° comma dell'art.3 della L.R. 20/1991. Ogni intervento stralcio dovrà assicurare il collegamento con la viabilità ed i servizi di livello cittadino. La superficie interessata dal singolo stralcio non potrà essere inferiore al 30% dell'unità cartografica di riferimento (l'unità cartografica di riferimento si riferisce ai perimetri dei Borghi Agro-Turistici come individuati nella cartografia dello Studio di Riqualificazione del Settore Sud-Ovest della città).

Il piano di comparto dovrà essere attuato mediante la formazione di crediti edilizi con distribuzione del volume fabbricabile. Per credito edilizio si intende la quantità di diritti edificatori riconoscibili all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi previsti o prescritti dal PUC e relativi a demolizione di opere incongrue, eliminazione di elementi di degrado, realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, ambientale, ed infrastrutturale, ovvero nell'ambito di compensazioni urbanistiche. Il credito edilizio, formalmente riconosciuto con apposita convenzione, è liberamente commerciabile ed utilizzabile nell'ambito del Comparto ove è previsto un indice di edificabilità fondiario o territoriale.

2. Nell'ambito dell'intervento coordinato sono localizzate ed integrate funzionalmente tre specifiche destinazioni urbanistiche ai sensi della legislazione regionale:

- a) la destinazione residenziale comprensiva dei servizi (zona C e area S);
- b) la destinazione per servizi di interesse generale (zona G);
- c) la destinazione per edilizia turistica (zona F);

I quattro centri abitati, individuati negli elaborati dello Studio di Riqualficazione del Settore Sud-Ovest della città, non adiacenti all'abitato e ove è maggiore la densità edilizia esistente, saranno borghi agro-turistici organizzati in lotti per residenze secondarie di tipo stagionale. All'interno dei borghi sono inoltre previste aree per attività economiche e per servizi connessi alla residenza.

Nei borghi, sarà concentrata l'intera volumetria realizzata e realizzabile. Nelle restanti aree, esterne ai borghi, è stata individuata la superficie della zona F destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi nelle quali non si potrà costruire.

Rimane a carico dei privati lottizzanti:

- la cessione a titolo gratuito e la realizzazione delle aree standard primario all'interno della zona F con la superficie minima di cui alle norme di attuazione,
- la realizzazione della viabilità principale e quella interna ai borghi.

All'interno dei borghi il lotto minimo non potrà essere inferiore a 2.000 mq, mentre l'indice fondiario massimo per le residenze, sarà pari a 0,307 mc/mq. Le tipologie edilizie non potranno avere un'altezza massima al colmo del tetto superiore a mt. 7,50, il distacco minimo dai confini metri 5,00

In sintesi le volumetrie realizzabili sono riportate nella seguente tabella:

BORGO AGRO-TURISTICO	BORGHI mq	SERVIZI E VIABILITA' m2	LOTTI mq	if = mc/ mq	VOLUME mc
BORGO A	515.678	93.161	422.517	0,307	
BORGO B	474.732	64.810	409.922	0,307	
BORGO C	180.083	34.612	145.471	0,307	
BORGO D	174.136	27.540	146.600	0,307	
TOTALE BORGHI	1.344.629	220.123	1.124.506	0,307	345.477

L'indice territoriale dell'area sottoposta all'intervento coordinato è pari a 0,12 mc/mq, pertanto il massimo volume ammissibile è pari a 637.995 mc. Il volume realizzabile all'interno del borgo agro-turistico è determinato come sopra riportato, è pari a 345.477 mc, mentre la quota realizzabile nella ZTO PS1/IC è pari a 292.518 mc, determinata dalla differenza tra il volume complessivo realizzabile nell'intera area dell'Intervento Coordinato e la quota edificabile nei borghi agro-turistici.

DESTINAZIONE	Superficie mq	It mc/mq	mc
Destinazione urbanistica F	4.726.721,00		345.477,00
Destinazione urbanistica PS1/IC	589.901,00	vedi parametri art. 45	292.518,00
<b>TOTALE</b>	<b>5.316.622,00</b>	<b>0,12</b>	<b>637.995,00</b>

Fermo restando l'indice territoriale dello 0,12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, le superfici relative alle diverse destinazioni urbanistiche, di cui alla Tabella sopra riportata, potrà cambiare in più o in meno del 10%.

In caso di non partecipazione al comparto da parte di proprietari con aziende agricole certificate, la superficie delle stesse potrà essere sottratta dalla Zona e conseguentemente sarà ridotto il potenziale volume edificabile corrispondente.

3. Lo Studio di Riqualficazione Paesaggistica del settore Sud-Ovest della Città presentato assieme al PUC ha la funzione di Piano di indirizzo.

Rimane prescrittivi ed obbligatorio il rispetto degli indici territoriali e fondiari massimi, nonché le percentuali degli standard di cessione e le altezze massime degli edifici. Il Piano attuativo stabilirà il disegno dei borghi sia per quanto riguarda l'esatta ubicazione nell'ambito del Perimetro delle zone F, per quanto attiene la viabilità, le superfici residenziali e quelle degli standard.

4. Le zone C e G come previsto dall'art. 43 delle N.T.A. fanno parte del PROGETTO STRATEGICO 1 (PS1): Città di trasformazione ovest – parco lineare a cui si rimanda.

5. La restante parte del territorio di mq. 4.730.000 circa assume la denominazione di zona F "turistica rurale" nella quale si dovranno realizzare i centri abitati (borghi). L'area dei borghi avrà una percentuale massima del 50% dell'intera zona F

La rimanente parte del territorio, per una percentuale non inferiore al 50% dell'intera zona F, si dovrà sviluppare intorno agli agglomerati e dovrà essere ceduta al Comune. Tale area sarà destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi.

Nell'ambito del parco agro-turistico potranno essere individuati idonei terreni da destinare ad orti da affittare, per un periodo limitato, ai cittadini nuoresi che ne facessero richiesta per l'esercizio part-time dell'attività agricola.

I borghi agro-turistici saranno organizzati in lotti per residenze. All'interno dei borghi devono essere previste aree per attività economiche e per servizi connessi alla residenza.

Nei borghi, sarà concentrata l'intera volumetria realizzata e realizzabile. Nelle restanti aree, esterne ai borghi, dovrà essere individuata la superficie della zona F destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi nelle quali non si potrà costruire.

6. All'interno dei borghi si dovranno seguire i seguenti parametri edilizi:

- a) lotto minimo non potrà essere inferiore a 2.000 mq;
- b) indice fondiario massimo: 0,307 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- d) rapporto di copertura massima: 0,10 mq/mq
- e) altezza massima alla linea di gronda del tetto non superiore a mt. 7,50,
- f) distacco minimo dai confini metri 5,00.

7. La viabilità di collegamento dei borghi dovrà avere una larghezza minima di metri 8,00, compreso un marciapiede di metri 2,00. All'interno dei borghi dovrà avere una larghezza minima di metri 8,00, compresi due marciapiede di metri 1.50. Per la viabilità di servizio alla residenza il progetto viabilistico dovrà precedere tutti gli accorgimenti tecnici per la realizzazione della moderazione del traffico e delle zone a traffico moderato.

8. Le aree nelle quali sono stati realizzati edifici con concessione legittima o costruzioni che saranno "sanate" possono rimanere ai proprietari e potranno non partecipare al Consorzio per l'attuazione del Piano di Comparto ma dovranno, in ogni caso, pagare a saldo gli oneri di cui al Piano Attuativo.

Qualora lo desiderino potranno partecipare al Comparto per la quota parte di terreno eccedente quella necessaria per giustificare la volumetria realizzata legittimamente o sanata, secondo gli indici della zona agricola.

All'interno del comparto edificatorio e del PUA è possibile ai proprietari con terreni liberi rinunciare alla propria quota edificatoria senza che ciò comprometta la realizzazione del PUA.

Nelle costruzioni si potranno esercitare attività connesse al turismo rurale come l'agriturismo, fattorie didattiche, bed and breakfast o altre attività compatibili con la destinazione agro-turistica.

## **CAPO V – PROGETTI STRATEGICI**

---

### **ART. 44 - PROGETTI STRATEGICI: DEFINIZIONI GENERALI**

---

I Progetti Strategici riguardano alcune parti di territorio e alcuni progetti specifici particolarmente significativi per l'attuazione del progetto di piano. Per questi progetti vengono inserite delle Schede progettuali normative e cartografiche che ne esplicano i contenuti e che fissano regole e direttive.

Le schede progettuali danno indicazioni e servono per meglio comprendere il progetto sottinteso. Le prescrizioni sono quelle inserite nella tavola di zonizzazione "Usi e modalità di intervento".

I Progetti Strategici individuati sono i seguenti:

- a) Progetto Strategico 1: città di trasformazione ovest – parco lineare,
- b) Progetto Strategico 2: il Quadrivio,
- c) Progetto Strategico 3: valorizzazione della città storica,
- e) Progetto Strategico 5: valorizzazione turistico-ambientale,
- f) Progetto Strategico 6: il progetto di suolo della città pubblica
- g) Progetto Strategico 7: uno scenario di lungo periodo, la circonvallazione

E' un progetto strategico anche la sistemazione dei quartieri abusivi di Testimonzos. Il progetto assume la denominazione di Intervento Coordinato (IC) e la normativa di riferimento è riportata nel relativo articolo.

## **ART. 45 – PROGETTO STRATEGICO 1: CITTÀ DI TRASFORMAZIONE OVEST – PARCO LINEARE**

---

### **Descrizione/Obiettivi**

Il PS1 prevede la trasformazione di un'ampia parte di territorio della città di Nuoro, circa 60 ettari, nella parte ovest della stessa. Obiettivo del progetto è il recupero di una parte di città identificata come quartiere abusivo sorto spontaneamente. Ulteriore obiettivo è il ri-bilanciamento della città nella parte ovest oggi invece prevalentemente, per numero abitanti e per quantità di servizi, sbilanciata nella parte est (avendo come riferimento il cd. Quadrivio).

Il progetto prevede la continuazione del sistema del "binario stradale" già presente nel piano Ramazzotti 98 e attuato quasi completamente. Il progetto è stato per buona parte realizzato ed è denominato come "asse terziario". Sono state realizzate le due strade parallele (via Pertini e via San Giovanni Bosco), sono state edificate a nord e a sud le zone residenziali, altre sono in corso di realizzazione (C12, C17, CMP), sono stati realizzati i servizi pubblici all'interno del "binario". Il PS1 parte dalla considerazione che tale progetto deve essere portato a termine e ampliato e continuato.

Il progetto prevede la realizzazione di un "parco lineare" in continuazione dell'"asse attrezzato". All'interno del parco lineare devono trovare collocazione strutture di tipo pubblico legate alla realizzazione degli standard primari e secondari e legate a servizi generali sempre di tipo pubblico. A titolo esemplificativo: scuole, parchi/verde urbano, impianti sportivi, uffici pubblici con la conseguente dotazione di parcheggi.

Nella parte sud compresa tra la nuova strada da realizzare (proseguimento di via San Giovanni Bosco) e la circonvallazione sud è prevista un'area edificabile di tipo misto con destinazioni residenziali, commerciali e per uffici di tipo privato. Il tutto inserito all'interno di aree verdi e con gli standard oltre ai minimi di legge.

### **Dati di progetto**

- superficie area compresa nel perimetro della zona PS1/IC: mq. 589.901. Il perimetro comprende l'ambito edificabile per standard (Aree IC/S1/44, IC/S2/57, IC/S3a/87), l'ambito edificabile (C3/1), la ZTO IC/G1/42 e la viabilità di progetto "binario stradale".

- superficie area in cui inserire l'edificazione di progetto C3/1: mq. 374.727 con i.t. max 0,5 mc/mq  
parametri edificatori C3/1

- altezza massima edificabile (calcolata al colmo o all'estradosso dell'ultimo solaio): m. 9,00

- destinazioni d'uso nell'area C3/1: residenza, commercio, uffici, attività ricettive

- distribuzione percentuali delle destinazioni d'uso: residenza 70%, servizi alla residenza 20%, servizi pubblici 10%.

parametri per standard

- superficie aree standard di cessione interne alla C3/1, aggiuntive rispetto alle aree IC/S1, IC/S2 ed IC/S3 previste dal Piano all'interno del Progetto Strategico:

- a destinazione parcheggi mq. 14.626 ( 2.925 abitanti equivalenti x 5,0mq)

- a destinazione verde/parco/spazi aperti: mq. 52.650 (2.925 abitanti equivalenti x 18,0mq)

### **Parametri per zone G e S**

- superficie area standard di cessione compresa tra il "binario stradale" di progetto: minimo 50%

- destinazioni d'uso consentite: IC/S1, IC/S2, IC/S3, IC/S4, IC/G.

- per i parametri edilizi si rimanda al progetto esecutivo e/o al piano attuativo fermo restando il limite dell'indice fondiario massimo di 3 mc/mq, dell'indice territoriale max di 0,5 mc/mq ed i parametri definiti agli artt. 18, 19, 20, 21, 22 e 23. All'interno delle aree standard dovranno essere ricavati i parcheggi pubblici afferenti alle singole destinazioni con parametri prestazionali.

### **Regole per l'attuazione**

Il progetto deve attuarsi attraverso un piano particolareggiato di iniziativa pubblica con l'individuazione di ambiti unitari di intervento minimi e funzionali che prevedano quota parte di edificazione e di standard. La realizzazione della nuova edificazione è comunque soggetta alla realizzazione della viabilità funzionale, alla realizzazione delle reti tecnologiche necessarie, alla realizzazione degli standard.

Il progetto si attua con il ricorso al criterio della perequazione urbanistica: tutta la superficie territoriale ha inserita la potenzialità edificatoria. ~~La volumetria massima edificabile deve essere inserita all'interno della zona C3/1. La~~

zona riservata a standard tra il "binario stradale", comprese le strade di progetto deve essere cedute gratuitamente al patrimonio pubblico. La realizzazione è a carico di tutti i privati lottizzanti. Le zone a standard all'interno della zona C3/1 devono essere realizzate e cedute gratuitamente al patrimonio pubblico.

#### **Regole per gli oneri e le opere di urbanizzazione**

Rimane a carico dei privati lottizzanti:

- la cessione a titolo gratuito e la realizzazione delle aree standard primario all'interno della zona C3/1 con la superficie minima di cui alla presente norma,
- la cessione per intero e a titolo gratuito delle aree per standard individuate all'interno del "binario stradale",
- la realizzazione della viabilità principale del cd "binario stradale". La sistemazione della viabilità tratto SS129 ricadente all'interno del perimetro di zona dovrà essere concordata con l'autorità competente o dovrà essere previsto il suo declassamento a strada comunale. La progettazione e la realizzazione del binario stradale, dovrà essere effettuata in coerenza con l'asse attrezzato esistente.

#### **Prescrizioni particolari**

Le percentuali delle destinazioni d'uso possono essere modificate in fase attuativa, nel rispetto di quanto previsto dal D.A 2266/U/83

Dovrà essere riservata una fascia di verde a nord della circonvallazione di separazione tra la stessa (limite esterno) e la fascia edificabile di almeno 50 m. con funzione di barriera antirumore. Tale fascia dovrà essere opportunamente alberata ed eventualmente arginata sempre in funzione di barriera antirumore.



## **ART. 46 – PROGETTO STRATEGICO 2: IL QUADRIVIO**

---

### Descrizione

Il progetto strategico del Quadrivio – PS2 – si pone l'obiettivo di sistemare e rifunzionalizzare una parte di città molto importante ai fini dell'accesso da nord. L'area è incernierata all'incrocio di cinque strade importanti che mettono in interconnessione l'entrata/uscita a/da Nuoro con la parte est (città storica) e con la parte ovest (espansione recente). Le strade sono le seguenti: via Lamarmora (in cui corrono i flussi da/verso la città storica ad est), viale della Repubblica (da/verso la città recente ad ovest), via Salvatore Mannironi (da/verso la SS131 Cagliari-Olbia-Sassari), viale Sardegna (da/verso la circonvallazione sud – svincolo SS 102). L'incrocio prende il nome di Piazza Sardegna.

In questo Quadrivio sono presenti le seguenti aree:

- a) l'area del campo sportivo e dei campi da tennis (area S3)
- b) l'area della caserma dell'Artiglieria (Z.T.O. G, sottozona G1 )
- c) l'area del complesso ospedaliero "Zonchello", (Z.T.O. G, sottozona G1 )
- d) l'area della casa cantoniera e le sue pertinenze, all'inizio della direttrice storica per Cagliari e per Sassari, (Z.T.O. G, sottozona G1 )
- e) l'area della stazione ferroviaria urbana. (Z.T.O. G, sottozona G1 )
- f) l'area della stazione degli autobus (Z.T.O. G, sottozona G1 );
- g) l'area della "caserma" dei Vigili del Fuoco e le sue pertinenze (Z.T.O. G, sottozona G1 )..

Il progetto prevede la sistemazione e la riqualificazione di tutta l'area e la rifunzionalizzazione dei singoli ambiti. In modo particolare si prevede:

- a) la rifunzionalizzazione della caserma dell'Artiglieria per adibirla a Servizi pubblici con destinazione d'uso Campus Universitario,
- b) la rifunzionalizzazione dell'area libera posta a sud per standard o servizi pubblici o eventualmente E.R.P.,
- c) la sostituzione del campo sportivo per eventi quando lo stesso sarà delocalizzato, con un parco cittadino e /o impianti sportivi di quartiere; il suo eventuale mantenimento con obbligo di abbattimento del muro perimetrale affinché si faciliti l'aggregazione e la permeabilità tra campo sportivo, parco Zonchello e Campus Universitario;
- d) la rifunzionalizzazione dell'area della stazione ferroviaria mantenendo la destinazione esistente ma prevedendo la realizzazione sopra lo stesso sedime, sfruttando le differenze di quota, di un parcheggio scambiatore al servizio della città esistente, la realizzazione di volumetria a destinazione residenziale, commerciale e per uffici.
- e) il mantenimento della struttura ospedaliera e del parco nel quale la stessa è inserita con la possibilità di ampliare la funzione anche nelle aree poste a nord (attualmente edifici scolastici dismessi) e con un passaggio carraio e pedonale con la stessa zona ospedaliera posto ad est di via Antonio Segni.

Dati di base Regole per l'attuazione Regole per lo spazio aperto Regole per l'edificato Prescrizioni particolari

Le aree del PS2 sono così suddivise

- a) area stazione mq. 16.333
- b) area artiglieria mq 53.677 di cui area a) mq.10.244 S2 e b) mq.1.030 S4
- c) area campo sportivo mq. 26.374
- d) area cittadella sanitaria mq. 142.812

I dati progettuali sono i seguenti:

*area stazione*

- a) realizzazione di una piastra anche a più piani da adibire a parcheggi pubblici e privati: mq. secondo progetto PUA
- b) indice di edificabilità territoriale: 0,5mc/mq
- c) edificazione max consentita, volume mc. 8.200 + volume lettera f)
- d) altezza massima edifici: m.22.0
- e) destinazioni d'uso consentite: residenza, commercio, uffici

f) attuazione: Piano Urbanistico Attuativo – PUA di iniziativa pubblica o di iniziativa privata

*area caserma artiglieria*

a) risanamento conservativo edifici esistenti e loro rifunzionalizzazione; il risanamento potrà essere attuato anche attraverso demolizione e ricostruzione. E' consentita anche la nuova edificazione finalizzata alla realizzazione di campus universitario a seguito di piano urbanistico attuativo PUA. E' consentita la realizzazione di volume per residenza, commercio, uffici nella zona a sud (appositamente delimitata) con indice di edificabilità territoriale pari a 0,5 mc/mq, altezza massima m.16.00.

b) destinazione d'uso: campus universitario

c) attuazione: Piano urbanistico attuativo PUA di iniziativa pubblica o privata;

d) parcheggi: potranno essere ricavati solo pochi parcheggi di servizio, ubicati in zona idonea e opportunamente mascherati per non alterare il progetto principale di campus nel verde

e) verde e spazi aperti: tutte le aree scoperte dovranno essere trattate a verde o con materiali permeabili o semipermeabili limitando al massimo l'uso di materiali impermeabili (asfalto e similari).

*area campo sportivo*

a) realizzazione impianti sportivi di carattere urbano e parco urbano cittadino

b) destinazioni d'uso: impianti sportivi con annessi servizi, parco urbano per una superficie minima di mq. 10.000

c) attuazione Piano Urbanistico Attuativo – PUA di iniziativa pubblica o di iniziativa privata

*area cittadella sanitaria*

a) risanamento degli edifici esistenti, risanamento e rifunzionalizzazione degli edifici ex - scolastici posti a nord

b) destinazione d'uso: servizi sanitari e similari

c) attuazione: Piano urbanistico attuativo PUA di iniziativa pubblica

d) parcheggi: potranno essere ricavati solo pochi parcheggi di servizio

e) verde: mantenimento del verde a parco esistente

## **ART. 47 – PROGETTO STRATEGICO 3: VALORIZZAZIONE DELLA CITTA' STORICA**

---

### **Descrizione/Obiettivi**

Il PS3 si pone l'obiettivo di valorizzare la città storica come parte di città da mantenere e tramandare alle generazioni future nella più idonea conservazione. La città storica è caratterizzata dall'edificato racchiuso in isolati regolari sottoposti ad una normativa di dettaglio (Piano particolareggiato) e dagli spazi aperti pubblici e di uso collettivo che abbisognano di un progetto unitario. Obiettivo nel medio periodo deve essere quello di realizzare nel Centro Storico una zona a traffico limitato regolamentando l'accesso e la sosta ai soli residenti e per fasce orarie consentite per il carico/scarico merci per le attività presenti.

### **Direttive per i/il Piani/o Particolareggiati/o**

- garantire il restauro ed il recupero architettonico per la salvaguardia dell'identità e della memoria storica consentendo tuttavia quegli interventi necessari a garantire nei manufatti la fruizione e la vivibilità nel rispetto degli attuali standard qualitativi di vita;
- salvaguardare il tessuto viario nelle scelte di intervento e nelle tipologie e lavorazioni dei materiali pianificando le modalità operative nel rispetto dei modelli originali e preesistenti. Dovranno altresì essere incoraggiate le iniziative artigianali e commerciali al fine di favorire la crescita economica anche migliorandone la viabilità veicolare con la realizzazione di adeguata rete di parcheggi pubblici e privati.
- attuare delle politiche per il mantenimento nel centro storico dei ceti sociali deboli e favorire l'insediamento di giovani coppie.

### **Regole per l'attuazione**

Il PS3 individua tre sub-progetti: a) il percorso della "città della cultura", b) il percorso della "Nuoro Littoria", c) la accessibilità pedonale al centro da sud alla piazza della Chiesa della Madonna della Neve.

I percorsi della città della cultura e della Nuoro Littoria individuano una serie di strade, di piazze, di slarghi dove prioritariamente deve essere attuato il "progetto di suolo" all'interno di un piano/progetto comprendente tutto il centro e le parti ad esso connesse.

Il progetto della accessibilità-sud individua un progetto una nuova possibilità di realizzazione di una viabilità in continuazione di quella esistente che dall'altezza della via Mughina si distacca e accerchia il Colle di Sant'Onofrio sino ad arrivare all'altezza delle serre esistenti. Qui trova sistemazione un parcheggio parte in struttura e parte a raso per circa 600-800 posti auto. Dal parcheggio parte un percorso meccanico per la risalita sino al piazzale della Chiesa della Madonna della Neve.

### **Regole per lo spazio aperto**

Il parcheggio a raso deve essere realizzato in materiale permeabile o semi-permeabile (tipo linea verde).

La viabilità di progetto deve per quanto possibile sovrapporsi alla "livelletta" realizzata in occasione della realizzazione della rete sotterranea della fognatura che parte dalla zona cimitero e arriva al depuratore esistente.

### **Regole per l'edificato.**

La viabilità di progetto può in un secondo momento continuare dal nuovo parcheggio sino all'incrocio tra viale F.Ciusa – SS129.

Il progetto del parcheggio in struttura e della risalita meccanica deve essere armonioso e rispettoso dell'ambiente.

### **Prescrizioni particolari**

Il numero dei posti auto da realizzare deve essere in numero congruo e conseguente ad una analisi della domanda.

### **Strumento di attuazione**

Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o di iniziativa privata convenzionato. Il progetto urbanistico ed edilizio deve essere sottoposto ad apposita valutazione di compatibilità ambientale-paesaggistica e valutato dalla autorità competente.

L'area individuata nelle tavole di progetto ha valore di indicazione di massima. Sarà il progetto definitivo ad individuare l'area esatta e soggetta ad eventuale esproprio. Sino alla realizzazione di ciò l'area continua ad essere agricola.

## **ART. 49 – PROGETTO STRATEGICO 5: VALORIZZAZIONE TURISTICO-AMBIENTALE**

---

### *Descrizione/Obiettivi*

Il PS5 si pone l'obiettivo di valorizzare il territorio nuorese a fini turistico-ambientali. In particolare il progetto prevede come primo stralcio la sistemazione della frazione di Lollove e del Monte Ortobene. Il settore turistico-ambientale deve essere sottoposto ad uno studio specifico e ad un progetto strategico che riguardi tutto il territorio agricolo comunale.

### *Regole per lo spazio aperto*

Si rimanda al progetto specifico di valorizzazione ambientale.

### *Regole per l'edificato*

Mantenimento degli edifici esistenti, manutenzione ordinaria e straordinaria. Eventuali demolizioni e ricostruzioni a seguito di approvazione di un PUA.

### *Strumento di attuazione*

Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica per il Monte Ortobene. Il progetto urbanistico ed edilizio deve essere sottoposto ad apposita valutazione di compatibilità ambientale-paesaggistica e valutato dalla autorità competente. Per Lollove e MonteOrtobene si confermano le varianti prg adottate/approvate.

La Variante al PRG per il Monte Ortobene è stata adottata con Delibera C.C, n.78 del 18.11.2005 e successive integrazioni (compatibilità Idraulica). La zona ai sensi delle prescrizioni regionali diventa zona H2, all'interno dello stesso si trovano zone edificate di tipo G normate dalla VPRG.

Le aree oggetto della Variante al PRG del Monte Ortobene sono soggette a vincolo idrogeologico (art. 1, R.D.L. 30/12/1923, n°3267) e paesaggistico (Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004 - ex D.Lgs 490 del 29/10/1999 - ex Legge 1497/39 ed ex L. n°1497 del 29/06/1939) in base al D.M. del 10/03/1956, "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Monte Ortobene, sita nell'ambito del Comune di Nuoro", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°67 del 21/03/1956.

La zona del Monte Ortobene è sottoposta inoltre alla normativa specifica che individua le ZPS Zone a Protezione Speciale di cui alla Delibera GR n.9/17 del 7.3.2007, per cui la stessa deve essere sottoposta a Piano di Valorizzazione e Gestione.

Per la frazione di Lollove si rimanda alle regole stabilite dal Piano Particolareggiato approvato con D.C.C. n. 59 del 23/09/2004 e con D.C.C. n. 0 del 27/02/2006, pubblicato sul BURAS n. 13 del 24/04/2006.

## **ART. 50 – PROGETTO STRATEGICO 6: IL PROGETTO DI SUOLO DELLA CITTA' PUBBLICA**

---

### Descrizione/Obiettivi

Il PS6 si pone l'obiettivo di sistemare la parte di città pubblica rappresentata dagli spazi aperti, dagli slarghi, dalle piazze e dalla rete stradale. Si tratta degli spazi frequentati dai cittadini per le pratiche sociali quotidiane: camminare, andare in macchina, parcheggiare, ecc. Gli spazi pubblici sono generalmente non-finiti né ri-finiti. Le sezioni stradali sono troppo larghe e indefinite, in altri casi sono troppo strette e vengono ancor più diminuite dai parcheggi non regolamentati posti ai lati. I marciapiedi sono spesso non curati e di sezione ristretta; certe volte non permettono il passaggio di due persone affiancate. Gli incroci stradali non sono segnalati e facilmente utilizzabili, ecc.

Il progetto prevede che venga fatto uno studio particolareggiato per ampie parti di città che riguardi solamente gli spazi aperti di uso collettivo e che dia soluzioni per la sistemazione degli stessi. Il fine è quello di mettere in sicurezza l'utenza debole e di razionalizzare l'uso dell'auto in un'ottica da "30 Km/h" come prescritto dal nuovo codice della strada.

### Regole per lo spazio aperto

In questo contesto si dettano delle regole generali con un Abaco di riferimento standardizzato. In sede di progetto di dettaglio il tutto dovrà essere opportunamente studiato e progettato.

## **ART. 51 – PROGETTO STRATEGICO 7: UNO SCENARIO DI LUNGO PERIODO, LA CIRCONVALLAZIONE**

---

### Descrizione/Obiettivi

Il PS7 si pone l'obiettivo di realizzare una circonvallazione che corra tutto intorno alla città consolidata esistente per la parte est. Il progetto è stato inserito nella valutazione del Programma ministeriale denominato SiStema. Si tratta di un progetto molto importante che prevede la strada abbia anche una funzione di "mura".

Il progetto prevede una viabilità nuova per una lunghezza di circa 4 km di cui

- a) 2,2 km in galleria per un costo complessivo (stima 2003) 56 milioni di Euro,
- b) 0,4 km come tratto scoperto per un costo di 21,6 milioni di Euro,
- c) 1,6 km di tratto scoperto in viadotto per un costo di 81,9 milioni di Euro,
- d) un Ponte strallato in zona Sa Cannas individuata come HG4 del PAI per un costo complessivo 26,4 milioni di Euro.

Il progetto prevede inoltre la sistemazione di una serie di incroci con snodi a vari livelli per un costo complessivo di 35,0 milioni di Euro.

In totale si tratta di un costo di circa 231 milioni di Euro. Si tratta di un investimento elevato che corrisponde, per avere un paragone, alla realizzazione di quali 60 opere pubbliche (palazzetto sport, piscina, scuole, musei, casa-anziani, ecc. da 4,0 milioni di Euro cadauna.)

La realizzazione è quindi subordinata alla ricerca di finanziamenti pubblici extra-comunali e quindi ad uno scenario lungo (10-20anni).

In alternativa si può prevedere in uno scenario medio la realizzazione di tratti meno invasivi come quello di cui al PS3 o per la parte di Sa Cannas una viabilità di interconnessione interquartierale di unione tra le vie Figari, Bruno e Montalbo

### Strumento di attuazione

Progetto preliminare ed esecutivo in variante subordinato allo stanziamento di finanziamenti ad hoc.

## **CAPO VI - NORME DI SALVAGUARDIA**

---

### **ART. 52 – INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE – NORME DI SALVAGUARDIA –NORMA GENERALE INTERPRETATIVA**

---

Sono fatte salve tutte le norme di attuazione contenute nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano urbanistico comunale mantenendo la medesima volumetria, il medesimo rapporto di copertura ed i medesimi standards previsti.

Sono altresì fatte salve le prescrizioni e le norme dei permessi abilitativi presentati ed approvati prima della adozione in CC delle presenti NTA del PUC.

Per gli interventi presentati dopo l'adozione comunale e prima della approvazione regionale valgono le norme di salvaguardia intendendosi per ciò la norma più restrittiva tra quella adottata e quella del vigente PRG.

Si rimanda comunque all'art. 12 del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380 del 06/06/2001.

## SUSSIDI OPERATIVI

### SUSSIDIO OPERATIVO – ALLEGATO A

---

#### A. PROPOSTA DI DIRETTIVE TECNICHE PER LE AREE DESTINATE A VERDE URBANO

##### Art. 1 - Verde urbano negli interventi privati e pubblici

1. Il Comune di Nuoro promuove la cura e l'estensione del verde urbano, pubblico e privato.
2. Ogni intervento di trasformazione edilizia nelle sottozone A,B, C, D deve essere corredato da un progetto del verde, che deve riguardare le parti non interessate da edificazione e che costituisce parte integrante dell'intervento complessivo. Il progetto possibilmente redatto da tecnico abilitato con specifica formazione ed esperienza nel campo del verde, dimostrabile con curriculum. Il progetto comprende i disegni di progetto (a discrezione del progettista: piante, prospetti, disegni, particolari delle opere ecc.) e una relazione tecnica contenente la scelta delle specie con giustificazione dell'adattamento ambientale e delle scelte formali. Al progetto deve anche essere accluso un piano delle manutenzioni con indicazione degli interventi e le scadenze temporali degli stessi.
3. Il Comune di Nuoro istituisce una volta all'anno una "Giornata del Verde Urbano", dedicata a far conoscere e valorizzare le risorse del verde urbano presente nelle aree urbane del Comune.
4. Nelle more della redazione del Piano del verde urbano, il Comune di Nuoro potrà stipulare convenzioni e rapporti di collaborazione, oltre che con ditte specializzate, anche con cittadini o gruppi di cittadini che si impegnino con specifiche convenzioni alle manutenzioni dei prati, delle siepi, delle piccole aree verdi e degli arredi (panche, recinzioni, giochi ecc.).

##### Art. 2 - Piano del verde urbano

1. Il *piano del verde urbano* è uno strumento che consente di determinare un programma organico di interventi per quanto concerne lo sviluppo quantitativo e qualitativo del Verde Urbano, oltre che la sua manutenzione e gestione, in relazione agli obiettivi e alle esigenze specifici dell'area urbana.
2. Il *piano del verde urbano* potrà essere predisposto dietro incarico dell'Amministrazione Comunale.
3. Il *piano del verde urbano* sarà costituito dai seguenti elaborati:
  - a) *censimento del verde*, contenente una rilevazione ed un'analisi di dettaglio sulle caratteristiche del verde privato e pubblico delle aree urbane e periurbane, con identificazione delle principali specie utilizzate, delle principali tipologie dispositive, corredato di *carta di rilievo del verde urbano*, in cui siano riportate le principali rilevazioni tipologiche;
  - b) un *regolamento del verde*, che dovrà contenere norme sulla progettazione, l'attuazione, la manutenzione del verde, descrivendo le modalità di realizzazione delle nuove realizzazioni pubbliche e private, e comprenderà un elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali (strade, parchi, giardini pubblici, ecc.) e per i diversi soggetti fruitori; il regolamento conterrà inoltre indicazioni relative a situazioni particolari, come interventi di ingegneria naturalistica in aree degradate, difesa della vegetazione in aree di cantiere, difesa del suolo in aree urbane, ecc.
  - c) un *piano degli interventi sul verde pubblico*, che pianifichi le modalità di attuazione degli interventi di estensione del verde pubblico;
  - d) un *piano generale delle manutenzioni del verde pubblico*, che dettagli le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi e ne programmi l'effettuazione;



- e) un piano generale di programmazione del verde, che permetta la pianificazione della spesa e degli interventi di estensione e manutenzione nel breve, medio e lungo periodo;
- f) un piano di promozione del verde, che programmi interventi di valorizzazione culturale, di promozione della cultura e del rispetto del verde presso i cittadini;

4. Il *piano degli interventi* potrà essere successivamente aggiornato a cura dell'Ufficio tecnico – sezione giardini del Comune, mentre l'intero piano del verde dovrà essere aggiornato ogni 10 anni dall'Amministrazione.

5. Il piano del verde dovrà essere realizzato da un gruppo di lavoro multidisciplinare, con specifiche competenze professionali in materia e con particolare esperienza nel campo del verde urbano. Il gruppo di lavoro avrà al suo interno almeno un architetto iscritto all'Albo e sarà coordinato da un dottore agronomo o dottore forestale iscritto all'Albo.

## SUSSIDIO OPERATIVO – ALLEGATO B

---

### B. REQUISITI MINIMI DELLE NUOVE STRUTTURE RICETTIVE - DIRETTIVE

Fatte salve le altre norme e prescrizioni del piano, al fine di minimizzare gli impatti paesaggistici ed ambientali degli interventi, le nuove strutture alberghiere presenti nella zona Nord dell'Isola dovranno essere realizzate con criteri legati alla bioedilizia e in particolare con previsione dei seguenti requisiti minimi:

- a) **Inserimento nel contesto paesistico:** l'impatto visivo e ambientale degli interventi deve essere quanto possibile minimizzato, sia attraverso un adeguato studio di inserimento paesaggistico dell'intervento che preveda una soluzione quanto più adeguata possibile alle specificità del sito, sia attraverso la previsione di una sistemazione a verde dell'area circostante l'opera.
- b) **Inquadramento bioclimatico:** il posizionamento dei nuovi corpi di fabbrica dovrà avvenire sulla base di una analisi bioclimatica del contesto ambientale, in particolare con il fine di ottimizzare l'esposizione all'irraggiamento solare e ai venti dominanti.
- c) **Sistemazione a verde** Lo studio progettuale dovrà essere accompagnato da un progetto della sistemazione del verde che favorisca e il mascheramento dell'insediamento e l'integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico circostante, oltre che la reintegrazione della vegetazione originaria.
- d) **Strutture:** le strutture murarie dovranno essere costituite con materiali provenienti da una filiera di produzione ecologica (pietra, legno, terra cruda, mattoni porizzati senza polistirolo, pannelli in fibra, cemento cellulare ecc.); dovranno essere privilegiate le strutture portanti in muratura massiva, o in alternativa in materiali fortemente isolanti; l'uso del cemento, dell'acciaio e di altri materiali tecnologici dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario; le eventuali parti in legno dovranno essere trattate con impregnanti naturali, mentre non dovranno essere impiegati impregnanti non naturali tossici per l'uomo.
- e) **Tamponature ed isolamenti:** per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia, eraclit, pannelli di fibrogesso ecc.) senza presenza di derivati del petrolio o additivi chimici (colle, solventi, sostanze plastiche, impregnanti per legno a base di sostanze non naturali ecc.). Non sono consentiti isolanti in materiali non naturali, come polistirolo, polistirene, lana di roccia,
- f) **Coperture:** Le coperture dovranno essere dotate di sistemi di isolamento ed aereazione dei tetti (solaio aerato, tetto ventilato ecc), che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti, limitando nel contempo il fabbisogno energetico per il raffrescamento; le coperture dovranno essere dotate di un sistema di accumulo dell'acqua piovana, con previsione di una vasca di accumulo di adeguate dimensioni; l'acqua dovrà essere utilizzata interamente per l'irrigazione del verde ed eventualmente per altri usi.
- g) **Riscaldamento e raffrescamento:** La regolazione termica degli ambienti sarà il frutto di un insieme di soluzioni progettuali derivanti da una adeguata analisi bioclimatica e successivo inserimento dell'edificio nel contesto ambientale e microclimatico (eventualmente anche di concerto con le previsioni progettuali delle aree verdi), dall'uso di soluzioni come isolamenti, massa muraria inerziale, riscaldamento con uso di tecnologie basate sull'intercettazione del calore solare con sistemi a guadagno diretto o indiretto (serre, solari, muri Trombe ecc.) o comunque sistemi ecologici per la produzione e la distribuzione del calore (stufe a ipocausto, a legna, riscaldamento a battiscopa, riscaldamento a parete radiante, ecc.). I sistemi di raffrescamento dovranno essere completamente naturali, escludendo l'utilizzo di condizionatori d'aria o pompe di calore, attraverso soluzioni tecnico-progettuali avanzate (sistemi di raffrescamento con torri di estrazione, raffreddamento con parete radiante e/o linee in sottosuolo o in grotta, controllo elettronico della regolazione termica degli ambienti ecc.).
- h) **Materiali di finitura (interni ed esterni),** materiali e tecniche di posa in opera dovranno essere naturali, privi di sostanze tossiche o additivi dannosi per l'uomo, compatibili e coerenti con il contesto ambientale. Gli

intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente a base di prodotti naturali, (calce, argilla ecc.), i colori tali da consentire un armonico inserimento nel paesaggio

- i) **Smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi.** Tutti i reflui prodotti nei complessi dovranno essere interamente riciclati attraverso la previsione di un impianto di smaltimento reflui basato sulla tecniche di fitodepurazione, adeguatamente dimensionato, realizzato secondo quanto previsto dal Dlgs.152/99 e succ. mod. e int.; le acque depurate potranno essere utilizzate per fini irrigui. Per quanto riguarda i rifiuti solidi le strutture, nell'area di pertinenza dovranno essere dotate di microimpianto per il compostaggio dei rifiuti organici e dei residui di potatura e pulizia verde delle aree a giardino circostanti.