



COMUNE DI SELARGIUS
Città Metropolitana di Cagliari
Assessorato all'Urbanistica
AREA 5: Urbanistica - Edilizia - SUAPE

PIANO URBANISTICO COMUNALE
VARIANTE N.1

PROGETTO DI PIANO

Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato N. 2

Data: Lug.2011- Lug.2017
Agg.: Gen. 2019

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Fois

VARIANTE N. 1

Staff del Sindaco:
Dott. Ing. Maura Salis

Area 5:
Dott. Ing. Pierpaolo Fois

PUC ADEGUATO AL PPR E AL PAI

Tecnici comunali

Dott. Ing. Pierpaolo Fois
Dott. Ing. Maura Salis
Geom. Raffaele Cara
Dott. Ing. Francesco Ledda
Geom. Daniela Diana
Geom. Giuseppe Monni
Cartografo Giuseppe Deiana
Dott. Ing. Valeria Sarritzu
Dott. Ing. Giovanni Murgia
Geom. Mariano Putzulu
Geom. Alessio Gallus
Dott. Ing. Nicola Concas
Geom. Cristina Secci
Geom. Stefano Cara

Consulenza Archeologica
Dott.ssa Pierangela Defrassu
Consulenza Agronomica
Dott. Agr. Raimondo Congiu
Dott. Agr. Giorgia Marongiu
**Consulenza Geologica e PAI
parte Geologico Geotecnica**
Dott. Geol. Mario Strinna
Dott. Geol. Sandro Trastu
Dott. Ing. Pierluigi Riccio
Consulenza PAI parte Idraulica
Dott. Ing. Roberto Serra



Il Sindaco
(Pier Luigi Concu)

ART. 1 - FINALITÀ

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA), redatte ai sensi: del D.A.EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, della L.R. n. 23 del 11/10/1985, della L.R. n. 45 del 22/12/1989, del D.P.G.R. n.228 del 03/08/1994; del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, del P.P.R. approvato con D.P.G.R. n.82 del 07/09/2006, della L.R. n.8 del 23/04/2015, abrogano, dopo la pubblicazione sul BURAS quelle del P.R.G. vigente approvato con decreto n. 71/S.G. del 13 Marzo 1972 e le relative NTA.
2. Le NTA disciplinano le modalità di trasformazione **trasformazioni**¹ ammissibili nell'intero territorio comunale. Anche se non espressamente richiamate, dovranno essere osservate tutte le norme sovraordinate riguardanti la materia, immediatamente applicabili senza la necessità di essere recepite nelle presenti norme e ciò anche se emanate successivamente alla loro adozione.
3. In caso di contrasto tra diversi elaborati del PUC (tavole grafiche, regolamento edilizio, NTA) l'interpretazione dovrà essere tale che l'applicazione abbia un senso compiuto e coerente con le relazioni di studio dei tre assetti (Ambientale, Storico Culturale, Insediativo).
4. Per le definizioni edilizie, quelle dei parametri tecnico-costruttivi e degli indici urbanistici, si rimanda ai titoli terzo e quarto del Regolamento Edilizio (RE).
5. Diverse zone del P.U.C. già attuate, o in fase di attuazione, classificate dalle presenti norme con il codice "C1.iesimo" sono disciplinate dai piani attuativi approvati. L'edificazione dei lotti liberi e/o il completamento, è disciplinato dalle norme di attuazione del piano attuativo, dalle tipologie edilizie e dalle convenzioni urbanistiche registrate.
6. Diverse zone attuate, che nel P.R.G. vigente erano classificate come zone "S2", trattandosi di fatto di destinazioni d'uso compatibili con i servizi generali, sono state riclassificate con il presente piano come zona G1.iesima. Rimangono pertanto confermate tutte le volumetrie esistenti. La modifica dello stato di fatto che comporti incrementi o riduzioni di volumetrie, dovrà essere oggetto di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata da approvarsi ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/89.
7. **L'eventuale nuova regolamentazione inserita nel P.U.C. prevale su quella dei vari Piani Attuativi, qualora in contrasto con essa.**²

ART. 2 - ZONA A - CENTRO STORICO

1. DEFINIZIONE: riguarda il nucleo storico dell'abitato, classificato come sottozona A2,

¹ Correzione errore battitura (proposta di variante n°9a punto 17).

² Precisazione aggiunta nella variante n°1 del 2019 (proposta di variante n°9a punto 18).

riperimetrato a seguito dell'individuazione del "Centro di Antica e Prima Formazione" di cui alla Determinazione RAS n°1444/DG del 10/12/2007 e rettificato a seguito della Det. 2133/DG del 30.09.2009. La perimetrazione di cui all'elaborato n°1 della sezione del PUC denominata Pianificazione Attuativa si discosta leggermente dalla perimetrazione di cui alla determinazione n°1444/DG, rettificata a seguito della Det. 2133/DG del 30.09.2009, a causa del maggior dettaglio della nuova cartografia disponibile a scala 1:500 e ai sopralluoghi sul posto. Tali lievi modifiche non cambiano però le unità edilizie (lotti) interessate ai margini del centro storico, mentre qualcuna al suo interno è stata riperimetrata grazie ai nuovi dati disponibili.

2. La zona A (Centro Storico) si attua come disciplinato dalla variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), in attuazione dell'art. 52 delle NTA del PPR e dell'art. 9 della LR 28/98, tenuto conto, per i casi previsti dalla norma, della necessità di richiedere l'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04, per il *Centro di Antica e Prima Formazione*, in quanto Bene Paesaggistico ex articolo 143 del D.Lgs. 42/04 e della necessità di richiedere l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs.42/04 per la Chiesa San Lussorio, in quanto bene culturale di natura architettonica cartografato nel PPR, rientrante nel Repertorio del Mosaico 2014 tra i Beni culturali di natura architettonica.
3. INTERVENTI AMMISSIBILI: si applica la normativa della "Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento all'art. 52 delle NTA del PPR vigente". **In caso di interventi interessanti tutto il lotto (manutenzioni straordinarie o ristrutturazioni edilizie) dovranno essere realizzati appositi serbatoi per le acque piovane, al fine di trattenerle nel periodo di massima intensità di pioggia. Per gli interventi di nuova edificazione (compresa la demolizione e ricostruzione) dovranno essere realizzati in ogni lotto appositi serbatoi, per l'accumulo delle acque piovane provenienti dalle coperture, che tramite impianti di adduzione distinti da quelli dell'acqua potabile, consentano utilizzi non potabili, come ad esempio gli scarichi dei bagni e i giardini da innaffiare. Tali serbatoi non sono computati ai fini del rapporto di copertura, in relazione alla verifica delle superfici permeabili.**³
4. ~~In esecuzione della variante di cui al comma 3°, gli interventi ammissibili si dividono, a seconda dell'immobile, nel modo seguente:~~
 - a) ~~per gli immobili coerenti con le disposizioni del PPR (edifici a "conservazione integrale") si potrà procedere all'attuazione delle parti del Piano Particolareggiato;~~
 - b) ~~per le parti restanti, sino all'approvazione della variante al PPCS, sono ammissibili unicamente gli interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna. Per ristrutturazione interna s'intende quanto riportato dall'art. 3 del DPR 380/01 con il vincolo di mantenimento del prospetto sulla pubblica via. E' altresì consentita la sostituzione di infissi non compatibili~~

³ Integrazione aggiunta nella variante n°1 del 2019 (proposta di variante n°1a).

con la tradizione e la storia del centro storico di Selargius.⁴

5. DESTINAZIONI D'USO:

- a) oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali per la vendita al minuto, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità;
- b) per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali si rimanda alle specifico Piano Commerciale Comunale alla specifica normativa in materia⁵.
- c) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza, compatibili con la Zona A di Selargius sono:
- RES 01 Abitazioni;
 - RES 02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze (CAV));
 - RES 03 Servizi strettamente connessi alla residenza (studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere).
- d) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante direzionale, commerciale e socio-sanitaria, compatibili con la Zona A di Selargius sono:
- DIR 06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 - DIR 08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc.;
 - COMM 04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro.
- e) Le attività ammesse nella precedente lettera d) dovranno rispettare tutti i requisiti igienico sanitari ambientali e acustici al fine di preservare la quiete pubblica.
- f) Le attività ammesse nella precedente lettera d) dovranno inserirsi armonicamente nel tessuto storico, rispettando i caratteri tipologici della tradizione e laddove i tipi edilizi non fossero quelli dell'abaco del Piano Particolareggiato, trattandosi di edifici specialistici non

⁴ Proposta di eliminazione poiché l'entrata in vigore della variante complessiva al Piano Particolareggiato (di cui alle Delib. CC 2 e 3 del 2015) ha di fatto superato la variante parziale (di cui alla Delib. CC88 del 2009) che prevedeva gli interventi indicati in questo comma (proposta di variante n°9a punto 19).

⁵ Aggiornamento in base alle attuali norme vigenti (proposta di variante n°10g).

previsti nello stesso abaco, dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio Regionale in quanto varianti urbanistiche al Piano Particolareggiato.⁶

6. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO MEDIO:
 - a) E' fissato in 3,00 mc/mq, così come previsto nel Piano Particolareggiato precedente, salvo quanto emergerà dalla variante allo stesso Piano Particolareggiato e pertanto potrà essere maggiore o minore secondo le risultanze dello studio.
 - b) L'indice è riferito alla superficie reale del lotto, rilevata e calcolata con sistema grafico-analitico.
7. RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: è pari al 50%, come disciplinato dalla variante al Piano Particolareggiato.
8. ALTEZZA MASSIMA:
 - a) E' pari a 7,50 m, con 2 piani fuori terra, così come previsto nel Piano Particolareggiato.
 - b) Per gli interventi di risanamento conservativo non è consentito superare l'altezza media prevalente degli edifici preesistenti computati senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
 - c) Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando ammesse, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale.
 - d) Sotto il profilo altimetrico sono assentibili sfalsamenti tra i piani dei fabbricati contermini, tenuto conto della compatibilità del prospetto dell'edificio in esame con gli edifici contermini di valore storico (se presenti) e comunque considerando il profilo stradale in relazione ai tre lotti adiacenti per ogni lato.
9. TIPOLOGIE EDILIZIE: edifici tradizionali del nucleo storico selargino o coerenti con i primi, inseriti nel Piano Particolareggiato del Centro Storico.
10. DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE: vale quanto previsto dal Regolamento Edilizio; in particolare il comma 9 dell'art. 28 consente delle deroghe al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, mentre l'art. 53 consente delle deroghe per il miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche degli edifici.
11. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti

⁶ Aggiornamento a seguito di sopravvenuta normativa (LR11/2017; LR1/2019) – mutamenti destinazione d'uso (proposta di variante n°10g).

tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

12. Si da atto che tutti i parametri sopra elencati (superficie coperta, altezza, distacchi, ecc...) possono essere modificati solo in presenza dello studio del piano particolareggiato e in ragione del rispetto e valorizzazione dell'edificato storico esistente.

13. PARCHEGGI PRIVATI:

- a) Si rimanda all'art. 31 del Regolamento Edilizio.
- b) Ad integrazione della superficie di 1 mq ogni 10 mc di volume edificato, per le unità immobiliari destinate ad attività commerciali o altre attività per le quali è prevista una maggiore dotazione di parcheggi, dovrà essere garantita all'interno del lotto una superficie a parcheggio pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda interna al netto dei muri perimetrali. Le attività commerciali se ubicate in fabbricati esistenti, potranno usufruire della possibilità dell'asservimento per garantire gli standard di parcheggio ubicandoli in lotti vicini, entro un raggio di 100 metri. L'asservimento dovrà risultare da atto pubblico.
- c) ~~Il piano~~ **La normativa in materia**⁷ commerciale indicherà quelle attività di carattere commerciale che svolgono una funzione sociale, a impatto trasportistico nullo, per i quali si deroga alla necessità di reperire i parcheggi, in attuazione della D.G.R. 55/108/2000 e ss.mm.ii.
- d) Salvo i casi di cui al precedente punto “c”, é comunque obbligatorio prevedere almeno 1 posto auto, al netto degli spazi di manovra, per ogni nuova unità abitativa residenziale o unità destinata a studi professionali.
- e) In parziale deroga alla precedente lettera d) è consentito, previa dimostrazione della non fattibilità tecnica alla realizzazione di 1 posto auto/unità, monetizzare la quota del posto auto/unità, con riferimento ad una superficie di parcheggio/posto auto sino ad un massimo di mq 20 per edificio, solo ed esclusivamente nel caso in cui non sia possibile garantire l'accessibilità veicolare del lotto o nel caso in cui non sia possibile realizzare un nuovo accesso carrabile al lotto a causa di vincolo tipologico e/o paesaggistico.
- f) [lettera eliminata per sopravvenuta normativa]
- g) Parcheggi e spazi di manovra dovranno essere correttamente dimensionati ed evidenziati in progetto.
- h) Le aree destinate a parcheggio dovranno essere convenzionate con l'Amministrazione Comunale per l'uso pubblico nelle ore di apertura dell'attività.

⁷ Aggiornamento in base alle attuali norme vigenti (proposta di variante n°10g).

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE
PIANO URBANISTICO COMUNALE – Progetto di Piano
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- i) Gli spazi non edificati e non destinati a parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno essere sistemati a verde con alberi, scelti fra le essenze autoctone. Della sistemazione del verde dovrà essere data opportuna rappresentazione in progetto.
- l) Considerato che il tessuto edilizio storico non consente il rigoroso rispetto delle distanze minime imposte dal Regolamento di attuazione del Codice della Strada, in ordine alla distanza dagli incroci degli accessi carrai, potranno essere assentiti solo ed esclusivamente quegli interventi che prevedano tali accessi a distanza massima dagli incroci compatibilmente con le dimensioni del lotto e del fabbricato.
- m) Si rimanda al comma 7 dell'art. 123 del Regolamento Edilizio per quanto concerne le autorimesse e i posti auto coperti realizzati fuori terra e formanti corpo edilizio autonomo.
- n) Al fine di favorire la rivitalizzazione del centro storico è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le attività commerciali ed artigianali (Esercizi di Vicinato con superficie utile di vendita inferiore a 100 mq) senza necessità di reperire parcheggi.

14. FRAZIONAMENTI: sono ammessi qualora comportino una soluzione tecnica accettabile, anche dal punto di vista tipologico, salvo quanto specificato nella variante al Piano Particolareggiato. In nessun caso saranno ammessi frazionamenti se per i lotti derivati occorre applicare deroghe ai parametri edilizi per la loro edificazione.

15. STANDARD:

- a) Nel centro storico è prevista la dotazione di standard pari a 18 mq per abitante, secondo la ripartizione, di norma, prevista dal decreto Floris. La definizione delle specifiche destinazioni d'uso, gli interventi ammissibili, le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistici sono definiti nell'art. 29 delle presenti NTA.
- b) il PUC nella zona omogenea "A", individua i seguenti servizi già attuati o da attuare:

N. Area Standard nel PUC	Denominazione	Ubicazione	Superficie (mq)	Volume (mc)
S1.1	Scuola Materna Putzu - Loddo	via San Salvatore	1.151,68	4.093,01
S1.2	Scuola Materna - Uffici comunali	via Dante	1.564,51	5.091,22
S1.3	Scuola Elementare	via Roma	3.820,5	8.414,11
S2.1	Biblioteca intercomunale (ex casa Annunziata Putzu)	via Sant'Olimpia ang. Via Putzu	1.701,03	4.172,14
S2.2	Centro Diurno per Anziani	via Solferino	1.707,06	2.814,80
S2.3	Uffici comunali	via D'Azeglio	500,55	604,46
S2.4	Ex casa del Canonico Putzu	via Roma	775,25	2.222,88
S2.5	Ex Carceri Aragonesi	via Dante ang. Via Roma	489,92	1.731,50

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE
PIANO URBANISTICO COMUNALE – Progetto di Piano
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

S2.6	Chiesa S. Antonio	vico III M.V. Assunta	490,00	1.629,72
S2.7	Ex casa Collu	via San Giuliano	255,33	521,15
S2.8	Chiesa S. Giuliano	via San Giuliano ang. Via San Nicolò	541,50	678,45
S2.9	Ex banco di Sardegna	via San Nicolò	193,24	585,93
S2.10	Chiesa Maria Vergine Assunta	piazza M.V. Assunta	3.262,94	20.494,68
S2.11	Teatro, centro arti musicali, etc. – Si ‘e Boi	piazza Si ‘e Boi	8.349,95	18.906,66
S2.12	ASL	via Manin	729,43	3.699,89
S2.13	Ex oratorio	via San Luigi	201,64	1.565,29
S2.14	Casa Canonica	piazza M.V. Assunta ang. via San Luigi	318,27	1.277,50
S2.15	Centro riabilitativo	località San Lussorio	1.377,05	1.130,92
S2.16	Chiesa San Lussorio	località San Lussorio	549,00	712,11
S2.17	Centro di aggregazione sociale – ex casa Soro	località San Lussorio	3.321,37	2.744,36
S2.28⁸	Ecomuseo del Paesaggio – ex casa Cara	Via Fratelli Bandiera	1.105,46	2.034,09
S3.1	Piazzetta	via Crimea – via Curtatone	425,49	
S3.2	Piazzetta	via Sant’Olimpia ang. via S. Salvatore	53,38	
S3.3	Piazzetta	via San Martino – via Digione	365,75	
S3.4	Piazzetta	via Roma – via Sant’Olimpia	646,28	
S3.5	Parco San Lussorio	località San Lussorio	34.539,87	
S3.6	Necropoli pertinente al Complesso San Lussorio.	località San Lussorio	8.890,39	
S4.1	Parcheggio	via Roma	289,07	
S4.2	Parcheggio	via Veneto	644,44	
S4.3	Parcheggio: area da cedere all’Amministrazione Comunale, con possibilità di attivare accordi pubblico	via San Luigi	133,87	

⁸ Aggiornamento a seguito di Variante n°1 al PPCS (proposta di variante n°10b).

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE
PIANO URBANISTICO COMUNALE – Progetto di Piano
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

	privato (ex art. 11 della L. 241/90) nell'ambito del comparto n°13 per la realizzazione di parcheggi pubblici, in cambio della corrispondente volumetria realizzabile nella sottozona B1.98, con iff pari a 2mc/mq. L'edificazione sarà consentita solo dopo aver ceduto l'area S4.3 all'Amministrazione Comunale.			
--	--	--	--	--

Segue il riepilogo: dei parametri urbanistici, dei servizi pubblici minimi previsti dal D.A.2266/U/83, quello dei servizi individuati nel PUC e la relativa differenza, che evidenzia l'abbondante soddisfacimento della norma per le aree standard S2 ed S3 ed al contrario il non soddisfacimento per le aree S1 ed S4 a causa del fatto che:

- per ragioni di rispetto delle caratteristiche della zona non è possibile raggiungere le quantità minime stabilite dalla norma, ciononostante, ai fini del rispetto dei requisiti numerici, al contorno, già nella zona B per i parcheggi e nelle C per le scuole, sono disponibili i servizi pubblici che soddisfano anche i fabbisogni per il centro storico;
- nel PUC, in linea con il Piano Particolareggiato del Centro Storico adeguato al PPR, la Zona A è coincidente con quella del PRG;
- nel PRG, di cui alla variante riguardante la Zona A (Delib. C.C.n°27 del 21.04.2009; parere di coerenza RAS Det.n°2133/DG del 30.09.2009), le aree S1 di Zona A erano già carenti, ma la dotazione di standard complessiva era rispettata.

Quindi tralasciando le aree S4, dal momento che la stessa norma regionale soprarichiamata all'art.7 prevede la valutazione unitaria degli standard di Zona A e B, solo le aree S1 risultano essere inferiori al minimo previsto dalla norma, ma, dal momento che il fabbisogno di strutture scolastiche rispetto al 1983 (oltre trent'anni fa) è molto diminuito per via della diminuzione della popolazione scolastica (invecchiamento della popolazione complessiva), il parametro 4,5 mq/ab applicato all'intera popolazione risulta essere sovradimensionato, quindi di fatto non vi è una carenza di standard nelle Zone A e B, che tuttavia sarebbe comunque soddisfatta dalle strutture scolastiche nelle Zone C.

L'apparente squilibrio tra le diverse aree Standard (S1,S2,S3,S4) nella Zona A nasce già dal primo PRG e dal primo Piano Particolareggiato del Centro Antico in cui spiccava l'assenza di aree S4, destinate a parcheggio pubblico esclusivo, essendo presenti solo quelli lungo le strade, spiccava l'esubero di aree destinate a verde pubblico, ma concentrate in un tassello in località San Lussorio, adiacente alla Via Nenni e diverse altre aree interne agli isolati aventi forme irregolari e di difficile attuazione per vari motivi. Con la variante al PRG del 2009 sono state operate diverse riclassificazioni urbanistiche per rendere attuabile il piano particolareggiato e tra queste vi è la classificazione in standard di Zona A di un tassello di aree di proprietà comunale in località San Lussorio, in cui le destinazioni sono state dettate da quanto già esistente (Chiesa San Lussorio, ex Casa Soro, parco pubblico) e da quanto già previsto e poi realizzato (Centro Riabilitativo) o da realizzare (parcheggi). Ciò ha permesso di eliminare la classificazione in standard S3 del centro antico dell'area privata adiacente a via Nenni di difficile attuazione e l'individuazione di un'altra area che già oggi consente alla cittadinanza selargina di poterne fruire.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE
PIANO URBANISTICO COMUNALE – Progetto di Piano
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il fatto che la Zona A sia circondata dalla Zona B e dai relativi servizi, in alcuni casi proprio in adiacenza, ha suggerito a suo tempo una pianificazione unitaria di tali aree pubbliche per le due zone del centro abitato consolidato.

Il Comune di Selargius è classificato in classe I, ai sensi del D.A.2266/U/83, in quanto ha una popolazione di poco inferiore ai 30.000 abitanti. Il Centro Storico (ZONA A) ha una superficie di circa 39 ettari, suddivisi tra il Centro di Antica e Prima Formazione di circa 34 ha e il Complesso di San Lussorio di circa 5 ha.					
AREE S di Zona A	DOTAZIONE FLORIS	ABIT ANTI	SERVIZI MINIMI	SERVIZI PUC	DIFFERENZA SUPERFICIE SERVIZI
(mq)	(mq/ab)	(n°)	(mq)	(mq)	(mq)
S1	4,5	3.667	16.502,53	6.536,69	-9.965,84
S2	2	3.667	7.334,46	24.763,53 25.868,99	17.429,07 18.534,53 ⁹
S3	9	3.667	33.005,06	44.921,16	11.916,10
S4	2,5	3.667	9.168,07	1.067,38	-8.100,69
TOTALE	18	3.667	66.010,13	77.288,76 78.394,22	11.278,63 12.384,09

- c) le seguenti aree destinate a standard sono interessate da beni storico-culturali, per i quali valgono le prescrizioni stabilite nel PPCS e nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali: S1.1 (Scuola Materna Putzu – Loddo), S1.2 (Scuola Materna - Uffici comunali di via Dante), S1.3 (Scuola Elementare di via Roma), S2.1 (Biblioteca intercomunale-ex casa Annunziata Putzu), S2.4 (Ex casa del Canonico Putzu), S2.5 (Ex Carceri Aragonesi), S2.6 (Chiesa S. Antonio), S2.7 (Ex casa Collu), S2.8 (Chiesa S. Giuliano), S2.10 (Chiesa Maria Vergine Assunta), S2.11 (Teatro, centro arti musicali, etc. – Si 'e Boi), S2.16 (Chiesa San Lussorio), S2.17 (Centro aggregazione sociale – ex casa Soro), S3.6 (Necropoli pertinente al Complesso San Lussorio).

ART. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (PPCS)

1. Il Piano Particolareggiato, ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PPR, dovrà contenere:
 - a) la suddivisione delle unità edilizie e dei relativi corpi di fabbrica e volumi elementari, in base alle loro caratteristiche tipologiche e costruttive:
 - organismi con caratteri storico-tradizionali;
 - organismi che conservano i caratteri originali;
 - organismi modificati, compatibili con la tipologia originale;

⁹ Aggiornamento a seguito di Variante n°1 al PPCS (proposta di variante n°10b).

- organismi ricostruiti, compatibili con il tessuto tradizionale;
 - organismi recenti o profondamente alterati, in contrasto con il tessuto tradizionale;
 - nuovi volumi assentibili;
- b) l'individuazione degli elementi accessori (loggiati, tettoie, etc.) caratterizzanti gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità;
- c) la definizione degli interventi ammissibili nel Centro Storico, per tutti i corpi di fabbrica e gli elementi accessori, finalizzati al ripristino del decoro urbano. Si rimanda al comma 7 dell'art. 102 del Regolamento Edilizio per quanto concerne le recinzioni;
- d) la specificazione degli interventi edilizi ammissibili (classi di trasformabilità), associati ad ogni corpo di fabbrica ed elemento accessorio costituenti le unità edilizie, nel rispetto delle tipologie edilizie e delle caratteristiche costruttive tradizionali, con le previsioni di aumenti di volumetria sugli edifici da riqualificare o alterati (sopraelevazioni e accorpamenti). In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci, risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze;
- e) la definizione di abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive, elementi decorativi, materiali, aspetti cromatici;
- f) la definizione delle possibilità del frazionamento di unità immobiliari esistenti.
- g) la disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso: prevedendo forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale; incentivando le attività che favoriscano il riuso sostenibile del centro storico, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso.
- h) la disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici sotto traccia, privati, contatori, impianti puntuali (condizionatori d'aria, antenne paraboliche, prese d'aria per camini e caldaie). Si rimanda al comma 3 dell'art. 120 del Regolamento Edilizio per quanto concerne l'installazione di antenne.
- i) la disciplina relativa alle insegne e alle indicazioni pubblicitarie, con indicazione della gerarchizzazione e localizzazione puntuale (tipologie, dimensioni e colori). Tali prescrizioni del PPCS dovranno essere recepite dal Piano Generale degli Impianti Pubblicitari (PGIP).

Le disposizioni regolamentari principali sono le seguenti:

- le parti di impianto destinate ad accogliere le affissioni devono essere dotate di una cornice metallica e costituite da una plancia in lamiera zincata destinata all'affissione;

- tutte le strutture di sostegno e di fondazione devono essere calcolate per resistere alla spinta del vento ed al carico della neve; devono essere di materiale indeformabile e saldamente realizzate ed ancorate al terreno sia nel loro complesso sia nei singoli elementi;
- nel rispetto del D.Lgs n. 42/2004 l'installazione di cartelli o di altri mezzi pubblicitari sugli edifici e nelle aree tutelate, così come lungo le strade site in ambito od in prossimità dei beni culturali, è soggetta al preventivo ottenimento di nullaosta paesaggistico da parte della soprintendenza;
- nei tratti urbani delle strade site in ambito ed in prossimità dei beni paesaggistici, la collocazione di mezzi pubblicitari, è subordinata al parere favorevole da parte dell'amministrazione competente in materia paesaggistica sulla compatibilità della collocazione o della tipologia del mezzo pubblicitario con i valori paesaggistici delle aree soggette a tutela;
- è vietata l'installazione di impianti pubblicitari sui muri delle chiese e degli uffici di interesse pubblico, tradizionale, storico o artistico. Restano escluse da tale divieto le installazioni di impianti a carattere istituzionale.

Si rimanda:

- al comma 3 dell'art. 97 del Regolamento Edilizio per quanto concerne il divieto di affissione sui muri delle chiese e degli uffici pubblici o di interesse pubblico, tradizionale, storico o artistico;
 - ai commi 10 e 11 dell'art. 97 del Regolamento Edilizio per quanto concerne l'asportazione, lo spostamento la modifica o la conservazione di elementi di interesse storico.
- j) la disciplina relativa alla sistemazione di strade e spazi pubblici (piazze, aree verdi, spazi collettivi), fino alla definizione di abachi sui materiali e sugli arredi urbani (impianti di illuminazione, sedute, etc.). Si rimanda:
- al comma 5 dell'art. 96 del Regolamento Edilizio per quanto concerne le pavimentazioni delle aree pubbliche;
 - all'art. 100 del Regolamento Edilizio per quanto concerne i percorsi ciclabili;
 - all'art. 101 del Regolamento Edilizio per quanto concerne gli spazi porticati, con particolare riferimento al comma 5 per quanto concerne i materiali e le forme della pavimentazione.

ART. 4 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SOTTOZONE B1-B2-B3-B4

1. DEFINIZIONE: interessa le zone, totalmente o parzialmente edificate, intorno alla zona A.
 - a) la zona di completamento residenziale è suddivisa nelle sottozone: **B1, B2, B3, B4**;
 - b) per la sottozona **B2.43**, stralciata dal Piano di Lottizzazione Santu Nigola-Bie Settimu, valgono le stesse norme della sottozona B2;
 - c) per la sottozona **B2.98** (ex B2*) valgono le stesse norme della sottozona B2, ma con l'obbligo di realizzare un percorso pedonale, dotato degli opportuni sottoservizi e impianto di illuminazione, che colleghi la Via Gallus con la Via Don Minzoni. L'area rimarrà di proprietà privata ma assoggettata ad uso pubblico. Una volta realizzata a cura dei proprietari, la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico dell'amministrazione comunale.
 - d) per la sottozona **B2.99.a** valgono le stesse norme della sottozona B4. L'area delimitata con il codice **B2.99.b** è un'area confinante con le aree S3 ed il canale di guardia Riu Nou. L'interesse dell'amministrazione è quello di acquisire l'area per destinarla ad S3 in modo da poter realizzare e dare continuità al parco lineare lungo il Riu Nou. L'indice di fabbricabilità per il tratto di area delimitata come B2.99.a è pari a 1,00 mc/mq. Qualora i privati addivenissero ad un accordo, possono proporre all'amministrazione comunale l'attivazione di un accordo integrativo e/o sostitutivo del provvedimento finale ex art. 11 della L.241/90. L'accordo dovrà prevedere i seguenti elementi: A) cessione gratuita all'amministrazione delle aree prospicienti la via Venezia destinate al parco lineare identificato con codice B2.99.b; B) indice di fabbricabilità fondiario nell'area delimitata dal codice B2.99.a sarà pari a 2,5 mc/mq. L'indice di 2,5 mc/mq potrà essere sfruttato solo dopo aver ceduto, all'Amministrazione Comunale, le aree per il parco. Gli interventi ammissibili nel frattempo saranno solo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - e) per la sottozona B1.98 valgono le stesse norme della sottozona B1. L'adiacente area delimitata con il codice S4.3 è un'area standard di Zona A. L'interesse dell'Amministrazione è quello di acquisire quest'area privata per destinarla a parcheggi pubblici in modo da poter aumentare la dotazione di questi importanti servizi in un punto strategico dell'abitato. L'indice di fabbricabilità dell'area B1.98 è pari a 1,00 mc/mq. Qualora i privati addivenissero ad un accordo, potranno proporre all'Amministrazione Comunale l'attivazione di un accordo integrativo e/o sostitutivo del provvedimento finale ex art. 11 della L.241/90. L'accordo dovrà prevedere i seguenti elementi: A) cessione gratuita all'Amministrazione dell'area S4.3 prospiciente la via San Luigi per la realizzazione dei parcheggi pubblici; B) incremento dell'indice di fabbricabilità fondiario nell'area B1.98 sino a 2 mc/mq. L'indice di 2 mc/mq potrà essere sfruttato solo dopo aver ceduto, all'Amministrazione Comunale, l'area per i parcheggi pubblici.
 - f) per la sottozona B1.99 in Via Mazzini, inclusa nel Piano di Lottizzazione Sant'Antonio (C1.28), valgono le stesse norme della Sottozona C1.28, ma con l'obbligo di destinarla a

viabilità e parcheggi pubblici. L'interesse dell'Amministrazione è quello di acquisire quest'area privata per destinarla a viabilità ed Area S4 in modo da poter migliorare la sezione stradale della Via Mazzini, che in quel tratto si riduce, nonché poter aumentare la dotazione di parcheggi pubblici in un punto così strategico dell'abitato (ASL, Piazza Si e Boi, e teatro omonimo).

Qualora i privati proprietari della Sottozona B1.99 lungo la Via Mazzini e della Sottozona C1.28 addivenissero ad un accordo integrativo e/o sostitutivo del provvedimento finale ex art. 11 della L.241/90, potranno disporre di un lotto in Zona B nella Via Marco Polo in cambio della cessione dell'area lungo la Via Mazzini. La volumetria di zona "C" di pertinenza dell'area in Via Mazzini sarà ridistribuita nei lotti della lottizzazione.

Qualora l'Amministrazione Comunale attivasse la procedura ordinaria di esproprio per la realizzazione della strada saranno persi i diritti edificatori.

L'attivazione dell'accordo dovrà prevedere i seguenti elementi essenziali:

- a) Cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale dell'area prospiciente la Via Mazzini per la realizzazione di viabilità e parcheggi pubblici; tale cessione potrà essere effettuata anche in fase di PUC adottato e non ancora approvato.
- b) Individuazione di un lotto nella Sottozona B1.99 in Via Marco Polo, avente stessa superficie dell'omonima area in Via Mazzini, stesso indice fondiario e per il quale valgono le stesse norme della sottozona B1; l'edificazione sarà subordinata alla cessione dell'area nella Via Mazzini.
- c) Redazione della variante di assestamento al Piano di Lottizzazione Sant'Antonio, finalizzata alla redistribuzione della volumetria in proporzione alle quote di proprietà; l'approvazione sarà subordinata alla cessione dell'area nella Via Mazzini.
- d) Attuazione del comparto perequativo entro il termine di 5 anni dalla sottoscrizione dell'accordo integrativo e/o sostitutivo del provvedimento finale ex art. 11 della L.241/90, a meno che la cessione dell'area di Via Mazzini non sia già stata definita con atto pubblico.

2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

- a) sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01;
- b) per i prospetti degli edifici al confine con il centro storico dovranno essere adottate finiture compatibili con quanto prescritto per il centro storico stesso;
- c) per gli edifici prospettanti i beni storico culturali dovranno essere rispettate, per ogni singolo bene, le specifiche prescrizioni stabilite nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali, con particolare riferimento all'Elaborato 2 (Catalogo dei Beni Storico Culturali della RAS);

- d) **In caso di interventi interessanti tutto il lotto (manutenzioni straordinarie o ristrutturazioni edilizie) dovranno essere realizzati appositi serbatoi per le acque piovane, al fine di trattenerle nel periodo di massima intensità di pioggia.**
- e) **Per gli interventi di nuova edificazione (compresa la demolizione e ricostruzione) dovranno essere realizzati in ogni lotto appositi serbatoi, per l'accumulo delle acque piovane provenienti dalle coperture, che tramite impianti di adduzione distinti da quelli dell'acqua potabile, consentano utilizzi non potabili, come ad esempio gli scarichi dei bagni e i giardini da innaffiare.**
- f) **I serbatoi di cui alle precedenti lettere d) ed e) non sono computati ai fini del rapporto di copertura, in relazione alla verifica delle superfici permeabili.**¹⁰

3. DESTINAZIONI D'USO:

- a) oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, depositi, strutture associative, socio-sanitarie a carattere locale, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, finanziarie, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità;
- b) per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali si rimanda ~~allo~~ **specifico Piano Commerciale Comunale alla specifica normativa in materia**¹¹.
- c) **Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza, compatibili con la Zona B di Selargius sono:**
- **RES 01 Abitazioni;**
 - **RES 02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze (CAV));**
 - **RES 03 Servizi strettamente connessi alla residenza (studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere).**
- d) **Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante artigianale e industriale, compatibili con la Zona B di Selargius sono:**
- AI 03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;**
- e) **Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante direzionale, commerciale e socio-sanitaria, compatibili con la Zona B di Selargius**

¹⁰ Integrazione aggiunta nella variante n°1 del 2019 (proposta di variante n°1a).

¹¹ Aggiornamento in base alle attuali norme vigenti (proposta di variante n°10g).

sono:

- **DIR 06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;**
- **DIR 08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc.;**
- **COMM 04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro.**

f) **Le attività ammesse nelle precedenti lettere d), e) dovranno rispettare tutti i requisiti igienico sanitari ambientali e acustici al fine di preservare la quiete pubblica.**¹²

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO: il PUC sulla base dei caratteri dell'insediamento attribuisce alle sottozone i seguenti indici:

- a) Sottozona **B1** iff = 3,00 mc/mq;
- b) Sottozona **B2** iff = 2,50 mc/mq;
- c) Sottozona **B3** iff = 1,50 mc/mq;
- d) Sottozona **B4** iff = 1,00 mc/mq.

Nell'ipotesi di una nuova edificazione nei lotti di Zona B che attualmente superano gli indici fondiari superiori ai valori limite indicati sopra per le specifiche sottozone, in mancanza di Piano Particolareggiato, l'indice di fabbricabilità fondiario dovrà essere contenuto entro gli indici previsti per ognuna di esse.

5. RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50% per le B1, 50% per le B2, 25% per le B3 e le B4.

6. ALTEZZA MASSIMA: 10 m per le B1, 7,50 m per le B2, B3 e B4. Dovrà essere verificato che il rapporto altezza dell'edificio, larghezza della strada sia pari o inferiore a 1,5.

7. TIPOLOGIE EDILIZIE:

a) sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito, con particolare riferimento ai fili fissi degli edifici al contorno, in allineamento o arretramento rispetto alla strada.

b) Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare atto autorizzativo e sia possibile, in conformità all'indice di fabbricabilità fondiario, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di non alterare il tessuto urbano circostante.

¹² Aggiornamento a seguito di sopravvenuta normativa (LR11/2017; LR1/2019) – mutamenti destinazione d'uso (proposta di variante n°10g).

c) Per gli isolati B1.57 e B1.58 nella Via Manin si riconferma presenza del tipo edilizio con portico.

d) E' possibile realizzare piani pilotis nelle Zone B con destinazione esclusiva a parcheggio, da realizzare secondo quanto stabilito all'art.24 comma 5 del Regolamento Edilizio, solo se sia possibile soddisfare la dotazione di 1,5 posti auto per ogni unità abitativa (esclusi gli spazi di manovra), anziché quella di cui al comma 11 del presente articolo (ossia dell'art.31 del Regolamento Edilizio). In tal caso nel computo dei volumi si terrà conto di quanto previsto dall'art.50 comma 7 lettera g) del Regolamento Edilizio. I parcheggi ottenuti nel piano pilotis avranno un vincolo di destinazione d'uso con le unità residenziali e non potranno essere alienati separatamente. Tale vincolo dovrà essere registrato presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

e) La realizzazione del piano pilotis comporta l'arretramento dell'edificio di 2,5 metri rispetto al filo strada, nel rispetto di quanto previsto ai successivi commi 8 e 10 del presente articolo, in caso contrario non potrà essere realizzato.

f) L'altezza del piano pilotis non viene considerata ai fini del calcolo dell'altezza massima di zona, pertanto tale altezza si aggiunge a quella di cui al comma 6 del presente articolo.

g) La destinazione ad autorimessa del piano pilotis vieta che lo stesso possa essere utilizzato per il transito di persone in entrata ed uscita dall'edificio di cui fa parte.

h) L'accesso all'edificio dovrà essere protetto da murature cieche al fine di garantire l'uscita degli abitanti dall'edificio in sicurezza in caso di incendio.

i) Sono esclusi dalla possibilità di realizzare piani pilotis: i lotti al confine con il Centro Storico e quelli prospettanti sui beni storico culturali, in coerenza con il comma 2 lettere b) e c) del presente articolo.¹³

8. L'edificazione di fabbricati in aderenza dovrà essere tale che i corpi di fabbrica non abbiano una differenza di profondità superiore a 2,5 metri. Differenze superiori dovranno risultare da convenzioni sottoscritte dai proprietari dei lotti confinanti. Tale regola si applica quando i corpi di fabbrica hanno una profondità di almeno 12 metri. Nella definizione della profondità concorrono anche le pareti laterali ai balconi per evitare gli affacci laterali.
9. DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE: 10 metri tra le pareti finestrate di vani abitabili tenuto conto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio; in particolare il comma 9 dell'art.28 consente delle deroghe al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, e l'art.53 consente le deroghe per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

¹³ Aggiornamento a seguito di modifica di cui alla variante n°1 del 2019 relativamente alla possibilità di realizzare pilotis in Zona B (proposta di variante n°1b).

10. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 5m se il fabbricato non è in aderenza e 2,5 m rispetto al filo stradale e comunque nel rispetto dei fili fissi preesistenti. Si rimanda al comma 8 dell'art. 28 del Regolamento Edilizio per quanto concerne la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Si potrà costruire comunque in arretramento di 2,50 metri purché il fronte del lotto abbia uno sviluppo pari o superiore a 16 m. Qualora l'arretramento sia necessario anche per garantire lo standard dei parcheggi, dovrà esserne dimostrata l'effettiva fruibilità.

11. PARCHEGGI PRIVATI: secondo quanto previsto dall'art. 31 del Regolamento Edilizio.

12. FRAZIONAMENTI: sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati. Nelle ristrutturazioni e nelle nuove costruzioni **costruzioni**¹⁴ la superficie utile minima dell'80% delle unità edilizie non potrà essere inferiore a **70** **60**¹⁵mq. Per interventi sino a 10 unità abitative al massimo ci potrà essere un locale a destinazione abitativa di superficie utile minima di 35 mq. Nel caso di unità immobiliari non residenziali non è richiesto il rispetto delle suddette superfici utili. In nessun caso il frazionamento sarà assentito se dalla divisione si dovranno derogare norme a distanze o altri parametri edilizi.

13. STANDARD:

- a) si rimanda all'art. 29 delle presenti NTA per quanto concerne le definizioni, gli interventi ammissibili, le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistici;
- b) il PUC individua nella zona residenziale B i seguenti servizi già attuati o da attuare:

N. Area Standard nel PUC	Denominazione	Ubicazione	Superficie (mq)	Volume (mc)
S1.4	Asilo Nido	via Milazzo	1.043,30	5.868,00
S1.5	Scuola materna M.V. Assunta	via San Luigi	1.250,75	3.037,45
S1.6	Baby School 100	via Oristano	4.305,81	9.133,52
S1.7	Scuola Materna	via Bellini	2.498,83	1.533,32
S1.8	Scuola Elementare	via Parigi	11.418,60	9.274,06
S1.9	Scuola Elementare	via Rossini	4.694,31	8.716,09
S1.10	Scuola Elementare	via Leonardo da Vinci	830,11	
S1.11	Scuola Media Dante Alighieri	via Bixio	9.778,55	22.563,91
S2.18	Chiesa SS. Salvatore e Centro Don Orione	piazza Don	14.498,52	15.594,00

¹⁴ Correzione errore materiale di battitura (proposta di variante n°9a punto 20).

¹⁵ Aggiornamento a seguito di modifica di cui alla variante n°1 del 2019 della superficie utile minima degli alloggi in Zona B e Sottozone C3 (proposta di variante n°3).

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE
PIANO URBANISTICO COMUNALE – Progetto di Piano
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

		Orione		
S2.19	Casa di Riposo	piazza Don Orione	1.918,60	5.621,35
S2.20	Poliambulatorio ASL	via Mazzini	175,02	1.432,00
S2.21	[eliminazione codice standard a seguito di variante al PRG relativa all'ex Cinema Astra]			
S2.22	Oratorio S. Luigi	via Cavour	1.328,15	2.769,42
S2.23	Palazzo Comunale	via Istria	3.352,90	14.003,00
S2.24	Ufficio Postale	via Trieste	1.786,27	1.508,07
S2.25	Edificio ad uso abitativo da cedere all'Amministrazione Comunale, attraverso procedura di esproprio, altrimenti verrà riclassificato in B2.	Piazza martiri di Buggerru	270,06	868,08
S2.26	Centro di Aggregazione di quartiere	via Pira angolo via Deledda	1.094,54	470,00
S2.27	Chiesa Don Bosco	via Don Bosco	9.581,57	8.216,00
S3.7	Area affianco al canale - da attuare	canale Riu Mortu	2.902,16	
S3.8	Piazzetta	piazza Giovanni XIII	682,82	
S3.9	Piazzetta	piazza Giovanni XIII	1.695,74	
S3.10	Piazzetta da attuare	via Deledda	2.230,47	
S3.11	Campo da calcio Generale Porcu	via Della Resistenza	50.664,91	
S3.12	Parco lineare da attuare in località S. Lucia	canale Riu Nou	12.819,26	
S3.13	Edificio da cedere all'Amministrazione Comunale, attraverso l'attivazione di accordi pubblico privato (ex art. 11 della L. 241/90), in cambio di un lotto nella sottozona D2.7 – comparto n°7 che consenta di sviluppare la stessa superficie coperta. Gli interventi ammissibili nel frattempo saranno solo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.	via I Maggio	1.281,17	
S3.14	Area monumento Colonnello A. Gallus	Via I Maggio – Via Manin	1.468,12	
S3.15	Parco lineare da attuare in località Canelles (sottozona C3.2-comparto n°5)	canale Riu Nou	18.175,22	
S3.16	Parco lineare da attuare in località Canelles	canale Riu Nou	4.604,46	
S3.17.a	Parco lineare da attuare in località Su Coddu	S.S. 554	25.212,28	
S3.17.b	Parco lineare da attuare in località Su Coddu	S.S. 554	945,14	

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE
PIANO URBANISTICO COMUNALE – Progetto di Piano
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

S3.18	Parco lineare da attuare in località Su Coddu	S.S. 554	13.383,37	
S3.19	Parco lineare da attuare in località Su Coddu (sottozona C3.2-comparto n°5)	canale Riu Nou	17.598,77	
S3.20	Piazza sull'area tombata del canale	canale Riu Nou	7.044,95	
S3.21	Piazzetta	via Venezia – via Oristano	290,21	
S3.22	Piazza da attuare	via Bixio	17.271,15	
S3.23	Piazzetta	via Manin - via San Luigi	307,80	
S3.24	Piazzetta	via Manin - via San Luigi	528,02	
S3.25	Piazza Cellarium	piazza Cellarium	2.211,43	
S3.26	Oratorio S. Luigi	via Cavour	864,64	
S3.27	Piazzetta	via Custoza ang. via Bellini	2.247,25	
S3.28	Spartitraffico	piazza Don Orione	508,00	
S3.29	Aiuola	Via Terr'e Forru ang. Via Campi Elisi	22,18	
S3.30	Parco lineare da attuare in località Serrianedda	S.S. 554	3.332,64	
S3.31	Parco lineare da attuare in località Serrianedda	S.S. 554	11.150,50	
S3.33	Parco lineare da attuare	S.S. 554	4.025,46	
S3.34.a	Piazza da attuare	via Roma	4.271,31	
S3.34.b	Piazza da attuare	via Roma	9.651,92	
S3.34.c	Piazza da attuare	via Roma	2.810,51	
S3.34.d	Piazza da attuare	via Roma	2.234,87	
S3.34.e	Piazza da attuare (sottozona C3.2-comparto n°5)	località Terr' e Forru	4.145,78	
S3.35	Piazza da attuare in località Terr'e Forru (sottozona C3.3-comparto n°6)	pressi cimitero	8.443,12	
S3.36	Piazza da attuare (sottozona C3.3-comparto n°6)	via Roma	13.403,21	
S3.37	Piazza antistante il cimitero	via Roma	3.332,64	
S3.38	Parco lineare da attuare in località Santu Nigola	S.S. 554	13.263,06	
S3.39	Piazzetta da attuare in località Santu Nigola (sottozona C3.3 -comparto n°6)	via Sanzio ang. via San Mauro	1.310,1	
S3.40	Campo da calcio	località San Lussorio	18.776,02	
S3.41	Area da cedere all'Amministrazione Comunale	Pressi via delle	1.109,38	

Comune di Selargius
 Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE
 PIANO URBANISTICO COMUNALE – Progetto di Piano
 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

		Begonie		
S3.42	Area da cedere all'Amministrazione Comunale	Pressi via delle Begonie	3.076,49	
S3.44	Area da cedere all'Amministrazione Comunale	angolo tra la Via della Resistenza e la Via I° Maggio	1.422,29	
S4.4	3 aree destinate a parcheggio	via Pira	273,27	
S4.5	Parcheggio	località San Lussorio	11.583,25	
S4.6	Parcheggio	via Della Resistenza	10.414,34	
S4.7	Parcheggio	Piazza martiri di Buggerru	10.249,46	
S4.8	Parcheggio	via Venezia	167,98	
S4.9	7 aree destinate a parcheggio	via Manin	818,15	
S4.10	Parcheggio	via Custoza	112,29	
S4.11	Parcheggio antistante il cimitero	via Roma	1.605,00	
S4.12	Parcheggio	via Leonardo da Vinci	254,71	
S4.13	Parcheggio da attuare (sottozona C3.3-comparto n°6)	pressi cimitero	4.277,89	
S4.15	Parcheggio da attuare	Via Gallus angolo Via Tazzoli	932,6	
S4.16	Area da espropriare o da cedere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di parcheggi e di un collegamento pedonale tra le vie Trieste e Oristano.	via Trieste - via Oristano	511,8	
S4.17	5 aree destinate a parcheggio	piazza Giovanni XXIII	168,09	
S4.18	5 aree destinate a parcheggio Parcheggio e piazzetta	Piazza Don Giovanni Piras	1.153,33	
S4.19	5 aree destinate a parcheggio Lotto comunale e lotto privato	Ex Cinema Astra e lotto privato	1.281,07	
S4.20	5 aree destinate a parcheggio Lotto privato ¹⁶	lotto privato	518,58	

Le aree S1 risultano essere inferiori al minimo previsto dalla norma, ma, dal momento che il

¹⁶ Correzione errori materiali (proposta di variante n°9a punto 21).

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE
PIANO URBANISTICO COMUNALE – Progetto di Piano
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

fabbisogno di strutture scolastiche rispetto al 1983 (anno del D.A.2266/U) è molto diminuito per via della diminuzione della popolazione scolastica (invecchiamento della popolazione complessiva), il parametro 4,5 mq/ab applicato all'intera popolazione risulta essere sovradimensionato, quindi di fatto non vi è una carenza di standard nelle Zone A e B, che tuttavia sarebbe comunque soddisfatta dalle strutture scolastiche nelle Zone C.

Il Comune di Selargius è classificato in classe I, ai sensi del D.A.2266/U/83, in quanto ha una popolazione di poco inferiore ai 30.000 abitanti.					
AREE S di Zona B	DOTAZIONE FLORIS	ABIT ANTI	SERVIZI MINIMI	SERVIZI PUC	DIFFERENZA SUPERFICIE SERVIZI
(mq)	(mq/ab)	(n°)	(mq)	(mq)	(mq)
S1	4,5	11.911	53.601,52	35.816,26	-17.785,26
S2	2	11.911	23.822,90	34.005,63	10.182,73
S3	9	11.911	107.203,04	290.718,82	183.515,78
S4	2,5	11.911	29.778,62	41.368,83	11.590,21
TOTALE	18	11.911	214.406,09	404.862,52	190.456,43

- c) le seguenti aree destinate a standard sono interessate da beni storico-culturali, per i quali valgono le prescrizioni stabilite nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali: S2.18 (Chiesa SS. Salvatore), S2.19 (Casa di Riposo in piazza Don Orione), S3.6 (Campo da calcio in località San Lussorio), S3.25 (Piazza Cellarium), S3.28 (Spartitraffico in piazza Don Orione), S3.30, S3.31 (Parco lineare da attuare in località Serrianedda), S3.34.b ed S3.34.c (Piazze da attuare in via Roma), S3.35 (Piazza da attuare in località Terr'e Forru), S3.36 (Piazza da attuare in via Roma), S3.37 (Piazza antistante il cimitero), S4.11 (Parcheggio antistante il cimitero), S4.13 (Parcheggio da attuare nei pressi del cimitero).

14. STANDARD DI ZONA B ASSOCIATE ALLE SOTTOZONE C3:

- a) Le aree standard di Zona B associate alle Sottozone C3 (ossia quelle rappresentate nell'elaborato 7 di PUC e descritte nella tabella del comma 13 lett. b del presente articolo), appartengono alle Zone B e sono in aggiunta alle aree standard calcolate nelle Sottozone C3, tenuto conto dei parametri stabiliti all'art.5 c.12 lett. c), ossia 26 mq/ab, e in base agli indici territoriali attribuiti alle diverse aree standard e al parametro stabilito per l'insediabilità nelle Sottozone C3 pari a 145 mc/ab, come dimostrano le tabelle relative ai progetti guida delle Zone C3, allegate alla relazione generale del PUC.
- b) Per le aree standard di Zona B associate alle Sottozone C3 esistono tre procedimenti, che dipendono dall'attivazione o meno degli accordi integrativi o sostitutivi ex art.11 della L.241/90, così come riportato all'art. 8 commi 3, 4 e 5. In assenza di accordi sostitutivi l'attivazione avverrà mediante la procedura di esproprio per pubblica utilità di cui al DPR 327/2001, in caso di attivazione degli accordi le aree S di Zona B dovranno essere cedute a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale (ancor prima della stipula dell'accordo sostitutivo, oppure in sede di convenzione urbanistica ex art. 28 della L.1150/1942) in

cambio della volumetria assegnata e specificata per ogni area nell'allegato denominato "Espansioni con accordi sostitutivi" alla relazione generale del PUC, altrimenti sarà possibile l'attuazione a cura dei privati proprietari.

- c) L'attuazione delle varie aree S di Zona B potrà essere dettata dalle richieste da parte dell'Amministrazione Comunale per finalità pubbliche e in tal caso i privati proprietari decideranno se richiedere l'indennizzo dell'area in questione oppure richiedere la volumetria assegnata, secondo i parametri stabiliti dal PUC per quell'area, da realizzare in coerenza ai programmi pluriennali di attuazione appositamente predisposti e approvati dall'Amministrazione Comunale.
- d) L'attuazione delle varie S di Zona B potrà essere dettata dall'iniziativa dei privati proprietari che potranno proporre la cessione volontaria all'Amministrazione Comunale, per finalità pubbliche, richiedendo in cambio la volumetria assegnata, secondo i parametri stabiliti dal PUC per quell'area, da realizzare nel primo sub comparto che verrà attuato nella Sottozona C3 di riferimento per l'area S di B in esame, secondo quanto stabilito nei programmi pluriennali di attuazione oppure potranno associarsi con i proprietari di qualche tassello appartenente alla Sottozona C3 facente parte del comparto indicato nell'elab.7 di PUC e studiare un sub comparto di minimo 3 ettari, secondo quanto previsto agli artt. 10 e 11, tale da consentire anche la realizzazione delle volumetrie previste per l'area S di Zona B in esame, tenuto conto delle decisioni sull'attuazione di ogni comparto di cui all'art. 11 c.6.
- e) L'attuazione delle varie aree S di Zona B potrà avvenire in alternativa a quanto detto nelle precedenti lettere a cura dei privati proprietari, così come specificato all'art.29 c.1 delle presenti norme.
- f) Indipendentemente dalle scelte del privato, operate in merito all'attuazione di ogni comparto di cui all'art. 11 c.6, l'Amministrazione Comunale potrà sempre decidere l'attuazione delle varie S di Zona B tramite esproprio.

ART. 5 - ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

- 1. **DEFINIZIONE:** 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.
 - a) il PUC individua le zone per l'espansione residenziale, dimensionandole per unità funzionali integrate, da dotare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle necessarie opere di allacciamento e di quelle necessarie a garantire una corretta e sicura edificazione;
 - b) la zona di espansione è suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - Sottozona **C1** - espansioni pianificate, comprendenti in gran parte tutti i piani attuativi

vigenti, attuati o in corso di attuazione, per i quali devono essere rispettate le norme relative ai piani attuativi stessi. Talune sottozone comprendono alcune aree stralciate da piani di lottizzazione e un'area cortilizia di un lotto già edificato in territorio di Monserrato.

- Sottozona **C3** - espansioni in programma, comprendenti le nuove zone di espansione (C3.2, C3.3 in seguito denominate C3.i) del PUC la cui edificazione è subordinata alla formazione di Piani di Lottizzazione Convenzionata di iniziativa privata oppure, ai sensi dei commi 11 e 12 dell'art. 28 della L.1150/42, il Comune ha facoltà di invitare i proprietari a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione e in caso di non adesione da parte dei proprietari il Comune provvederà alla compilazione d'ufficio. In tale ipotesi il progetto di lottizzazione approvato, con le modificazioni che il Comune riterrà di apportare, sarà notificato ai proprietari delle aree fabbricabili per la sua accettazione. Ove manchi tale accettazione, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree. Le aree per poter essere edificate dovranno trovare una soluzione che tenga in giusta considerazione le problematiche evidenziate nei due assetti: Ambientale e Storico Culturale. L'attuazione dei Piani attuativi o di loro stralci, dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 47 delle Norme di Attuazione del PAI, dell'art. 26 delle presenti Norme e di eventuale variante al PAI. Tra le aree C3i, sono stati individuati due lotti di natura residuale (C3.5, C3.6), non accorpabili ad altre zone omogenee data la loro peculiarità, attuabili con permesso di costruire diretto. Si tratta di un lotto stralciato dal Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio) di proprietà comunale e di un reliquato di 20 mq nella Via Monte Spada al confine con Quartucciu.

2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

- a) in assenza di piani attuativi, negli immobili esistenti, sono ammessi i seguenti interventi: modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi residenziali e non, ammessi nella zona, opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- b) in presenza di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01 fatte salve le limitazioni richiamate nel comma 1 lett. b) punti secondo e terzo;
 - per gli edifici prospettanti su beni storico culturali dovranno essere rispettate per ogni singolo bene le specifiche prescrizioni, stabilite nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali, con particolare riferimento all'Elaborato 2 (Catalogo dei Beni Storico Culturali della RAS).

c) come già precisato nei commi successivi, nelle Sottozone C1.41,C1.42,C1.43, C1.44 (stralciate dal Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda), C1.45 (stralciata dal Piano di

Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino), C1.47 (stralciata dal Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio), C1.48 (stralciata dal Piano di Lottizzazione Cardia-Bie Pauli), C1.49,C1.50,C1.51 (stralciate dal Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni)), gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzate previo rilascio del permesso di costruire diretto (convenzionato).¹⁷

3. DESTINAZIONI D'USO:

- a) oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, depositi, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, finanziarie, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità. Le attività sanitarie, alberghiere dovranno avere un raggio d'influenza comunale altrimenti troveranno ubicazione nelle zone G (servizi generali).
- b) per quanto concerne il numero, l'ubicazione e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda ~~allo specifico Piano Commerciale Comunale~~ **alla specifica normativa in materia¹⁸.**
- c) **Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza, compatibili con la Zona C di Selargius sono:**
- **RES 01 Abitazioni;**
 - **RES 02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze (CAV));**
 - **RES 03 Servizi strettamente connessi alla residenza (studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere).**
- d) **Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante artigianale e industriale, compatibili con la Zona C di Selargius sono:**
- AI 03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;**
- e) **Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante direzionale, commerciale e socio-sanitaria, compatibili con la Zona C di Selargius sono:**
- **DIR 06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;**

¹⁷ Aggiornamento a seguito di sopravvenuta normativa (LR11/2017; LR1/2019) – Introduzione del Permesso di costruire convenzionato (proposta di variante n°10e).

¹⁸ Aggiornamento in base alle attuali norme vigenti (proposta di variante n°10g).

- **DIR 08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;**
- **COMM 04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro.**

f) **Le attività ammesse nelle precedenti lettere d), e) dovranno rispettare tutti i requisiti igienico sanitari ambientali e acustici al fine di preservare la quiete pubblica.**¹⁹

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

- a) per le sottozone C1 interessate da piani attuativi approvati, attuati o in corso di attuazione, valgono gli indici previsti dal PRG previgente, pertanto:
- ex sottozona C1 da PRG ift = 1,50 mc/mq;
 - ex sottozona C2 da PRG ift = 1,00 mc/mq;
 - ex sottozona C1* da PRG ift = 1,40 mc/mq;
 - ex sottozona C1** da PRG ift = 1,50 mc/mq;
 - ex sottozona C2* da PRG ift. - differenziato per ogni Piano di Zona.
- b) per la sottozona **C1.40** ift = 1,00 mc/mq. Trattasi di parte di un lotto già edificato in territorio di Monserrato di cui tale sottozona C1.40 costituisce parte della relativa area cortilizia. In concreto questa volumetria non potrà essere utilizzata, salvo accordi di natura intercomunale allo stato non ipotizzabili stante il tessuto urbano ed edilizio consolidato nei due comuni contermini. Pertanto si conferma la destinazione di area cortilizia di zona di espansione già attuata in Comune di Monserrato e senza la concreta possibilità di essere accorpato ad altri lotti;
- c) per le sottozone **C1.41, C1.42, C1.43, C1.44**, stralciate dal Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda ift = 1,50 mc/mq. Tali sottozone sono state oggetto di interventi abusivi e oggetto di istanza di condono. Gli interventi sono attuabili per permesso di costruire diretto. Il singolo intervento, in caso di impossibilità a cedere le aree per servizi nella misura di 18 mq per abitante, comporta la monetizzazione delle predette aree affinché l'Amministrazione Comunale possa acquisirle al patrimonio comunale tra le aree individuate "S" nel PUC, soggette a procedimenti ablativi. Il costo della monetizzazione è pari al valore di mercato di un'area di caratteristiche equivalenti. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.
- d) per la sottozona **C1.45** stralciata dal Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Iginò) ift =

¹⁹ Aggiornamento a seguito di sopravvenuta normativa (LR11/2017; LR1/2019) – mutamenti destinazione d'uso (proposta di variante n°10g).

1,00 mc/mq. Il lotto è interessato da interventi edilizi oggetto di condono edilizio. Tale lotto potrà essere attuato con permesso di costruire diretto previa verifica della quantità di cessioni per standard. Nell'impossibilità di cedere la quantità calcolata potrà essere fatta la monetizzazione. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.

- e) per la sottozona **C1.46**, stralciata dal Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Iginò), l'indice è nullo poiché trattasi di porzioni di lotti destinati a verde privato; questa situazione di fatto impone la rideterminazione della perimetrazione della zona omogenea C1.25 del Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Iginò), includendo nello stesso quest'area C1.46 priva di volumetria e quindi destinata ad area cortilizia. Per la zona omogenea C1.25 viene rideterminato l'indice di fabbricabilità territoriale in ragione della volumetria massima sviluppabile dalla C1.25, ragguagliata con l'area ottenuta dalla somma della C1.25 e della C1.46 cortilizia. La determinazione del nuovo indice di fabbricabilità territoriale non modifica i diritti acquisiti e quindi l'indice di edificabilità fondiaria dei lotti convenzionati.
- f) per la sottozona **C1.47** stralciata dal Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio $ift=1,00$ mc/mq. Il lotto è interessato da interventi edilizi oggetto di condono edilizio. Tale lotto potrà essere attuato con permesso di costruire diretto previa verifica della quantità di cessioni per standard. Nell'impossibilità di cedere la quantità calcolata potrà essere fatta la monetizzazione. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.
- g) per la sottozona **C1.48** stralciata dal Piano di Lottizzazione Cardia-Bie Pauli $ift =1,00$ mc/mq. Il lotto è interessato da interventi edilizi oggetto di condono edilizio. Tale lotto potrà essere attuato con permesso di costruire diretto previa verifica della quantità di cessioni per standard. Nell'impossibilità di cedere la quantità calcolata potrà essere fatta la monetizzazione. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.
- h) per le sottozone **C1.49**, **C1.50**, **C1.51**, stralciate dal Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni) $ift = 1,00$ mc/mq. I lotti sono interessati da interventi edilizi oggetto di condono edilizio. Tali lotti potranno essere attuati con permesso di costruire diretto previa verifica della quantità di cessioni per standard. Nell'impossibilità di cedere la quantità calcolata potrà essere fatta la monetizzazione. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.

- i) per la sottozona **C1.52**, stralciata dal Piano di Risanamento Paluna San Lussorio, trattasi di un'area che di fatto è pertinenza di fabbricati che sono stati oggetto di condono edilizio. Tale pertinenza fuoriesce dal perimetro del Piano di Risanamento Urbanistico. La sua inclusione in un'altra zona omogenea impedirebbe l'attuazione della stessa. Questa situazione impone l'inclusione della pertinenza all'interno della perimetrazione del PRU e senza che ciò comporti una potenzialità edificatoria. Pertanto occorre riperimetrare la zona omogenea del Piano di Risanamento Paluna San Lussorio, C1.2, includendo nella stessa l'area C1.52 priva di volumetria e quindi destinata ad area cortilizia. Per la zona omogenea C1.2 viene rideterminato l'indice di fabbricabilità territoriale in ragione della volumetria massima sviluppabile dalla C1.2, ragguagliata con l'area ottenuta dalla somma della C1.2 e della C1.52 cortilizia. La determinazione del nuovo indice fabbricabilità territoriale avviene senza modificare i diritti acquisiti e quindi senza la modifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria dei lotti oggetto di convenzionamento.
- j) per le sottozone **C3.2, C3.3** interessate da nuovi piani di lottizzazione previsti nel PUC:
- ift= 0,20 mc/mq in assenza di accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90);
 - ift differenziato per ogni comparto, rappresentato nell'Elaborato n°7 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, secondo le specifiche riportate negli articoli successivi, in caso di accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento finale (ex art. 11 della L.241/90).
- k) per la sottozona **C3.5**, lotto stralciato dal Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio) di proprietà comunale, da attuare tramite permesso di costruire diretto, ift = 1 mc/mq.
- l) per la sottozona **C3.6**, reliquato nella Via Monte Spada al confine con Quartucciu, ift =1,35 mc/mq, in analogia con la destinazione urbanistica già prevista nel PUC di Quartucciu; tale reliquato dovrà formare un unico lotto con quello intercluso retrostante in territorio di Quartucciu. La normativa da applicare è quella del Comune di Quartucciu (ift=1,50 mc/mq, Hmax= 7,50 m; allineamento ai fili fissi degli edifici esistenti; indice di copertura 0,50 mq/mq).

m) Gli indici di fabbricabilità territoriale di cui alla precedente lettera a) sono diminuiti dell'80%, per le seguenti sottozone non convenzionate:

- **Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda (C1.24),**
- **Comparti del Piano di Risanamento Urbanistico Su Tremini de Baxiu (C1.1),**
- **Unità di intervento del Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu (C1.38),**
- **Unità convenzionali del Piano di Risanamento Urbanistico Is Corrias (C1.39), comprese quelle a destinazione D e G,**

qualora il progetto del Piano Attuativo non venisse presentato entro 6 mesi dalla esecutività della variante n°1 al PUC e la relativa convenzione non dovesse essere

stipulata entro un anno dalla esecutività della stessa variante n°1 al PUC.²⁰

5. RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

- a) per le sottozone **C1**, interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, vale quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda;
- b) per le sottozone **C1.41, C1.42, C1.43, C1.44**: nel caso di demolizione e ricostruzione 45%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;
- c) per la sottozona **C1.45**: nel caso di demolizione e ricostruzione 25%, per uniformità con quanto previsto nel Piano attuativo Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;
- d) per la sottozona **C1.47**: nel caso di demolizione e ricostruzione 35%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;
- e) per la sottozona **C1.48**: nel caso di demolizione e ricostruzione 22%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Cardia-Bie Pauli, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;
- f) per le sottozone **C1.49, C1.50, C1.51**: nel caso di demolizione e ricostruzione 35%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;
- g) per le sottozone **C3.2, C3.3** varrà quanto stabilito da ogni piano attuativo, con o senza accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90). Il rapporto di copertura sarà determinato nello studio attuativo in ragione del coefficiente di permeabilità dei terreni quale concorso alla riduzione di tutti i parametri idraulici necessari alla rimozione del vincolo di carattere idrogeologico ovvero alla necessità di dover garantire il corretto equilibrio idrogeologico. In ogni caso la superficie coperta totale, compresa anche di corpi accessori (marciapiedi, camminamenti, tettoie, garage, ecc.) del lotto edilizio, non potrà in nessun caso superare il 50%. Il restante 50% dovrà essere sistemato a verde ovvero con pavimentazioni drenanti. In tali comparti si dovrà tendere, sotto il profilo idrologico, a garantire il principio dell'invarianza idraulica. In questi nuovi edifici ogni lotto edilizio dovrà avere un serbatoio di dimensioni adeguate, secondo le risultanze dello studio dell'invarianza idraulica, per trattenere le acque piovane nel periodo di massima intensità di pioggia.
- h) per la sottozona **C3.5**: 40%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio);

²⁰ Aggiornamento a seguito di modifica di cui alla variante n°1 del 2019 di diminuzione degli indici territoriali per i piani attuativi nelle Sottozone C1 non convenzionate (proposta di variante n°2).

6. ALTEZZA MASSIMA:

- a) per le sottozone **C1** interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, vale quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda;
- b) per le sottozone **C1.41, C1.42, C1.43, C1.44**: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m al piano di sistemazione definitiva dei lotti e 8,00 m dalla quota del marciapiede antistante il fabbricato, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;
- c) per la sottozona **C1.45**: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;
- d) per la sottozona **C1.47**: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;
- e) per la sottozona **C1.48**: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m (nel Piano Cardia Bie Pauli non è indicata), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;
- f) per le sottozone **C1.49, C1.50, C1.51**: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;
- g) per le sottozone **C3.2, C3.3**: 18 m; trattasi di altezza massima da non superare. Compatibilmente con la natura degli studi specialistici dell'assetto ambientale e culturale, tra le diverse possibilità, si prediligeranno le tipologie edilizie con minore altezza.
- h) per la sottozona **C3.5**: 7,50 m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bi e Pauli (Cogoni Antonio);

7. TIPOLOGIE EDILIZIE:

- a) per le sottozone **C1** interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, vale quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda;
- b) per le sottozone **C1.41, C1.42, C1.43, C1.44**: nel caso di demolizione e ricostruzione casa a schiera mono o bifamiliare, nel rispetto dell'ubicazione dei nuovi corpi di fabbrica come indicati nel planivolumetrico della variante al Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda.
- c) per la sottozona **C1.45**: nel caso di demolizione e ricostruzione casa isolata o a schiera, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino);
- d) per la sottozona **C1.47**: nel caso di demolizione e ricostruzione casa isolata o a schiera, per

uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio;

- e) per la sottozona **C1.48**: nel caso di demolizione e ricostruzione casa isolata, binata o a schiera, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Cardia-Bie Pauli;
- f) per le sottozone **C1.49, C1.50, C1.51**: nel caso di demolizione e ricostruzione casa isolata, binata o a schiera, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni);
- g) per le sottozone **C3.2, C3.3**: edifici multipiano con prevalente sviluppo in altezza, salvo quanto stabilito nello specifico da ogni piano attuativo, con o senza accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90). La possibilità di sviluppare edifici del tipo estensivo (case isolate, binate o a schiera) è subordinato alla tutela dei beni culturali e ambientali così come illustrati nelle parti del PUC relative agli assetti Ambientale e Storico Culturale, per garantire i necessari parametri idraulici e idrogeologici necessari al rispetto delle particolarità di ogni zona C3.i, attraverso l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica;
- h) per ogni piano attuativo (C3.i), ossia per le sottozone C3.2, C3.3, almeno l'80% delle abitazioni dovrà avere una superficie utile minima interna SU (al netto della Snr) di **70** **60**²¹mq. Il restante 20% delle abitazioni potrà avere una superficie utile (al netto della Snr) non inferiore a 35 mq.
- i) per la sottozona **C3.5**: casa isolata o a schiera, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio).

8. DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE:

- a) metri 10,00 tra le pareti finestrate di vani abitabili, tenuto conto, di quanto previsto dagli artt. 28 e 53 del Regolamento Edilizio; in particolare l'art. 53 consente delle deroghe per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- b) in caso di altezze dei fabbricati superiori ai 10 m, la distanza tra le pareti finestrate dovrà essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto;
- c) per le sottozone **C1**, interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, rimane valido inoltre quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda.

9. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:

- a) per le sottozone **C1** interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, vale quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda;

²¹ Aggiornamento a seguito di modifica di cui alla variante n°1 del 2019 della superficie utile minima degli alloggi in Zona B e Sottozone C3 (proposta di variante n°3).

- b) per le sottozone **C1.41, C1.42, C1.43, C1.44** nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, se non in aderenza, fatti salvi i casi espressamente previsti nel planivolumetrico della variante al Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda e i casi di arretramento dalla viabilità pubblica, la distanza non potrà essere inferiore a 2,50 m dal filo strada;
 - c) per la sottozona **C1.45**: nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, fatti salvi i casi di arretramento dalla viabilità pubblica ad una distanza di 2,50 m dal filo strada, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino);
 - d) per la sottozona **C1.47**: nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio;
 - e) per la sottozona **C1.48**: nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Cardia-Bie Pauli;
 - f) per le sottozone **C1.49, C1.50, C1.51**: nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni);
 - g) per le sottozone **C3.2, C3.3**: 5m, salvo maggiori distanze stabilite da ogni piano attuativo, con o senza accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90);
 - h) per la sottozona **C3.5**: 5m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio);
10. PARCHEGGI PRIVATI: quanto previsto dall'art. 31 del Regolamento Edilizio.
11. DISLOCAZIONE DELLE VOLUMETRIE NELLE ZONE **C3.2, C3.3**: lo studio dei piani attuativi, oltre a garantire la tutela dei beni culturali e ambientali, dovrà essere condotto in modo tale che i volumi connessi siano ubicati lungo le arterie di maggior traffico. Le abitazioni e i volumi destinati al servizio della persona (asili nido, scuole, ecc.) dovranno essere lontani da fonti di rumore, soprattutto quello derivato da traffico veicolare.
12. STANDARD:
- a) si rimanda al successivo art. 29 delle presenti NTA. per quanto concerne le definizioni, gli interventi ammissibili, le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistici;
 - b) nei piani attuativi approvati, sottozona C1, lo standard per servizi è pari a 18 mq/ab;
 - c) per le sottozone C3.2 e C3.3 la cessione minima per standard è pari a 26 mq/ab così ripartiti: S1= 4,50 mq/ab, S2= 2 mq/ab, S3= 15 mq/ab, S4= 4,5 mq/ab.
 - d) qualora dallo studio dei piani attuativi delle sottozone **C3.2, C3.3** dovesse emergere la necessità di avere maggiori aree di cessione, per garantire l'equilibrio idrogeologico della specifica zona in esame, l'incremento andrà a vantaggio delle aree S3;

- e) la distribuzione delle aree destinate a standard nelle sottozone C3.i dovrà tener conto dell'effettiva fruibilità secondo la specifica destinazione (S1, S2, S3, S4), privilegiando l'accorpamento delle stesse e dei raggi di influenza per un'effettiva fruizione dei residenti;
- f) [lettera eliminata a seguito di prescrizione art.1 punto 1 della Det. 530/DG del 29/3/2017]

ART. 6 - SOTTOZONE OMOGENEE C1 - ESPANSIONI PIANIFICATE

1. Per tali sottozone C1 viene riportata di seguito la tabella indicante la numerazione e la denominazione di ogni piano attuativo indicato nel PUC, con la corrispondente zona urbanistica da PRG e la relativa tipologia di piano.

N. Piano attuativo nel PUC	Denominazione Piano attuativo	Tipo di Piano attuativo	Zona urbanistica da PRG
C1.1	Su Tremini De Baxiu	PRU	PRU
C1.2	Paluna San Lussorio	PRU	PRU
C1.3	Paluna San Lussorio	PEEP	C2*
C1.4	Canelles San Lussorio (Ex Cesa)	PEEP	C1**
C1.5	Su De Canelles	PEEP	C2*
C1.6	Bie Palma-Seminariu	PEEP	C2*
C1.7	Bie Palma	PEEP	C2*
C1.8	Santu Nigola 1	PEEP	C2*
C1.9	Santu Nigola 2	PEEP	C2*
C1.10	F.lli Serri	PL	C2
C1.11	Bie Pauli (Cogoni Antonio)	PL	C2
C1.12	San Lussorio	PL	C2
C1.13	Santu Luxori	PL	C2
C1.14	Salux	PL	C2
C1.15	Canelles	PL	C2
C1.16	Su Coddu	PL	C2
C1.17	Canelles - San Lussorio	PL	C2
C1.18	Parco Verde	PL	C2
C1.19	Bie Palma (Ing. Cogoni)	PL	C2
C1.20	Putzu - Bie Pauli	PL	C2

Comune di Selargius
 Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE
 PIANO URBANISTICO COMUNALE – Progetto di Piano
 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

C1.21	Cardia - Bie Pauli	PL	C2
C1.22	Bie Palma (Loddo)	PL	C2
C1.23	Man.Dei.	PL	C2
C1.24	Sa Serrianedda	PL	C1
C1.25	Terr' e Forru (Putzu Igino)	PL	C2
C1.26	Terr' e Forru - Bie Settimu	PL	C1
C1.27 ²²	Ex Alcatel	PL	C2
C1.28	Sant' Antonio	PL	C1*
C1.29	Santu Nigola - Bie Settimu	PL	C2
C1.30	Bie Mara	PL	C2
C1.31	Santu Nigola (Cara Marco e più)	PL	C2
C1.32	San Nicolò 3 (Cara Maria)	PL	C2
C1.33	Tranzellida (ex C.E.M.)	PL	C1
C1.34	Aresu Bruno	PL	C1
C1.35	Apice	PL	C1
C1.36	Su Pranu	PL	C1
C1.37	Su Planu 2°	PL	C1
C1.38	Su Planu	PRU	PRU
C1.39	Is Corrias	PRU	C2

ART. 7 - SOTTOZONE OMOGENEE [C3.2-C3.3] - ESPANSIONI IN PROGRAMMA

1. Sono destinate alla nuova espansione residenziale il cui indice di fabbricabilità territoriale base è stabilito pari a **0,20 mc/mq.**
2. L'edificazione è subordinata allo studio del piano attuativo dell'intera sottozona omogenea, come definita dalla perimetrazione di cui agli elaborati n°7 e n°12 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, ponendo a base dello studio le particolarità della zona, sotto il profilo idrogeologico, archeologico ed in generale secondo gli studi emersi nei tre assetti (ambientale, storico-culturale ed insediativo) del PUC, nonché tenendo conto dei corridoi verdi e dei Progetti Guida, di cui agli Elab. 33,34,35,36 della sezione *Progetto di Piano*, per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli

²² Aggiornamento a seguito di modifica di cui alla variante n°1 del 2019 di riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E (proposta di variante n°6).

standard), qualora le indagini archeologiche e/o gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in essi proposto.

3. Nelle sottozone **C3.2, C3.3** è prevista la possibilità di accedere alle premialità volumetriche il cui accesso è vincolato alla definizione di accordi integrativi o sostitutivi ex art. 11 della L. 241/90 i cui contenuti risultano definiti all'art. 11 delle presenti NTA.
4. Definito lo studio del piano attuativo di cui al precedente comma 2 e poste le basi di eliminazione del rischio di natura idrogeologica, l'attuazione dell'intero comparto potrà avvenire attraverso sub comparti funzionali di dimensione non inferiore a 3 ettari. Per funzionalità deve intendersi la possibilità di accedere al comparto tramite idonea viabilità, servita dai sottoservizi essenziali.
5. Nelle sottozone C3.2, C3.3 la scelta dell'orientamento, della forma e della disposizione degli ambienti, dovrà essere condizionata anche dall'ottenimento del massimo apporto solare ai fini del risparmio energetico.
6. Per tali piani attuativi sono stati redatti i relativi progetti guida, rappresentati negli elaborati num. 33 e 34 della sezione di PUC intitolata Progetto di Piano. Le relative proposte planovolumetriche non hanno efficacia di PUC, ma hanno valore puramente esemplificativo, pertanto all'atto della redazione di ogni singolo comparto potranno essere proposte soluzioni alternative, nel rispetto delle norme del PUC, ciononostante i Progetti Guida relativi ai suddetti comparti dovranno essere rispettati in relazione alla localizzazione dei tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli standard), qualora le indagini archeologiche e/o gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in essi proposto.

ART. 8 - SOTTOZONE C3.2, C3.3 SOGGETTE AD ACCORDI INTEGRATIVI O SOSTITUTIVI

1. Nelle sottozone **C3.2, C3.3** l'indice di fabbricabilità territoriale base è stabilito pari a: $it_{base} = 0,20$ mc/mq (di superficie territoriale).
2. E' prevista una premialità volumetrica dell'indice territoriale base definito al comma 1, pari a 0,80 mc/mq per le sottozona C3.2, C3.3 (di superficie territoriale), nella sola ipotesi (**condizione necessaria e indispensabile**) di definizione di accordo integrativo o sostitutivo ex art. 11 Legge 241/90 e ss.mm.ii..
3. Alla premialità definita al comma 2 del presente articolo, pari a 0,80 mc/mq, sarà aggiunto un indice di fabbricabilità territoriale derivato dal concorso delle volumetrie attribuite a determinate aree, con assegnato un indice di fabbricabilità territoriale fittizio, per le quali è previsto l'esproprio per pubblica utilità, ovvero, pur avendo una potenzialità edificatoria, questa non può essere sviluppata per l'esistenza di fasce di rispetto, siano esse cimiteriali, stradali o a tutela di canali di guardia; le relative volumetrie attribuite dovranno essere pertanto utilizzate e

attuate nelle zone omogenee corrispondenti ai rispettivi comparti identificati nell'elaborato n°7 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano.

4. Le sottozone omogenee **C3.2, C3.3** dovranno essere oggetto di specifico studio esteso ad ogni comparto, la cui identificazione è definita nell'elaborato n°7 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano; per maggior chiarezza, le parti lottizzanti sono tutti i soggetti proprietari delle aree ricadenti all'interno della perimetrazione della specifica sottozona omogenea C3.i a cui si aggiungono i proprietari delle aree alle quali è stata assegnata una volumetria fittizia, secondo quanto indicato nel comma 3 del presente articolo.
5. I soggetti proprietari delle aree di cui al comma 3, che concorrono alla formazione dell'indice di fabbricabilità territoriale fittizio sulla sottozona omogenea, per aver diritto alla volumetria loro assegnata, da utilizzare nel comparto, dovranno cedere a titolo gratuito le rispettive aree. La cessione potrà avvenire ancor prima della stipula dell'accordo sostitutivo, ovvero in sede di convenzione urbanistica ex art. 28 della Legge 1150/1942, che recepirà i contenuti dell'accordo integrativo o sostitutivo ex art. 11 della Legge 241/90. Qualora l'Amministrazione Comunale richiedesse le cessioni anticipate delle aree per finalità pubbliche e i proprietari non accettassero la richiesta, tali aree saranno acquisite al patrimonio comunale secondo le procedure ordinarie di cui al DPR 327/2001 e verrebbe meno, in questo caso, la possibilità di usufruire della volumetria assegnata secondo gli accordi ex art. 11 della Legge 241/90.
6. L'accordo sostitutivo dovrà prevedere che sono a carico dei soggetti lottizzanti, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione secondaria, anche gli oneri di allacciamento necessari per rendere funzionali i comparti. Tra tali oneri rientrano le opere idrauliche necessarie a garantire la raccolta ed il successivo deflusso delle acque, il potenziamento di reti idriche e o fognarie fuori dal comparto ecc..

ART. 9 - RIPARTIZIONE DELLE VOLUMETRIE NEGLI INTERVENTI EX ART. 11 DELLA L.241/90 NELLE SOTTOZONE C3.2, C3.3

1. Nelle sottozone omogenee **C3.2, C3.3** la distribuzione della volumetria complessiva (100%) dovrà avvenire nel rispetto della seguente ripartizione:

volumi per residenza	70%
volumi connessi	20%
volumi pubblici	10%
Totale	100%

ART. 10 - STANDARD E CESSIONI A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NELLE SOTTOZONE C3.I

1. Nelle sottozone omogenee **C3.2, C3.3** in caso di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90, è prevista un'ulteriore cessione a favore dell'Amministrazione Comunale a titolo gratuito, da riservare a interventi di edilizia residenziale pubblica del tipo convenzionato, agevolato o sovvenzionato, ovvero, dei volumi connessi, nel rispetto del seguente prospetto:
 - a) **Cessione del 10% a titolo gratuito a favore dell'Amministrazione Comunale** della Volumetria Totale definita secondo il prospetto di cui all'art. 9, da destinare a interventi di edilizia residenziale pubblica del tipo sovvenzionato ai sensi della L. 244/07 art. 1 comma 258.
 - b) **Cessione del 5% a titolo gratuito a favore dell'Amministrazione Comunale** della Volumetria Totale definita secondo il prospetto di cui all'art. 9, da destinare a interventi finalizzati all'incremento occupazionale, con particolare riferimento ai giovani ed alle fasce imprenditoriali deboli: piccoli artigiani, piccole società di servizio, etc.

volumi per residenze private	60%
volumi per residenze ceduti all'A.C.	10%
Volumi connessi privati	15%
Volumi connessi ceduti all'A.C.	5%
Volumi per servizi pubblici	10%
Volumi Totali	100%

2. Nel caso di interventi non unitari le cessioni a favore dell'Amministrazione Comunale a titolo gratuito, sia per standard pubblici sia per gli interventi ERP o sscr ERP, ai sensi del comma 1 del presente articolo, avverranno sulla base dei programmi pluriennali di attuazione in cui verrà stabilito l'ordine di attuazione delle aree in cessione.
3. Il Programma pluriennale di attuazione, di cui al precedente comma 2, dovrà specificare dettagliatamente le modalità operative dell'intera zona omogenea oggetto di pianificazione attuativa definendo i sub-comparti di intervento.
4. L'attuazione complessiva per sub-comparti sarà caratterizzata da fasi temporanee allo scopo di arrivare alla fine all'assetto definitivo.
5. L'assetto definitivo del piano attuativo complessivo dell'intera zona omogenea C3.i soddisferà gli standard stabiliti dal PUC secondo le specifiche di zona, relativamente alle peculiarità degli assetti ambientale e storico culturale.
6. La fase di attuazione temporanea, di durata decennale, pari al periodo di validità del piano attuativo complessivo, sarà caratterizzata da condizioni di equilibrio temporaneo, sotto il profilo degli standard urbanistici. La temporaneità è finalizzata a consentire l'attuazione del disegno

complessivo del piano attuativo dell'intera zona omogenea, avendo comunque cura che i singoli sub-comparti siano legittimi sotto il profilo urbanistico.

7. I sub-comparti temporanei saranno caratterizzati da porzioni di territorio aventi destinazioni urbanistiche e d'uso come previste dal PUC: aree per lotti privati residenziali, aree per servizi connessi privati, aree per edilizia economica e popolare residenziale, aree per servizi connessi ceduti all'Amministrazione e aree per standard di Piano.
8. Nella fase temporanea le aree cedute all'Amministrazione Comunale: viabilità, lotti per ERP, lotti per servizi connessi e aree S (S1,S2,S3,S4), per quanto possibile, dovranno essere ubicate nelle porzioni di territorio che, secondo il piano attuativo complessivo, sono previste come cessioni per l'Amministrazione Comunale.
9. Le aree del sub-comparto temporaneo cedute all'Amministrazione Comunale e compatibili con le destinazioni d'uso del piano attuativo complessivo potranno essere attuate anche contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del sub comparto, mentre, le aree cedute in contrasto con le previsioni del piano attuativo complessivo potranno essere attuate allorquando, nell'arco di un decennio, non dovessero essere stati attuati ulteriori comparti.
10. In caso di attuazione di ulteriori sub-comparti, così come programmati nel programma pluriennale di attuazione, questi dovranno rispettare i principi di attuazione descritti per il primo sub-comparto; le aree in cessione all'Amministrazione Comunale, siano esse per lotti e/o per aree S, dovranno essere aggregate e/o retrocesse e/o disaggregate tra i due sub-comparti al fine di ottenere il disegno del piano attuativo complessivo dell'intera zona omogenea oggetto di programma pluriennale di attuazione. Tale meccanismo dovrà essere ripetuto man mano per tutti i successivi sub-comparti.
11. Qualora alla scadenza dei dieci anni non fosse stato attuato il progetto complessivo e vi fossero sub-comparti presentati e in fase di istruttoria, l'Amministrazione Comunale potrà prorogare la validità del piano attuativo complessivo, previa verifica della vigenza delle norme regolamentari, per un periodo non superiore a cinque anni, decorsi i quali l'Amministrazione Comunale dovrà riapprovare il programma pluriennale di attuazione e lo studio complessivo del piano attuativo.
12. Il programma pluriennale di attuazione potrà prevedere che i sub-comparti siano costituiti da porzioni di territorio, anche separate, la cui dimensione minima non sia inferiore a tre ettari, a condizione che le aree cedute all'Amministrazione Comunale siano contigue ad aree S già di proprietà della stessa e sia rispettato l'equilibrio urbanistico previsto dal PUC. Pertanto saranno ammissibili sub-comparti che prevedano aree S che per la loro ubicazione possano essere attuate nell'arco di un decennio sia in modo congiunto che disgiunto ad altre aree S. Si potranno presentare quindi i tre casi seguenti:
 - a) il sub-comparto sarà formato da un tassello in cui le cessioni potranno non essere presenti nel planovolumetrico complessivo, o potranno essere presenti in misura inferiore al minimo necessario, e da uno o più tasselli di aree in cessione (sia per Aree Standard sia per EEP) tali

- da consentire, a completamento del primo, il soddisfacimento del minimo necessario per il sub-comparto in esame;
- b) il sub-comparto sarà formato da un tassello interessato da cessioni (per Aree Standard), interamente o per una parte superiore a quanto richiesto dall'applicazione delle percentuali previste dalle presenti Norme, e da uno o più tasselli di aree per realizzare volumetrie private o per EEP sino ad arrivare alle percentuali consentite per il sub-comparto in esame;
- c) il sub-comparto sarà formato da un tassello interessato da cessioni (per EEP), interamente o per una parte superiore a quanto richiesto dall'applicazione delle percentuali previste dalle presenti Norme, e da uno o più tasselli di aree per realizzare volumetrie private o Aree Standard sino ad arrivare alle percentuali consentite per il sub-comparto in esame.
13. Le aree dovranno consentire l'attuazione del sub-comparto in esame senza dover attendere l'attivazione di sub-comparti successivi, quindi anche se facenti parte di più vaste aree previste nel piano di cui all'art.7 c.2, l'individuazione nel sub-comparto dovrà essere tale da consentire la loro attuazione anche per stralci.
14. Tenuto conto che il 10% di cessioni previste nel PUC per l'edilizia sociale, ai sensi del comma 258 art. 1 della legge 244/2007, potrebbe risultare insufficiente a soddisfare il fabbisogno abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica, in sede di approvazione di piani attuativi delle nuove zone omogenee C3.i o di loro sub-comparti il 40% della volumetria realizzabile, ai sensi del comma 5 dell'art.33 della LR 23/85, potrà essere riservata ad interventi di Edilizia Economica e Popolare del tipo convenzionato, agevolato e sovvenzionato a richiesta dell'Amministrazione Comunale a seguito di determinazione del fabbisogno abitativo da parte dell'Amministrazione stessa.
15. Al 40% della volumetria per ERP di cui al comma precedente concorrono anche le volumetrie, pari al 10%, cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale nel caso di attivazione di accordi sostitutivi del provvedimento finale ai sensi dell'art. 11 della L241/90.
16. Se l'Amministrazione Comunale determina il fabbisogno abitativo di aree per ERP e dopo un anno i privati non procedono alla predisposizione di piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale potrà approvare, ai sensi dell'art. 51 della L865/1971, Piani di Zona per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica del tipo convenzionato/agevolato nelle Sottozone C3.i.
17. Le aree necessarie per la realizzazione del 40% della volumetria per ERP saranno espropriate e/o acquisite, previo pagamento delle stesse secondo il valore di mercato. In presenza di accordi sostitutivi la parte da assoggettare ad esproprio e/o acquisizione bonaria destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica sarà limitata al 30%.
18. Nel caso di piani attuativi ad iniziativa di privati, qualora l'Amministrazione Comunale e/o altri Enti Pubblici non dispongano delle risorse finanziarie per procedere all'acquisizione delle aree e realizzare le opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione con ricorso a procedure di evidenza pubblica, procederà all'individuazione dei soggetti riconosciuti dalla norma per

l'attuazione degli interventi (Cooperative edilizie, Imprese di costruzione ecc.).

19. Individuato il soggetto realizzatore la graduatoria dei beneficiari dei singoli alloggi sarà formata e gestita dall'Amministrazione Comunale in base ai propri atti regolamentari. Solo in caso di esaurimento della graduatoria i soggetti attuatori avranno la facoltà di cedere gli alloggi a soggetti aventi i requisiti di cui alla LR 32/85 e alla LR 3/2008. Gli alloggi saranno ceduti e/o locati a prezzi vincolati determinati dall'Amministrazione secondo quanto disposto dall'art. 35 della L 865/1971.
20. In caso di accordi sostitutivi, al 30% delle volumetrie per l'Edilizia Residenziale Pubblica, non concorreranno le volumetrie fittizie degli accordi sostitutivi del procedimento finale ex art. 11 L.241/90 in quanto provenienti, di fatto, da procedure ablativo.

ART. 11 - ZONA C: PROGRAMMI PLURIENNALE DI ATTUAZIONE - ONERI A CARICO DEI PRIVATI

1. L'attuazione del PUC nelle zone C è articolata attraverso un programma pluriennale di attuazione che l'Amministrazione Comunale deve formulare e verificare nel tempo con cadenza quinquennale, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa e della fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali. Per le zone C3.2, C3.3 l'amministrazione comunale provvederà ad effettuare lo studio generale dei piani attuativi con particolare riferimento all'invarianza idraulica e all'eliminazione del vincolo idrogeologico, tenuto conto dei Progetti Guida di cui all'Elab. 34 della sezione *Progetto di Piano* in relazione alla localizzazione dei tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli standard), qualora le indagini archeologiche e/o gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in essi proposto, in modo da poter ipotizzare l'esecuzione dei comparti per stralci funzionali di dimensione minima di 3 ettari. I costi di tale studio, se anticipati con fondi di bilancio e non oggetto di contributi regionali e/o statali, saranno ripetuti nei confronti dei lottizzanti opportunamente aggiornati in base al tempo di intervento.
2. In base alle risultanze di cui al precedente punto "1", il Comune approverà un programma dei piani di attuazione del PUC ai sensi dell'art. 13 della L. n. 10 del 28.01.1977.
3. I privati che intendessero anticipare i tempi programmati dall'Amministrazione Comunale, al fine di utilizzare le aree residenziali definite dal PUC, possono costituire un consorzio volontario e predisporre un piano di lottizzazione nel rispetto del PUC ai sensi dell'art. 41 del RE, a cui si rimanda.
4. Per quanto concerne gli impegni della convenzione, si rimanda all'art. 90 del RE.
5. Le obbligazioni contenute negli accordi sostitutivi (ex articolo 11 della Legge 241/90 e

ss.mm.ii.) dovranno prevedere almeno:

- a) cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- b) totale assunzione, a carico dei soggetti attuatori, degli oneri necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) versamento della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria definita per ciascuna zona urbanistica conformemente all'articolo 16 comma 6 del DPR 380/2001;
- d) cessione a titolo gratuito del 10% sottratto dalla volumetria residenziale privata (Vp) da destinare a interventi di edilizia residenziale pubblica, così come disciplinati agli artt. 9 e 10 delle presenti NTA;
- e) cessione a titolo gratuito del 5% sottratto dalla volumetria destinata a servizi connessi con la residenza privata (Vscrr), da destinare a interventi finalizzati all'incremento occupazionale, così come disciplinati agli artt. 9 e 10 delle presenti NTA;
- f) *(Solo per i proprietari delle aree **interne** alla perimetrazione delle sottozone **C3.2, C3.3**)* Accettare le volumetrie derivanti dalle aree, identificate nell'elaborato n°7 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, di proprietà di soggetti esterni alla perimetrazione delle sottozone omogenee C3.2, C3.3, che hanno una potenzialità edificatoria che non potrà essere sviluppata per la presenza di vincoli;
- g) *(Solo per i proprietari delle aree **esterne** alla perimetrazione della sottozona **C3.2, C3.3**)* Eventuale cessione anticipata, a semplice richiesta da parte della Amministrazione Comunale, delle aree per finalità pubbliche, che hanno una potenzialità edificatoria che non potrà essere sviluppata per la presenza di vincoli e le cui volumetrie verranno attuate all'interno della perimetrazione delle sottozone omogenee C3.i identificate nell'elaborato n°7 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano;
- h) *(Per tutti i proprietari delle aree **interne ed esterne** alla perimetrazione delle sottozone **C3.2, C3.3**)* Obbligarsi in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti, a sostenere tutti gli oneri derivanti dall'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi e di collegamento alle infrastrutture, nonché quelli necessari alla funzionalità dei comparti e alla loro compatibilità idraulica e idrogeologica; tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo;
- i) obbligarsi alla attuazione del comparto edificatorio nel rispetto dei principi di invarianza idraulica.

6. Per ogni comparto indicato ~~negli elaborati 7 e 7bis~~ **nell'elaborato 7**²³, composto dalle

²³ Correzione errore materiale (proposta di variante n°9a punto 23).

Sottozona C3 e dalle aree associate (prevalentemente S di Zona B), all'atto della redazione dello studio generale dei piani attuativi delle Sottozone C3 di cui all'art. 11 c.1, dovrà essere predisposto un elaborato relativo alle scelte, operate dagli interessati ad ogni comparto, in merito all'attuazione con o senza accordi sostitutivi.

7. Le modalità operative di attuazione del PUC delle aree per standard nelle Zone B, o comunque delle aree cedenti, associate alle Sottozone C3, indipendentemente dalle scelte operate dal privato di cui all'art. 11 c. 6, sono di tre tipi:
 - a) le aree possono essere acquisite al patrimonio comunale tramite espropriazione, ossia senza l'attivazione degli accordi ex art. 11 della L.241/90 - la loro attuazione potrà essere unitaria o per singola area, in relazione alle esigenze e alle possibilità economiche dell'Amministrazione Comunale, alle possibilità di finanziamento pubblico provenienti da altre fonti oppure ancora in base ad eventuali proposte di investimento da parte di terzi; in caso di espropriazione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale sarà la stessa a subentrare nel comparto nell'ambito degli accordi sostitutivi con quelle stesse aree cedenti, in modo tale che i proprietari delle aree riceventi possano beneficiare del premio volumetrico e l'Amministrazione Comunale possa utilizzare la volumetria fittizia delle aree cedenti per volumetrie aggiuntive di EEP. Per tali volumetrie l'Amministrazione Comunale potrà concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria effettuando una compensazione delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero con fondi di bilancio;
 - b) le aree possono essere cedute volontariamente all'Amministrazione Comunale, anticipatamente all'attivazione degli accordi ex art. 11 della L.241/90, in cambio della volumetria assegnata da realizzare in futuro nella Sottozona C3 ad esse associata, secondo i parametri stabiliti dal PUC per quelle aree, la loro attuazione potrà essere unitaria o per singola area, in relazione alle proposte di cessione da parte dei proprietari, alle possibilità economiche dell'Amministrazione Comunale, alle possibilità di finanziamento pubblico provenienti da altre fonti oppure ancora in base ad eventuali proposte di investimento da parte di terzi;
 - c) le aree possono essere cedute al Comune mediante attivazione degli accordi ex art. 11 della L.241/90 - all'interno del programma pluriennale di attuazione di cui al comma 1, è stabilita la loro attuazione, in base all'interessamento totale del comparto o di un suo sub comparto. Quindi potranno esservi interventi unitari o per singola area, anche in relazione alle esigenze e alle possibilità economiche dell'Amministrazione Comunale, alle possibilità di finanziamento pubblico provenienti da altre fonti oppure ancora in base ad eventuali proposte di investimento da parte di terzi.

ART. 12 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

1. DEFINIZIONE: interessa le parti del territorio comunale destinate o da destinare ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione

o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

a) la zona D è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- Sottozona **D2.1/G** – interessante la zona a nord della S.S. 554 (ex sottozona D1 del PRG). **Trattasi di una zona mista D e G.**²⁴ L'attuazione è regolamentata dal Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale e dalle norme di attuazione in esso contenute, ~~modificate in ultimo con deliberazione di C.C. n°123 del 09.12.2009~~²⁵;
- Sottozona **D2.2** – trattasi di lotti già edificati (ex sottozona D2 del PRG);
- Sottozone **D2.3 - D2.4 - D2.5** - trattasi di lotti già edificati (ex D2* nel PRG);
- Sottozone **D2.6 - D2.9** - trattasi di lotti già edificati nei quali è previsto il mantenimento dei fabbricati esistenti, ovvero in caso di interesse pubblico, è prevista la demolizione e il relativo allontanamento del volume dalla strada;
- Sottozona **D2.7** – trattasi delle nuove zone di espansione della zona artigianale commerciale, industriale, subordinate alla formazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. Per tali sottozone è prevista la possibilità, su iniziativa dei privati, di sottoscrivere accordi sostitutivi del provvedimento finale, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90; la suddetta sottozona D2.7 dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica nelle trasformazioni dell'uso del suolo, ai sensi dell'art. 47 delle Norme del PAI. L'attuazione del Piano attuativo, o di suoi stralci, potrà avvenire solo dopo l'esecuzione delle opere idrauliche di eliminazione del rischio idrogeologico. In generale si rimanda ai commi 4 e 6 dell'art. 26 delle presenti Norme;
- Sottozona **D2.8** - trattasi di lotti già edificati per i quali deve essere predisposto un Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, edilizia ed ambientale, ai sensi della L.R. n°16 del 1994. La suddetta sottozona D2.8 dovrà rispettare per quanto possibile il principio dell'invarianza idraulica nelle trasformazioni dell'uso del suolo, ai sensi dell'art. 47 delle Norme del PAI. L'attuazione del Piano attuativo potrà avvenire solo dopo l'esecuzione delle opere idrauliche di eliminazione del rischio idrogeologico. In generale si rimanda ai commi 4 e 6 dell'art. 26 delle presenti Norme;
- Sottozona **D2.14** –Lotto libero e intercluso in località Terr'e Forru funzionale all'attività del D2.10; trattasi di una erronea perimetrazione del Piano di Lottizzazione Terr'e Forru (Putzu Igino) rispetto alla Zona C da PRG, pertanto tale area è rimasta esclusa dal piano

²⁴ Proposta di integrazione a seguito della variante n°1 del 2019 per riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (proposta di variante n°7).

²⁵ Eliminazione poiché l'ultima modifica alla Norme del PP fa riferimento alla Delib. C.C.59/2018, come spiegato nella scheda di cui alla proposta di variante n°7).

attuativo e nel PUC è stata opportunamente riclassificata, attribuendogli una destinazione compatibile con quanto presente nelle adiacenze.

- Sottozona **D2.10** – Lotto già edificato (ex sottozona D2 nel PRG) destinato a servizi sulla S.S.554;
- Sottozona **D2.11** – Lotto privato già edificato (ex area S1 nel PRG), destinato a servizi all'angolo tra le vie Trieste e Venezia; trattandosi di attività proprie della Zona D, il lotto è stato opportunamente riclassificato nel PUC;
- Sottozona **D2.12** – Lotto in Via Trieste già destinato a servizi per M.S.V. (Media Struttura di Vendita) di vendita alimentari;
- Sottozona **D2.13** – Lotto in Via Trieste già destinato a servizi di vendita alimentari (MSV);
- **Sottozona D2.15 – comprende un grande lotto, (ex Zona C) in Via Trieste, in passato destinato ad attività produttive connesse alla telefonia, realizzazione prefabbricati per l'edilizia, asilo, più una porzione di area libera adiacente (ex Zona E), il tutto da destinare ad attività commerciali (data la localizzazione in vicinanza dell'abitato), servizi direzionali, servizi connessi all'attività principale. Per tale sottozona è prevista la possibilità, su iniziativa dei privati, di sottoscrivere accordi sostitutivi del provvedimento finale, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90. La pianificazione, comunque attuata, dovrà prevedere una cessione per Area S3 lungo la Via Trieste e l'arretramento stradale lungo la via Crispi al fine di eliminare il restringimento della sezione stradale.**²⁶

2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

- a) in assenza di piani attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/01;
- b) in presenza di piani attuativi sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01, fatte salve le limitazioni richiamate nel comma 1 lett. a) punti quinto e sesto **delle presenti norme;**²⁷
- c) **ad eccezione che per le sottozone D2.1, D2.7, D2.8, in alternativa al piano attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzate previo rilascio del permesso di costruire convenzionato ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:**

²⁶ Aggiornamento a seguito di modifica di cui alla variante n°1 del 2019 di riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E (proposta di variante n°6).

²⁷ Precisazione.

- **l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;**
- **l'areale oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali;**²⁸

d) per la sottozona D2.15 in caso di accordo integrativo e/o sostitutivo del provvedimento finale ex art. 11 della L.241/90, i privati potranno fruire di un maggiore indice di utilizzazione edilizia e di un maggior rapporto di copertura. In tale ipotesi, a cura e spese dei privati, l'accordo dovrà contenere la realizzazione del tratto stradale del prolungamento della Via Crispi attualmente non attuato, con la realizzazione del collegamento con la Via Trieste mediante la realizzazione di una rotatoria al fine di migliorare la mobilità urbana, secondo le indicazioni planimetriche del PUC.²⁹

3. DESTINAZIONI D'USO:

- a) è consentita la localizzazione di edifici per attività industriali, artigianali, depositi, edifici commerciali (supermercati, uffici, magazzini, etc.), servizi direzionali (call center, studi professionali, etc.), servizi connessi all'attività principale (asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, attrezzature religiose, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, **ristoranti**,³⁰ etc.). I servizi connessi all'attività principale **dovranno essere dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato. sono ammissibili nei lotti privati e P.I.P. purché, nei lotti dell'intorno, non precludano o limitino l'insediamento di attività proprie della Zona D o il cambio di destinazione d'uso di fabbricati già esistenti.**³¹
- b) per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda ~~allo specifico Piano Commerciale Comunale~~ **alla specifica normativa in materia**³²;
- c) la destinazione residenziale è consentita, esclusivamente per il personale di custodia e/o per il conduttore dell'attività, per una sola abitazione di superficie utile non superiore a 100 mq;

²⁸ Aggiornamento a seguito di sopravvenuta normativa (LR11/2017; LR1/2019) – Introduzione del Permesso di costruire convenzionato (proposta di variante n°10e).

²⁹ Aggiornamento a seguito di modifica di cui alla variante n°1 del 2019 di riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E (proposta di variante n°6).

³⁰ Aggiornamento a seguito di modifica di cui alla variante n°1 del 2019 di riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E (proposta di variante n°6).

³¹ Proposta di integrazione a seguito della variante n°1 del 2019 per riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (proposta di variante n°7).

³² Aggiornamento in base alle attuali norme vigenti (proposta di variante n°10g).

- d) qualora il fabbricato sia destinato a una delle attività proprie della zona omogenea D la realizzazione di uffici, necessaria alla funzionalità dell'attività principale, è consentita solo con vincolo di pertinenzialità in relazione all'unità immobiliare principale, per una percentuale massima del 10% di superficie netta calpestabile. E' ammissibile la realizzazione di superfici maggiori e anche con autonomia funzionale, ma questi rilevano ai fini del calcolo del costo di costruzione.
- e) le aree inedificate di pertinenza dei lotti, non interessate da parcheggi o a percorsi di accesso, dovranno essere opportunamente sistemate a verde, ovvero realizzate con materiali drenanti.
- f) le recinzioni dei lotti sui fronti stradali dovranno essere del tipo "a vista" e sistemate con piante rampicanti (es: gelsomino, buganvillea), fatte salve le eccezioni previste da norme specifiche per particolari attività che necessitano di misure speciali di protezione;
- g) nella sottozona **D2.7**, in fase di predisposizione del piano attuativo, la localizzazione delle attività dovrà rispettare il principio di separare le attività salubri da quelle insalubri, affinché sia perseguito l'armonico accostamento dei diversi tipi di attività (industriali, artigianali, commerciali, per servizi), soprattutto per evitare pericolose interferenze dovute alle attività insalubri che potrebbero emettere anche incidentalmente sostanze pericolose per l'ambiente e per la salute delle persone, nonostante l'utilizzo di tutte le precauzioni atte a scongiurarne il rischio. In particolare, per la realizzazione di servizi connessi all'attività principale quali: asili nido aziendali o interaziendali, dovranno essere garantiti livelli di salubrità e igienico sanitari per lo specifico servizio con particolare riferimento all'inquinamento atmosferico e acustico.

h) nella sottozona D2.1/G, in aggiunta alle destinazioni d'uso delle Zone D indicate nelle precedenti lettere a), c), d), sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso tipiche dei servizi generali (G):

- uffici in genere;

- attività produttive di servizi;

- attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;

- attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc.;

- attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc.;

- attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc.);

- ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali.

Le modalità di intervento delle suddette attività devono rispettare il criterio generale di non precludere o limitare l'insediamento futuro nei lotti liberi dell'intorno di attività

proprie della Zona D o il cambio di destinazione d'uso in fabbricati già esistenti, evitando incompatibilità per questioni ambientali.

Alcune attività (attrezzature e strutture per la cultura e congressuali; attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo; attrezzature e strutture per lo sport) dovranno fare in modo che vengano rispettati i parametri acustici stabiliti dalla normativa ed eventuali altri parametri ambientali. Laddove ciò non fosse possibile tali attività non potranno essere ubicate.

Altre attività (attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali; ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali), dovranno prevedere esclusivamente attività che non richiedano una permanenza continua dell'utenza, ma esclusivamente attività temporanee nell'arco del giorno o della notte, eventualmente anche quotidiane, oltre che rispettare i parametri acustici stabiliti dalla normativa ed eventuali altri parametri ambientali. Laddove ciò non fosse possibile tali attività non potranno essere ubicate.³³

i) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *artigianale e industriale*, compatibili con la Zona D di Selargius sono:

- **AI 01 Attività produttive di beni;**
- **AI 02 Industria;**
- **AI 03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;**

j) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *direzionale, commerciale e socio-sanitaria*, compatibili con la Zona D di Selargius sono:

- **DIR 01 Uffici in genere;**
- **DIR 02 Attività produttive di servizi;**
- **DIR 03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;**
- **DIR 04 Strutture militari e penitenziarie;**
- **DIR 06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;**

³³ Proposta di integrazione a seguito della variante n°1 del 2019 per riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (proposta di variante n°7). L'elenco è tratto dall'Allegato alla Delib.G.R. n. 52/22 del 22.11.2017 da cui sono state prese solo le destinazioni ritenute ammissibili.

- **DIR 07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;**
- **DIR 08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;**
- **COMM 01 Medie strutture di Vendita;**
- **COMM 02 Grandi strutture di Vendita;**
- **COMM 03 Centri commerciali;**
- **COMM 04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;**
- **SS 01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);**
- **SS 02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;**

k) La destinazione d'uso ammissibile, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *residenziale*, compatibile con la Zona D di Selargius, tenuto conto delle limitazioni di cui alla precedente lettera c), è:

- **RES 01 Abitazioni**³⁴

4. DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO:

- a) Sottozona **D2.1/G**³⁵- 1.000 mq;
- b) Sottozona **D2.7** - la dimensione minima del comparto edificatorio non potrà essere inferiore a 3 ettari. Sono consentiti interventi con comparti di dimensioni inferiori quando trattasi di aree delimitate da elementi fisici (strade provinciali, statali e comunali, corsi d'acqua, limiti con altre zone omogenee). Nella redazione del piano attuativo si dovrà tener conto di separare i lotti destinati ad attività insalubri e/o rumorose, tenuto conto delle caratteristiche al contorno e della direzione prevalente dei venti. Pertanto, presupposto necessario perché nella zona industriale e artigianale si possano insediare servizi alla persona è che questi vengano programmati ed inseriti negli studi dei piani attuativi. Presupposto essenziale per l'attuazione dei comparti è che sia garantito il collegamento alla viabilità esistente ed ai sottoservizi.

5. INDICE DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA:

- a) per la Sottozona **D2.1/G**³⁶vale l'indice previsto dal piano previgente. Indice di copertura di

³⁴ Aggiornamento a seguito di sopravvenuta normativa (LR11/2017; LR1/2019) – mutamenti destinazione d'uso (proposta di variante n°10g).

³⁵ Proposta di integrazione a seguito della variante n°1 del 2019 per riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (proposta di variante n°7).

³⁶ Proposta di integrazione a seguito della variante n°1 del 2019 per riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (proposta di variante n°7).

utilizzazione pari a 0,80 mq/mq ottenuto dal rapporto della superficie netta dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto;

b) per la Sottozona **D2.2** i volumi realizzabili sono quelli stabiliti per la sottozona D2 dalle norme di attuazione della ex zona D1 del PRG. Ove i volumi già esistenti sui singoli lotti siano superiori agli indici della zona D1 è consentita, per le attività già operanti, la possibilità di ampliamenti contenuti nella misura del 10% della volumetria realizzata e purché:

- l'insediamento edilizio si inserisca in un lotto servito da strada pubblica di larghezza non inferiore a 12 m;
- i distacchi tra edifici confinanti non siano inferiori a 10 m e quelli dai confini del lotto non siano inferiori a 5 m;
- vengano applicate le disposizioni per le quote di urbanizzazione previste dal D.P.G.R. 9743 dell'01.08.1977;
- siano garantite ampie aree per il parcheggio secondo i termini di legge e siano rispettate le norme ed i regolamenti comunali e regionali in materia di prevenzione dei fumi, degli scarichi e dei rumori;

j c) per le Sottozone **D2.3 - D2.4 - D2.5**, valgono le stesse norme della sottozona D2.2, ma con l'obbligo del mantenimento dei volumi attuali;

k d) per le Sottozone **D2.6 - D2.14** - non è consentito nessun aumento di volume. In caso di demolizione, la dove è possibile, lo stesso volume potrà essere realizzato a distanze superiori rispetto al nastro stradale e dai confini dei lotti circostanti;

l e) per la Sottozona **D2.7** in assenza di accordi sostitutivi l'indice di utilizzazione è pari a 0,10 mq/mq, inteso come rapporto tra la superficie dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto;

m f)³⁷ per la Sottozona **D2.7** in presenza di accordi sostitutivi del provvedimento finale proposti dai privati, l'indice di utilizzazione sarà pari 0,70 mq/mq, inteso come rapporto tra la superficie dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto;

g) per la Sottozona D2.15 in assenza di accordi sostitutivi l'indice di utilizzazione è pari a 0,40 mq/mq, inteso come rapporto tra la superficie dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto;

h) per la Sottozona D2.15 in presenza di accordi sostitutivi del provvedimento finale proposti dai privati, l'indice di utilizzazione sarà pari a 0,6 mq/mq, inteso come

³⁷ Correzione errore materiale lettere dell'elenco.

rapporto tra la superficie dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto.³⁸

6. RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

- a) per la Sottozona **D2.1/G**³⁹ vale l'indice previsto dal piano previgente, pertanto 40%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto;
- b) per la Sottozona **D2.2** le superfici realizzabili sono quelle stabilite per la sottozona D2 dalle norme di attuazione della ex zona D1 del PRG;
- c) per le Sottozone **D2.3 - D2.4 - D2.5**, valgono le stesse norme della sottozona D2.2, ma con l'obbligo del mantenimento delle superfici coperte attuali;
- d) per la Sottozona **D2.7** in assenza di accordi sostitutivi è pari al 10%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto;
- e) per la Sottozona **D2.7** in presenza di accordi sostitutivi del provvedimento finale, proposti dai privati, è pari al 40%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto;

f) per la Sottozona D2.15 in assenza di accordi sostitutivi, in caso di demolizione e ricostruzione ex novo, vale l'indice del 25%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto;

g) per la Sottozona D2.15 in presenza di accordi sostitutivi, in caso di demolizione e ricostruzione ex novo, vale l'indice del 40%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto.⁴⁰

7. ALTEZZA MASSIMA:

- a) per la Sottozona **D2.1/G**⁴¹ vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto l'altezza è libera, subordinata solo alle prescrizioni di eventuali norme per le specifiche attività produttive;
- b) per la Sottozona **D2.2** le altezze sono quelle stabilite per la sottozona D2 dalle norme di attuazione della ex zona D1 del PRG;

³⁸ Aggiornamento a seguito di modifica di cui alla variante n°1 del 2019 di riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E (proposta di variante n°6).

³⁹ Proposta di integrazione a seguito della variante n°1 del 2019 per riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (proposta di variante n°7).

⁴⁰ Aggiornamento a seguito di modifica di cui alla variante n°1 del 2019 di riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E (proposta di variante n°6).

⁴¹ Proposta di integrazione a seguito della variante n°1 del 2019 per riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (proposta di variante n°7).

- c) per le Sottozone **D2.3 - D2.4 - D2.5**, valgono le stesse norme della sottozona D2.2, ma con l'obbligo del mantenimento delle altezze attuali;
- d) per la Sottozona **D2.7** in assenza di accordi sostitutivi l'altezza massima è stabilita in 9 m, salvo il caso in cui eventuali norme per le specifiche attività produttive non stabiliscano altezze maggiori;
- e) per la Sottozona **D2.7** in presenza di accordi sostitutivi del provvedimento finale, proposti dai privati, l'altezza massima è libera, subordinata solo alle prescrizioni di eventuali norme per le specifiche attività produttive;

f) per la Sottozona D2.15 nei casi di piani attuativi, di demolizione e ricostruzione ex novo l'altezza massima è stabilita in 10 m.⁴²

8. TIPOLOGIE EDILIZIE: sono libere in funzione delle esigenze delle differenti attività e nel caso delle zone già attuate, risultino validamente inserite nel disegno urbano.

9. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA:

- a) per la sottozona **D2.1/G**⁴³ vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 15 m (nel caso in cui i lotti siano latitanti strade statali, provinciali o comunali dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. - Codice della Strada). Sono fatte salve le deroghe previste nelle NTA del piano attuativo, modificate con Deliberazioni di C.C. n°207 del 2000, n°35 del 2008, n°123 del 2009, n°27 del 2012.
- b) per la Sottozona **D2.2** i distacchi sono quelli stabiliti per la sottozona D2 dalle norme di attuazione della ex zona D1 del PRG;
- c) per le Sottozone **D2.3 - D2.4 - D2.5**, valgono le stesse norme della sottozona D2.2, ma con l'obbligo del mantenimento dei distacchi attuali;
- d) per la Sottozona **D2.7** i distacchi sono stabiliti in 15 m;

e) per la Sottozona D2.15 in caso di demolizione e ricostruzione i distacchi sono stabiliti in 15 m, dalla Via Trieste (misurati dal confine della strada, ossia considerando come facente distanza anche l'area S interposta da prevedere in caso di demolizione e ricostruzione) e in 7,5 m dalla Via Crispi.⁴⁴

10. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:

⁴² Aggiornamento a seguito di modifica di cui alla variante n°1 del 2019 di riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E (proposta di variante n°6).

⁴³ Proposta di integrazione a seguito della variante n°1 del 2019 per riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (proposta di variante n°7).

⁴⁴ Aggiornamento a seguito di modifica di cui alla variante n°1 del 2019 di riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E (proposta di variante n°6).

- a) per la Sottozona **D2.1/G**⁴⁵ vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 5 m;
- b) per la Sottozona **D2.2** le altezze sono quelle stabilite per la sottozona D2 dalle norme di attuazione della ex zona D1 del PRG;
- c) per le Sottozone **D2.3 - D2.4 - D2.5**, valgono le stesse norme della sottozona D2.2, ma con l'obbligo del mantenimento **delle altezze dei distacchi**⁴⁶ attuali;
- d) per la Sottozona **D2.7** i distacchi sono stabiliti in 5 m come distanza minima e pari alla metà dell'altezza dell'edificio qualora più alti di 10 m;
- e) per la Sottozona D2.15 i distacchi sono stabiliti in 5 m come distanza minima.**⁴⁷

11. PARCHEGGI PRIVATI:

- a) comprendono le aree per le manovre e lo stazionamento degli automezzi pesanti interessati all'attività produttiva, i parcheggi per il personale addetto (nella misura minima di 1 mq ogni 8 mq di superficie edificata – pavimento), i parcheggi per i visitatori nel caso di insediamento mercantile (nella misura minima di 1 mq ogni 6 mq di superficie edificata – pavimento).
- b) qualora si abbia necessità di realizzare superfici a parcheggio in funzione della specifica attività le superfici realizzate nella parte interrata o sul solaio di copertura non verranno computate ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione, previa sottoscrizione di apposito atto unilaterale (debitamente registrato e trascritto) di impegno al mantenimento perpetuo della destinazione d'uso.
- c) per le attività commerciali le norme di attuazione dei singoli interventi previsti nei piani attuativi potranno prevedere standard maggiori rispetto a quelli previsti dal DPGR 55/108/2000.
- d) per le medie strutture di vendita si rimanda all'art. 31 del RE.

12. FRAZIONAMENTI:

- a) per la Sottozona **D2.1/G**⁴⁸ sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati, con le specificazioni riportate nelle NTA

⁴⁵ Proposta di integrazione a seguito della variante n°1 del 2019 per riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (proposta di variante n°7).

⁴⁶ Correzione errore materiale (proposta di variante n°9a punto 24).

⁴⁷ Aggiornamento a seguito di modifica di cui alla variante n°1 del 2019 di riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E (proposta di variante n°6).

⁴⁸ Proposta di integrazione a seguito della variante n°1 del 2019 per riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (proposta di variante n°7).

del piano attuativo approvato;

- b) per la Sottozona **D2.7** la dimensione dei lotti sarà stabilita nei piani attuativi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati. I frazionamenti sono ammessi previa approvazione della variante al piano attuativo.

13. VIABILITA':

- a) per la Sottozona **D2.7**:

- le strade principali avranno sezione minima pari a 21,50 m così formata: 2 m di fascia destinata ad alberature di alto fusto e apparato radicale a fittone in adiacenza al confine dei lotti per ogni lato; 1,5 m di marciapiede per lato; 0,50 m di cunetta per lato; 2,00 m di parcheggio per lato; 4,00 m di corsia per ogni senso di marcia; 1,5 m di spartitraffico centrale sul quale sarà ubicato l'impianto di illuminazione pubblica.
- le strade secondarie avranno una sezione minima da 16 m così formata: 1,5 m di marciapiede per lato; 0,50 m di cunetta per lato; 2,00 m di parcheggio per lato; 4,00 m di corsia per ogni senso di marcia.

14. STANDARD:

- a) si rimanda all'art. 29 delle presenti NTA per quanto concerne le definizioni, gli interventi ammissibili, le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistici per le aree S1, S2, S3 ed S4;
- b) la distribuzione delle aree destinate a standard nelle sottozone D2.7 e D2.8 dovrà tener conto dell'effettiva fruibilità secondo la specifica destinazione (S1, S2, S3, S4), privilegiando l'accorpamento delle stesse;
- c) per la Sottozona **D2.7** in assenza di accordi sostitutivi gli standard per spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi, escluse le strade, non devono essere inferiori al 20% della superficie lorda complessiva;
- d) per la Sottozona **D2.7** in presenza di accordi sostitutivi del provvedimento finale ex art. 11 della legge 241/90, proposti dai privati, gli standard non devono essere inferiori al 10% della superficie lorda complessiva del piano attuativo;
- e) per gli edifici commerciali e direzionali a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. In caso di attività commerciali di tipo alimentare dovrà essere fatta la comparazione con lo standard dei parcheggi di cui alla delibera di giunta regionale n° 55/108/2000 e ss.mm.ii.;

- f) per la Sottozona D2.15 gli standard dovranno essere di tipo S3, localizzati sulla Via Trieste, non inferiori al 10% della superficie lorda complessiva del piano attuativo. La**

cessione lungo la via Trieste è strumentale per un'ipotetica realizzazione della metropolitana di superficie per consentire l'allargamento della sede viaria.⁴⁹

15. Stante la dimensione della Sottozona D2.7 l'Amministrazione Comunale predisporrà un Programma Pluriennale di Attuazione, ai sensi dell'art.13 della L.10 del 1977 e dell'art.23 della L.R.45 del 1989, **in caso di attuazione non unitaria**⁵⁰. In tale Piano verranno delimitate le aree nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni della Sottozona D2.7 e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni. Qualora nei tempi indicati dai programmi di attuazione gli aventi titolo non presentino istanza di permesso di costruire diretto singolarmente o riuniti in consorzio, il Comune si riserva la facoltà di porre in essere le più opportune azioni comprese quelle di modifica della destinazione urbanistica.
16. Per il piano attuativo relativo alla Sottozona D2.7 è stato redatto il relativo progetto guida, rappresentato negli elaborati num. 33 e 35, della sezione di PUC intitolata Progetto di Piano. La relativa proposta planovolumetrica non ha efficacia di PUC, ma ha valore puramente esemplificativo, pertanto all'atto della redazione del comparto potranno essere proposte soluzioni alternative, nel rispetto delle norme del PUC, ciononostante il Progetto Guida relativo al suddetto comparto dovrà essere rispettato in relazione alla localizzazione dei tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli standard), qualora gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in esso proposto.

ART. 13 - SOTTOZONA D2.7 SOGGETTA AD ACCORDI SOSTITUTIVI

1. I privati al fine di utilizzare le aree definite dal PUC possono costituire un consorzio volontario e predisporre un piano di lottizzazione nel rispetto del PUC ai sensi dell'art. 41 del RE, a cui si rimanda.
2. Per quanto concerne gli impegni della convenzione, si rimanda all'art. 90 del RE.
3. Le obbligazioni degli accordi sostitutivi (ex articolo 11 della Legge 241/90 e ss.mm.ii.) dovranno prevedere almeno:
 - a) cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) totale assunzione, a carico dei soggetti attuatori, degli oneri necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - c) versamento della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria definita per ciascuna zona urbanistica conformemente all'articolo 16 comma 6 del DPR 380/2001;

⁴⁹ Aggiornamento a seguito di modifica di cui alla variante n°1 del 2019 di riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E (proposta di variante n°6).

⁵⁰ Precisazione in coerenza con il comma 4 dell'art.13 (proposta di variante n°9a punto 25).

- d) cessione a titolo gratuito del 10% della superficie territoriale, per lotti da assegnare a giovani e/o per l'imprenditoria debole, ovvero per consentire all'Amministrazione Comunale il trasferimento di attività inquinanti, rumorose e moleste presenti nel centro abitato e/o incompatibili con la destinazione d'uso prevalente nel centro abitato;
- e) obbligarsi in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla legge, a sostenere tutti gli oneri derivanti dall'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi e di collegamento alle infrastrutture, nonché dalla realizzazione delle infrastrutture necessarie alla funzionalità del comparto. Tali oneri, rientranti nella fattispecie dei cosiddetti oneri di allacciamento, dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo.
4. Nel caso di interventi non unitari le cessioni del 10% a favore dell'Amministrazione Comunale a titolo gratuito di cui al comma 3 lett. d), per lotti da assegnare a giovani e/o per l'imprenditoria debole, ovvero per consentire il trasferimento di attività inquinanti, rumorose e moleste dal centro abitato, avverranno sulla base dei programmi pluriennali di attuazione in cui verrà stabilito l'ordine di attuazione delle aree in cessione.
5. Il Programma pluriennale di attuazione, di cui al precedente comma 4, dovrà specificare dettagliatamente le modalità operative dell'intera zona omogenea oggetto di pianificazione attuativa definendo i sub-comparti di intervento, tenuto conto dell'art. 12 c.4 lett. b).
6. L'attuazione complessiva per sub-comparti sarà caratterizzata da fasi temporanee allo scopo di arrivare alla fine all'assetto definitivo.
7. L'assetto definitivo del piano attuativo complessivo dell'intera Sottozona omogenea D2.7 soddisferà gli standard stabiliti dal PUC secondo le specifiche di zona.
8. La fase di attuazione temporanea, di durata decennale, pari al periodo di validità del piano attuativo complessivo, sarà caratterizzata da condizioni di equilibrio temporaneo, sotto il profilo degli standard urbanistici. La temporaneità è finalizzata a consentire l'attuazione del disegno complessivo del piano attuativo dell'intera zona omogenea, avendo comunque cura che i singoli sub-comparti siano legittimi sotto il profilo urbanistico.
9. I sub-comparti temporanei saranno caratterizzati da porzioni di territorio aventi destinazioni urbanistiche e d'uso come previste dal PUC: aree per lotti privati, aree per lotti ceduti all'Amministrazione e aree per standard di Piano.
10. Nella fase temporanea le aree cedute all'Amministrazione Comunale: viabilità, lotti per giovani e/o imprenditoria debole o per trasferimento attività dal centro **abitati** **abitato**⁵¹ e aree S, per quanto possibile, dovranno essere ubicate nelle porzioni di territorio che, secondo il piano attuativo complessivo, sono previste come cessioni per l'Amministrazione Comunale.

⁵¹ Correzione errore battitura (proposta di variante n°9a punto 26).

11. Le aree del sub-comparto temporaneo cedute all'Amministrazione Comunale e compatibili con le destinazioni d'uso del piano attuativo complessivo potranno essere attuate anche contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del sub comparto, mentre, le aree cedute in contrasto con le previsioni del piano attuativo complessivo potranno essere attuate allorquando, nell'arco di un decennio, non dovessero essere stati attuati ulteriori comparti.
12. In caso di attuazione di ulteriori sub-comparti, così come programmati nel programma pluriennale di attuazione, questi dovranno rispettare i principi di attuazione descritti per il primo sub-comparto; le aree in cessione all'Amministrazione Comunale, siano esse per lotti e/o per aree S, dovranno essere aggregate e/o retrocesse e/o disaggregate tra i due sub-comparti al fine di ottenere il disegno del piano attuativo complessivo dell'intera zona omogenea oggetto di programma pluriennale di attuazione. Tale meccanismo dovrà essere ripetuto man mano per tutti i successivi sub-comparti.
13. Qualora alla scadenza dei dieci anni non fosse stato attuato il progetto complessivo e vi fossero sub-comparti presentati e in fase di istruttoria, l'Amministrazione Comunale potrà prorogare la validità del piano attuativo complessivo, previa verifica della vigenza delle norme regolamentari, per un periodo non superiore a cinque anni, decorsi i quali l'Amministrazione Comunale dovrà riapprovare il programma pluriennale di attuazione e lo studio complessivo del piano attuativo.
14. Il programma pluriennale di attuazione potrà prevedere che i sub-comparti siano costituiti da porzioni di territorio, anche separate, la cui dimensione minima non sia inferiore a tre ettari, a condizione che le aree cedute all'Amministrazione Comunale siano contigue ad aree S già di proprietà della stessa e sia rispettato l'equilibrio urbanistico previsto dal PUC. Pertanto saranno ammissibili sub-comparti che prevedano aree S3 che per la loro ubicazione possano essere attuate nell'arco di un decennio sia in modo congiunto che disgiunto ad altre aree S. Si potranno presentare quindi i tre casi seguenti:
 - a) il sub-comparto sarà formato da un tassello in cui le cessioni potranno non essere presenti nel planovolumetrico complessivo, o potranno essere presenti in misura inferiore al minimo necessario, e da uno o più tasselli di aree in cessione (sia per Aree Standard sia per lotti per l'Amministrazione Comunale) tali da consentire, a completamento del primo, il soddisfacimento del minimo necessario per il sub-comparto in esame;
 - b) il sub-comparto sarà formato da un tassello interessato da cessioni (per Aree Standard), interamente o per una parte superiore a quanto richiesto dall'applicazione delle percentuali previste dalle presenti Norme, e da uno o più tasselli di aree per realizzare volumetrie private o per l'Amministrazione Comunale sino ad arrivare alle percentuali consentite per il sub-comparto in esame;
 - c) il sub-comparto sarà formato da un tassello interessato da cessioni (per lotti per l'Amministrazione Comunale), interamente o per una parte superiore a quanto richiesto dall'applicazione delle percentuali previste dalle presenti Norme, e da uno o più tasselli di

aree per realizzare volumetrie private o Aree Standard sino ad arrivare alle percentuali consentite per il sub-comparto in esame.

15. Le aree dovranno consentire l'attuazione del sub-comparto in esame senza dover attendere l'attivazione di sub-comparti successivi, quindi anche se facenti parte di più vaste aree previste nel piano complessivo della Sottozona D2.7, l'individuazione nel sub-comparto dovrà essere tale da consentire la loro attuazione anche per stralci.
16. Per il comparto 7, indicato nell'elaborato 7 della sezione Progetto di Piano, composto dalla Sottozona D2.7 e dall'area standard associata S3.13 di Zona B in Via I Maggio su cui è presente un fabbricato, all'atto della redazione dello studio generale del piano attuativo della Sottozona D2.7, dovranno essere esplicitate le scelte, operate dagli interessati al comparto, in merito all'attuazione con o senza accordi sostitutivi (ex art. 11 della L. 241/90), al fine di consentire l'acquisizione al patrimonio comunale dell'area S3.13 mentre il proprietario di tale lotto avrà in cambio un lotto nella sottozona D2.7 in cui potrà essere sviluppata la stessa superficie coperta dell'edificio esistente attualmente nella S3.13, analogamente a quanto previsto per tale area nella tabella di cui all'art.4 c.13 lett.b.

ART. 14 - SOTTOZONA D2.8 - PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E AMBIENTALE

1. La sottozona D2.8, destinata a piccoli insediamenti artigianali esistenti, deve essere soggetta ad un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, secondo quanto previsto dalla L.R.n°16 del 1994, al fine di razionalizzare l'utilizzazione delle aree destinate alle attività ivi presenti, con particolare riferimento alla viabilità pubblica (strada statale) per la quale sono previste dal D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 (Codice della Strada) le relative aree di rispetto stradali. E' a carico dei soggetti proprietari delle aree del comparto D2.8 la sistemazione a cielo aperto o in tombinato del canale di scolo delle acque meteoriche corrente lungo la ex strada comunale Monserrato-Elmas. Come pure è a loro carico la realizzazione di un ingresso unico dalla predetta strada secondo le indicazioni dell'ANAS o dell'ente proprietario della strada.
2. L'intera sottozona D2.8 dovrà essere sistemata in modo che i fabbricati siano convenientemente disposti in relazione agli accessi dalla strada, tenendo conto della necessaria area di rispetto, per la quale si prescrive che venga piantumata.
3. Gli interventi ammissibili in assenza del Piano attuativo sono solo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/01.
4. Il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica potrà consentire anche il cambio di destinazione, sempreché compatibile con il sito dal punto di vista dell'impatto acustico, della salubrità dell'aria, della visibilità, del traffico, con il conseguente miglioramento sia delle condizioni di sicurezza per la viabilità pubblica sia di quelle di lavoro per le attività situate

nell'area.

5. Il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - a) **INDICE DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA:** 0,50 mq/mq, inteso come rapporto tra la superficie dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto;
 - b) **RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:** 0,30%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto;
 - c) **ALTEZZA MASSIMA:** 7 m;
 - d) **TIPOLOGIE EDILIZIE:** libere in funzione delle esigenze delle differenti attività, purché risultino validamente inserite nel contesto;
 - e) **DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA:** secondo le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. (Codice della Strada);
 - f) **DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:** 5 metri;
 - g) **PARCHEGGI PRIVATI:** dovranno essere previsti secondo quanto previsto dalle norme sovraordinate e realizzati con materiali di tipo drenante;
 - h) **VIABILITA':** dovrà essere realizzata in modo tale da migliorare la sicurezza della viabilità esistente;
 - i) **STANDARD:** non devono essere inferiori al 10% della superficie lorda complessiva.
6. Il Programma Integrato può essere presentato al Comune da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro.
7. La proposta di Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, edilizia ed ambientale, deve interessare per intero la sottozona D2.8 e deve contenere tutta la documentazione prevista dall'art. 3 della L.R. n°16 del 1994.

ART. 15 - ZONA E - AREE AGRICOLE

1. **DEFINIZIONE:** sono zone agricole 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. Comprendono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei suoi prodotti. La zona

agricola a ridosso dell'edificato esistente e/o in progetto e tutto intorno ai confini comunali, prevede una fascia di rispetto agricola di circa 200 m. Tale fascia ha la funzione di mantenere, per quanto possibile, riconoscibili i confini dell'edificato esistente e/o progettato e i limiti territoriali. Per tali aree i parametri edilizi e/o urbanistici sono dimezzati e/o raddoppiati a seconda dell'elemento che si intende tutelare. In particolare l'indice di fabbricabilità fondiario sarà dimezzato mentre la distanza dai confini del fabbricato sarà raddoppiata. Qualora il lotto e/o i lotti sui quali si interviene ricadano in entrambe le aree, cioè in parte all'interno e in parte all'esterno della fascia, si potranno utilizzare i parametri edilizi ed urbanistici propri della zona ubicando i corpi di fabbrica nella parte esterna alla fascia di rispetto agricola. Ovvero, qualora i corpi di fabbrica ricadano anche in parte nella fascia di rispetto **agricole agricola**⁵², si dovranno utilizzare i parametri dimezzati e/o raddoppiati nel senso sopra indicato.

In base alla classificazione del DPGR 228/1994, nel territorio comunale, sulla base degli studi di natura geologica, agronomica e dell'uso del suolo, sono presenti le seguenti due sottozone:

- Sottozona **E1** – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- Sottozona **E2** – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

- a) sono ammesse tutte le attività agricole previste dall'art. 2135 del codice civile.
- b) per le costruzioni residenziali esistenti sono consentite opere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti per eventuali volumi finalizzati solo all'adeguamento di sopravvenuta normativa nel limite massimo del 10%.
- c) sono ammessi gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo del sistema produttivo agricolo, subordinando la realizzazione di nuovi edifici ai soli casi in cui se ne dimostri la necessità ai fini della conduzione del fondo;
- d) sono consentiti i miglioramenti fondiari che comportino sagomature, riempimenti e apporti di terre, purché lo studio sia esteso alle proprietà contermini con particolare attenzione al deflusso delle acque meteoriche;
- e) l'ampliamento del volume residenziale (entro i limiti volumetrici consentiti) deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo;
- f) per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade e nelle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentite le seguenti opere:

⁵² Correzione errore di battitura (proposta di variante n°9d).

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
 - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- g) gli interventi edilizi, nelle zone di cui al comma precedente, saranno autorizzati (entro i limiti volumetrici consentiti) purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale;
- h) nel caso di esproprio di un edificio nelle zone di cui al punto f) 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 in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima, con il mantenimento delle destinazioni d'uso;
- i) è vietata:
- l'edificazione nelle aree aventi pendenza superiore al 40%;
 - l'edificazione nelle aree di esondazione fluviale, ed entro il limite di 50 m dal bordo delle acque pubbliche classificate;
 - le relative superfici di cui ai due punti precedenti 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;
 - la realizzazione di scale esterne;
 - la realizzazione di edifici a tetto piano;
 - la realizzazione di locali deposito al piano primo;
 - piani di carico e rampe ai livelli fuori terra;
- j) i fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D" e/o "G", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle Direttive per le zone agricole (DPGR 3 agosto 1994, n.228), di cooperative e di associazioni di produttori agricoli. E' ammessa la realizzazione di edifici per la trasformazione e confezionamento dei prodotti per attività agricole di grandi dimensioni. Il lotto minimo sul quale ubicare l'attività di trasformazione dovrà avere superficie minima di 20 ettari. L'azienda che intende insediarsi dovrà dimostrare di operare su estensioni terriere di almeno 100 ettari;
- k) per gli edifici prospettanti sui beni storico culturali o inclusi all'interno delle aree a rischio archeologico individuate nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali dovranno

essere rispettate le specifiche prescrizioni ivi contenute;

- l) gli interventi ammessi sui fabbricati rurali devono essere ispirati alla massima sobrietà e osservare quanto previsto al Titolo XIII del R.E.; i locali adibiti ad uso agrituristico devono avere i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti dal regolamento edilizio comunale per i locali di civile abitazione. Nella valutazione di tali requisiti per gli edifici già esistenti, compresi quelli da ristrutturare o adeguare, sono ammesse deroghe ai limiti di altezza e agli indici di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. Le deroghe sono motivate e concesse dai comuni nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti e delle caratteristiche ambientali delle zone interessate; gli alloggi agrituristici devono essere dotati di idonei servizi igienico-sanitari in ragione di almeno uno ogni quattro persone ospitabili o frazioni di quattro, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare o conviventi; i locali destinati all'agriturismo devono essere dotati di acqua corrente potabile.
- m) dovranno essere conservati e ripristinati gli elementi paesaggistici del contorno (siepi a filo strada, etc.);
- n) ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa presentazione di SCIA, con l'esclusione di quelle senza opere che sono considerate edilizia libera, fermo restando nelle zone vincolate, l'ulteriore obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo ai sensi del D.Lgs. n°42/ 2004 e ss.mm.ii.;
- o) 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, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati a norma di legge;
- p) il concessionario di un agriturismo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie;
- q) nelle aree delimitate dall'assetto storico culturale sono consentite tutte le attività di natura agricola. In caso di uso di vomeri superiori ad 80 cm dovrà essere data comunicazione preventiva con raccomandata AR alla Soprintendenza ai Beni Archeologici di Cagliari, almeno 20 gg prima dell'inizio dei lavori. I 20 gg sono calcolati dal timbro postale di spedizione.

3. DESTINAZIONI D'USO:

- a) attività agricole, pastorali, zootecniche, ittiche, di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, silvicoltura, coltivazione industriale del legno, agriturismo, attrezzature e impianti connessi alle attività elencate precedentemente, punti ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, con annesse altre strutture di servizio, di dimensioni limitate, relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative), strutture sociali (per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e del disagio sociale), residenza e tutte le attività non previste e/o non compatibili con le altre zone omogenee. Le residenze sono

consentite unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola con dimensione minima del lotto, composta anche da corpi aziendali contigui, non inferiore a 3 Ha. Si considerano contigui i corpi aziendali antistanti separati da strada pubblica o gravata da uso pubblico di tipo “F” ai sensi del D.lgs 285/92. **E' ammesso anche l'asservimento così come specificato al comma 4 lettera g) del presente articolo.**⁵³

- b) la realizzazione dei punti di ristoro è ammessa per distanze superiori a 2000 metri dal perimetro urbano inteso come confine dalle zone D, G;
- c) è sempre ammessa la trasformazione di edifici esistenti aventi destinazione non compatibile con la zona agricola con una destinazione compatibile con la stessa zona, anche per i lotti aventi dimensioni inferiori a quelle minime; in quest'ultimo caso non sono ammissibili i cambi di destinazione d'uso verso quella residenziale;
- d) è consentito nelle Zone E l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica; per lo svolgimento delle attività agrituristiche possono essere utilizzati, anche parzialmente, gli edifici esistenti all'interno dell'azienda agricola, compresa l'abitazione dell'imprenditore agricolo; i fondi e gli edifici utilizzati per l'esercizio di attività di agriturismo mantengono la destinazione a uso agricolo e sono strumentali all'esercizio dell'attività agricola, sia ai fini catastali che della pianificazione urbanistica.
- e) il concessionario di un agriturismo deve impegnarsi a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto;
- f) il progetto edilizio per agriturismo deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto; quando l'attività agricola si esercita in un fondo privo di edifici idonei, è autorizzato l'esercizio delle attività di agriturismo nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, a condizione che sia garantita la presenza di connotati di spiccata tipicità dell'edificio e del luogo; per gli edifici e manufatti destinati all'esercizio dell'attività agrituristica, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche è assicurata anche con opere provvisoriale.
- g) sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto;
- h) la realizzazione di edifici per la trasformazione e confezionamento dei prodotti per attività agricole di grandi dimensioni. Il lotto minimo sul quale ubicare l'attività di trasformazione dovrà avere superficie minima di 20 ettari e servire produzioni aziendali che operano su almeno 100 ettari. L'indice di utilizzazione, inteso come rapporto tra la superficie lorda complessiva (compresi locali accessori, piazzali, ecc.) dell'edificio destinato all'attività di

⁵³ Integrazione aggiunta nella variante n°1 del 2019 sulla base della DGR n°20/29 del 15/05/2012 e della LR8/2015 (proposta di variante n°10f).

trasformazione e quella del lotto, non può superare il 15%.

i) attività di fattoria didattica e sociale svolte mediante l'utilizzo di fondi, fabbricati, attrezzature e risorse normalmente impiegate per l'attività principale, compresa l'abitazione principale dell'imprenditore, ancorché esterna all'azienda; possono essere utilizzati per le attività di fattoria didattica e sociale i locali già autorizzati per lo svolgimento dell'attività agrituristica o ittituristica; la fattoria didattica dispone di aree delimitate o spazi attrezzati idonei per svolgere l'attività anche in condizioni climatiche sfavorevoli.

j) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *agricolo-zootecnica*, compatibili con la Zona E di Selargius sono:

- **AZ 01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/silvicoltura/acquacoltura/itticoltura;**
- **AZ 02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari;**
- **AZ 03 Strutture agrituristiche.**

k) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *residenziale*, compatibili con la Zona E di Selargius sono:

- **RES 01 Abitazioni;**

l) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *turistico-ricettive*, compatibili con la Zona E di Selargius sono:

- **TR 03 Fabbricati per punti di ristoro;**

m) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *direzionale, commerciale e socio-sanitaria*, compatibili con la Zona E di Selargius sono:

- **SS 03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.**⁵⁴

4. DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO:

- a) ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1, 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;
- b) per le residenze di imprenditori agricoli ~~e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività~~

⁵⁴ Aggiornamento a seguito di sopravvenuta normativa (LR11/2017; LR1/2019) – mutamenti destinazione d'uso (proposta di variante n°10g).

agricola **professionali e/o dei coltivatori diretti** ⁵⁵3,00 Ha (ettari);

- c) per nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica 3 Ha (ettari);
- d) per nuovi punti di ristoro isolati 3 Ha (ettari);
- e) quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ettari, vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo (0,50 Ha per serre, orti, vivai e 3 ha per il seminativo);
- f) [lettera eliminata per modifiche apportate al Piano dopo la Det. 891/DG del 4/5/2016]
- g) ~~non~~ è ammesso l'asservimento di lotti non adiacenti **esclusivamente per il raggiungimento delle superfici minime di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue**⁵⁶;
- h) per attività di trasformazione connesse all'attività agricola svolta in loco 25 ettari;
- i) per le aree interessate da beni archeologici e/o architettonici l'edificazione è ammessa con lotti minimi di 1,5 ettari e secondo le prescrizioni dell'assetto storico culturale, tenuto conto di quanto previsto nelle lettere precedenti e in particolare la lett. b);

l) le strutture di appoggio non residenziali per il ricovero attrezzi agricoli sono edifici di ridotte dimensioni (massimo 30 mq) la cui realizzazione è, in ogni caso, subordinata alla puntuale verifica da parte degli uffici comunali finalizzata ad escludere, sia in base alle caratteristiche distributive interne che per caratteristiche complessive del manufatto, la destinazione residenziale o per altri usi diversi dal ricovero e dalla custodia delle attrezzature agricole. Ovviamente, anche tali strutture di appoggio sono assoggettate al rispetto del lotto minimo di un ettaro ovvero del mezzo ettaro nel caso di colture serricole, orticole in pieno campo e vivaistiche.⁵⁷

5. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze, **per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi**, ai sensi del D.R.A.EE.LL. n. 2266/U del 20.10.1983 **e della LR n.4/2009 e s.m.i (LR21/2011 art.12) in caso di superficie minima di intervento costituita da un unico fondo; se la superficie minima di intervento viene raggiunta attraverso il principio di asservimento tale calcolo si applica al solo fondo in cui si edifica**

⁵⁵ Aggiornamento a seguito di sopravvenuta normativa - LR11/2017; LR1/2019 - (proposta di variante n°10f).

⁵⁶ Integrazione aggiunta nella variante n°1 del 2019 per l'asservimento in Zona agricola (proposta di variante n°10f).

⁵⁷ Integrazione aggiunta nella variante n°1 del 2019 per i ricoveri di attrezzi agricoli (proposta di variante n°10f).

il fabbricato residenziale in relazione alla relativa superficie⁵⁸;

- b) 0,01 mc/mq per punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, incrementabile fino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale; 0,1 mc/mq per attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee (trattamento inerti ed altri) e per le strutture per il recupero dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero e disagio sociale.
- c) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti-radio, ripetitori e simili. Le opere saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale;
- d) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse. Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di 1.000 m;
- e) [lettera eliminata per sopravvenuta normativa]
- f) per tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dovrà essere sottoscritto apposito atto unilaterale d'obbligo;
- g) per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) la realizzazione dell'intervento è subordinata a conforme Deliberazione del Consiglio Comunale.
- h) la superficie accessoria massima non potrà eccedere il 20% della superficie lorda utile in progetto per non essere computata ai fini volumetrici;
- l) [lettera eliminata per sopravvenuta normativa]
- m) qualora venga richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica; il limite massimo per l'ospitalità è di 16 camere e 30 posti letto (con esclusione dei minori di 12 anni) per l'alloggio nei locali, in aggiunta possono essere ospitate persone singole, comitive, ecc. per il solo consumo dei pasti, secondo quanto specificato all'art.7 della LR11/2015.

⁵⁸ Integrazione aggiunta nella variante n°1 del 2019 per l'asservimento in Zona agricola (proposta di variante n°10f).

6. RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

- a) 10% per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali;
- b) 50% per le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché per gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, senza limiti, al contempo, di volumetria;
- c) 20% per i fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi e insediamenti di tipo agro-industriale, ivi comprese le superfici accessorie quali tettoie per ricovero mezzi e animali all'aperto, pagliai e simili. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture-agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.
- d) per le attività di cui alla precedente lett. h) comma 3 la superficie interessata non può eccedere il 15%. Nel 15% rientrano tutte superfici coperte ancorché realizzate per motivi temporanei legati all'attività stagionale.

7. ALTEZZA MASSIMA: 6 m, calcolata all'estradosso del solaio di copertura. Possono essere realizzati al massimo due piani fuori terra incluso l'eventuale piano seminterrato. Sono vietati i locali deposito su più livelli.

8. TIPOLOGIE EDILIZIE:

- a) sono libere purché risultino validamente inserite nell'agro selargino e sempreché conformi alle leggi ed ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di strutture da realizzare. In ogni caso dovrà essere privilegiata la tipologia della casa campidanese;
- b) le coperture devono essere del tipo inclinato e obbligatoriamente rivestite in tegole del tipo coppo sardo;
- c) tutti gli interventi dovranno prevedere la maggior parte del fondo sistemata a verde con alberature di alto fusto e con essenze tipiche del posto onde ricostruire il paesaggio (mandorli, olivi, viti o alberi da frutta locale: albicocche, susine, ecc.);
- d) Le recinzioni preferibilmente dovranno essere del tipo a siepe di ficodindia. La recinzione lungo la viabilità principale, se non in ficodindia, dovrà essere fatta con un muretto in roccia per un'altezza di un metro e per il restante metro con rete ad aria passante.

9. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:

- a) i distacchi delle costruzioni dal filo delle strade pubbliche del territorio non devono essere inferiori a: 30 m per le strade statali, 20 m per le strade provinciali, 15 m per le strade comunali, 10 m per le strade di penetrazione del lotto;
- b) è consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante, in caso

contrario la distanza dal confine del lotto dovrà essere pari a 15m;

- c) i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi devono distare almeno 50m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 1000m se trattasi di allevamento per suini, 600 m per avicunicoli e 300 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, G. Le predette distanze dovranno essere rispettate anche per le zone D qualora i piani attuativi delle zone artigianali prevedano attività di tipo commerciale e/o servizi alla persona;
- d) le distanze di cui al punto precedente non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza;
- e) gli interventi di cui alla lett. h) del precedente comma 3 devono avere una distanza dal confine del lotto di almeno 50 metri.

9bis. DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE: metri 10,00 tra le pareti finestrate di vani abitabili, tenuto conto di quanto previsto dagli artt. 28 e 53 del Regolamento Edilizio; in particolare l'art. 53 consente delle deroghe per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

10. PARCHEGGI PRIVATI: si rimanda all'art. 31 del Regolamento Edilizio.

11 FRAZIONAMENTI:

- a) sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati;
- b) il concessionario di un agriturismo deve impegnarsi a non frazionare una superficie non inferiore a 3 ettari individuata nel progetto.

ART. 16 - ZONA G - SERVIZI GENERALI

1. DEFINIZIONE:

- a) la zona è destinata ad accogliere attrezzature sociali e collettive (per l'istruzione, la sanità, la pubblica amministrazione, il culto e lo spettacolo), di interesse generale cittadino.
- b) la zona G è suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - Sottozona **G1** – Servizi generali di tipo direzionale, sportivo, connessi alla mobilità, alle attività produttive industriali e commerciali, sanitario e socio sanitario o a questi connessi, di tipo ricettivo e para-ricettivo, di supporto alle infrastrutture idriche e di smaltimento delle acque meteoriche;

- Sottozona **G2** – Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero;
- Sottozona **G4** – Infrastrutture di trasmissione energia a livello regionale;
- ~~Sottozona **G1.6** Servizi generali.~~⁵⁹

c) Previsione nuove zone **G**

L'amministrazione comunale ha individuato una parte del territorio per future aree di servizi generali, laddove quelle previste nel Piano non fossero sufficienti a soddisfare la domanda da parte dei privati o delle pubbliche amministrazioni. L'area individuata è quella compresa tra la SS 554 e la SS 387 per una profondità verso nord di circa 400 metri. L'area è servita dalla metropolitana di superficie.

- d) Nelle nuove zone “G” a ridosso della nuova zona artigianale commerciale “D”, in attesa che venga adeguato e/o potenziato l'impianto fognario per lo smaltimento delle acque reflue, dovrà essere realizzato l'impianto di depurazione delle acque, dimensionato per soddisfare il fabbisogno insediativo delle Zone “G” e “D”.

2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

- a) in assenza di piani attuativi negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del DPR 380/01; i cambi di destinazione d'uso ammissibili nelle sottozone G1.9, G1.10, G1.11, G1.12, G1.13, G1.26, G1.27, G1.28, G1.30, G1.31, G1.33, G1.34, G1.38, G1.40 sono quelli compatibili con la sottozona omogenea G1 e con le zone omogenee adiacenti e prevalenti;
- b) in presenza di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01 fatte salve le limitazioni richiamate nell'art.17 comma 2 lett. d), o), r), kk);

c) ad eccezione che nelle sottozone G1.4, G1.15, G1.18, G1.36, in alternativa al piano attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzate previo rilascio del permesso di costruire convenzionato ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- **l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;**
- **l'areale oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree**

⁵⁹ Eliminazione dal momento che nel PUC entrato in vigore non esistono più le specificazioni presenti prima della prescrizione RAS riguardanti la ex G1.6/I. (proposta di variante n°9a punto 27).

trasformate e già edificate, o infrastrutturali.⁶⁰

3. DESTINAZIONI D'USO:

a) Servizi generali, commerciali, per lo sport, direzionali, sanitarie e socio sanitarie e di supporto alle infrastrutture sovracomunali.

b) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *direzionale, commerciale e socio-sanitaria*, compatibili con la Zona G di Selargius sono:

- **DIR 01 Uffici in genere;**
- **DIR 02 Attività produttive di servizi;**
- **DIR 03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;**
- **DIR 04 Strutture militari e penitenziarie;**
- **DIR 05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;**
- **DIR 06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;**
- **DIR 07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;**
- **DIR 08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;**
- **DIR 09 Attrezzature e strutture per la mobilità;**
- **COMM 01 Medie strutture di Vendita;**
- **COMM 02 Grandi strutture di Vendita;**
- **COMM 03 Centri commerciali;**
- **COMM 04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;**
- **SS 01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);**
- **SS 02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;**
- **SS 03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;**

c) Le destinazioni d'uso ammissibili, relativamente alla categoria funzionale urbanisticamente rilevante *turistico-ricettiva*, compatibili con la Zona G di Selargius sono:

⁶⁰ Aggiornamento a seguito di sopravvenuta normativa (LR11/2017; LR1/2019) – Introduzione del Permesso di costruire convenzionato (proposta di variante n°10e).

• **TR 01 Strutture ricettive alberghiere.**⁶¹

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE:

- a) 0,01 mc/mq;
- b) l'indice di cui alla lettera a) è elevabile sino a 0,20 mc/mq, con deliberazione di Consiglio Comunale;
- c) nelle sottozone **G1.4, G1.6, G1.8, G1.18, G1.36 e G1.42** l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,01 mc/mq, incrementabile a 0,20 mc/mq con deliberazione di Consiglio Comunale. In caso di accordi sostitutivi, ex art. 11 della L.241/90, l'indice di fabbricabilità territoriale può essere elevato sino a un massimo 2,00 mc/mq;
- d) nelle sottozone **G1.5** l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,01 mc/mq. In caso di accordi sostitutivi, ex art. 11 della L.241/90, l'indice di fabbricabilità territoriale può essere elevato sino a 0,10 mc/mq. La potenzialità edificatoria di tali aree in caso di accordi sostitutivi dovrà essere ubicata nella G1.18.

5. RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.

6. ALTEZZA MASSIMA: 18 m. Lo sviluppo del tipo estensivo é subordinato al rispetto di eventuali norme per le specifiche attrezzature o servizi da insediare ed alle possibilità di rispettare i beni di tipo archeologico e ambientale.

7. TIPOLOGIE EDILIZIE:

- a) sono libere, semprecchè conformi alle leggi ed ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di attrezzature o servizi da insediare;
- b) tutte le aree non coperte dovranno essere sistemate a giardino.

8. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA: 15 m, fatte salve le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. (Codice della Strada).

9. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 5 m e la metà dell'altezza dell'edificio quando questa supera i 10 m.

10. PARCHEGGI PRIVATI: si rimanda all'art. 31 del Regolamento Edilizio.

11. DISLOCAZIONE DELLE VOLUMETRIE NELLA SOTTOZONA G1.36:

- a) lo studio del piano attuativo, oltre a garantire la tutela dei beni storico culturali e ambientali,

⁶¹ Aggiornamento a seguito di sopravvenuta normativa (LR11/2017; LR1/2019) – mutamenti destinazione d'uso (proposta di variante n°10g).

dovrà essere condotto in modo tale che i volumi siano ubicati lontano da fonti di rumore e/o da traffico.

- b) a ridosso dell'edificato esistente gli edifici dovranno avere altezze compatibili con le condizioni al contorno, privilegiando la soluzione in base alla quale gli edifici di maggiore altezza dovranno svilupparsi nella parte centrale.

12. STANDARD:

- a) si rimanda all'art. 29 delle presenti NTA per quanto concerne le definizioni, gli interventi ammissibili, le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistici;
 - b) la distribuzione delle aree destinate a standard nelle sottozone **G1.4, G1.6, G1.18**, dovrà tener conto dell'effettiva fruibilità secondo la specifica destinazione (S1, S2, S3, S4), privilegiando l'accorpamento delle stesse; la cessione per standard "S" in queste sottozone è pari al 26% della superficie territoriale;
 - c) la zona omogenea G1.36 è interessata dalla realizzazione dei corridoi verdi. La pianificazione attuativa dovrà tener conto tra gli altri della ipotesi di studio di cui alla Tav. 12 del progetto di piano. La cessione per standard non potrà essere inferiore al 41% della superficie territoriale;
 - d) per gli edifici commerciali e direzionali a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
13. Per i piani attuativi relativi alle Sottozone di nuova espansione G1.4, G1.6, G1.18 e G1.36, sono stati redatti i relativi progetti guida, rappresentati negli elaborati num. 33, 35 e 36 della sezione di PUC intitolata Progetto di Piano. Le relative proposte planovolumetriche non hanno efficacia di PUC, ma hanno valore puramente esemplificativo, pertanto all'atto della redazione di ogni singolo comparto potranno essere proposte soluzioni alternative, nel rispetto delle norme del PUC, ciononostante i Progetti Guida relativi ai suddetti comparti dovranno essere rispettati in relazione alla localizzazione dei tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli standard), qualora le indagini archeologiche e/o gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in essi proposto.

ART. 17- SOTTOZONA G1 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO

1. Comprendono le strutture per l'istruzione superiore (ad esempio: scuola secondaria superiore, università), per la ricerca e la sanità (laboratori, ospedali, cliniche), per la cultura (ad esempio: musei, padiglioni per mostre), direzionali (ad esempio: credito, comunicazioni, uffici). Per lo sport (campi sportivi a livello regionale e/o nazionale);
2. Il PUC individua le seguenti attrezzature di servizio:

- a) **G1.1** – Campo nomadi;
- b) **G1.2** – Campus della scienza della tecnica e dell’ambiente (ex Polveriera);
- c) **G1.3** – Cimitero di nuova previsione in località Su Pezzu Mannu, subordinato alla formazione di un apposito Piano Regolatore Cimiteriale, che oltre a quanto previsto per le restanti sottozone G1 dovrà rispettare l’altezza massima di 4m per le costruzioni funerarie;
- d) **G1.4** – Area a ridosso della S.S. 554 vicino al PRU in località Su Pezzu Mannu, subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 per l’attuazione di un comparto comprendente anche la sottozona G1.8. La suddetta sottozona G1.4 dovrà rispettare il principio dell’invarianza idraulica nelle trasformazioni dell’uso del suolo, ai sensi dell’art. 47 delle Norme del PAI. L’attuazione del Piano attuativo, o di suoi stralci, potrà avvenire solo dopo l’esecuzione delle opere idrauliche di eliminazione del rischio idrogeologico. In generale si rimanda ai commi 4 e 6 dell’art. 26 delle presenti Norme.
- e) **G1.5** – Aree interne allo svincolo a quadrifoglio destinate a servizi generali a supporto dell’invarianza idraulica, che l’amministrazione intende acquisire attraverso l’attivazione di accordi sostitutivi, ex art 11 L.241/90, subordinati alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, per l’attuazione di un comparto comprendente anche le sottozone G1.18/a,b; nelle sottozone G1.5, a tutela della infrastruttura stradale, potranno essere realizzate vasche di laminazione, funzionali all’applicazione del principio dell’invarianza idraulica, per la regolamentazione del deflusso delle acque meteoriche in caso di precipitazioni intense, ovvero ulteriori interventi individuati dall’Ente gestore della Strada;
- f) **G1.6** – Area delimitata dalla S.S. 131/dir, dalla sottostazione dell’ENEL, dal PRU Is Corrias e dalla viabilità intercomunale, destinata a servizi generali, subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 per l’attuazione di un comparto a se stante;
- g) **G1.7** – Area destinata a servizi in località Is Corrias, delimitata dalla S.S.131/dir, dalla sottostazione dell’Enel e dal confine con il Comune di Cagliari, interessata da un intervento edificatorio per il quale non è consentito nessun aumento di volume. In caso di demolizione dovranno essere rispettate le norme della Zona G;
- h) **G1.8** – Area in Via Piero della Francesca, in località Su Planu. L’area potrà essere attuata mediante accordi sostitutivi in abbinamento con l’area **G1.4**;
- i) **G1.9** – Lotti già destinati a uffici e locali commerciali in Via Piero della Francesca, in località Su Planu;
- j) **G1.10** – Lotti già destinati a uffici direzionali all’angolo tra le vie Piero della Francesca e Peretti, in località Su Planu;

- k) **G1.11** – Lotto già destinato a distributore di carburanti per il quale, oltre a quanto previsto per le restanti sottozone G, si stabilisce specificatamente che:
- l'indice di fabbricabilità territoriale può arrivare sino a 0,20 mc/mq, con deliberazione di Consiglio Comunale, al fine di favorire lo sviluppo dell'attività *non-oil*, e quindi consentire l'integrazione di edifici, manufatti per i servizi accessori ed attività commerciali, artigianali e di somministrazione alimenti e bevande di dimensioni contenute;
 - l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i 3,5 m, ad eccezione della pensilina;
 - nel caso di attività commerciali, queste devono avere una superficie netta di vendita non inferiore a 30 mq in pianura e non superiore a quella degli esercizi di vicinato di cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs. 114/98. Devono, comunque, essere rispettati gli indirizzi e i criteri eventualmente contenuti ~~nello specifico Piano Commerciale Comunale~~ **nella specifica normativa in materia**⁶²;
 - gli impianti devono essere conformi alla normativa vigente;
- l) **G1.12** – Lotti già destinati a servizi in Via Peretti, in località Su Planu;
- m) **G1.13** – Lotti già destinati a servizi in Via Peretti, in località Su Planu;
- n) **G1.14** – Parcheggio di pertinenza dell'ospedale Brotzu in via Peretti in località Su Planu per il quale si stabilisce che l'indice di fabbricabilità fondiario può arrivare sino a 2 mc/mq al fine di consentire l'integrazione di manufatti per servizi strettamente connessi al presidio sanitario e attività commerciali, artigianali e di somministrazione alimenti e bevande di dimensioni molto contenute e funzionali all'attività principale dello stesso presidio;
- o) **G1.15** – Area compresa tra la S.S.554 e la ferrovia, in parte già interessata dall'edificazione, subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, per la realizzazione di servizi complementari per la tratta della metropolitana di superficie. L'intera area dovrà essere sistemata in modo da prevedere la suddivisione tra parte già edificata e parte inedita: nella prima i volumi dovranno rimanere invariati oppure potranno essere oggetto di trasformazione secondo quanto stabilito nel piano attuativo, nella seconda si dovrà prioritariamente tener conto delle fasce di rispetto stradali e ferroviaria; la suddetta sottozona G1.15 dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica nelle trasformazioni dell'uso del suolo, ai sensi dell'art. 47 delle Norme del PAI. L'attuazione del Piano attuativo potrà avvenire solo dopo l'esecuzione delle opere idrauliche di eliminazione del rischio idrogeologico. In generale si rimanda ai commi 4 e 6 dell'art. 26 delle presenti Norme.

⁶² Aggiornamento in base alle attuali norme vigenti (proposta di variante n°10g).

- p) **G1.16** – Lotto posto ad angolo tra la S.S.554 e la Via Nenni, già destinato a servizi di tipo commerciale artigianale. In assenza di Piano attuativo è previsto il mantenimento dell'esistente nel rispetto delle fasce stradali.
- q) **G1.17** – Torrino piezometrico;
- r) **G1.18/a,b** Area subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 con il concorso delle sottozone G1.5. Il piano attuativo dovrà interessare l'intero comparto, definito dalla perimetrazione di cui all'Elaborato n°7 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, ponendo a base dello studio le particolarità della zona ed in generale gli studi emersi nei tre assetti (ambientale, storico-culturale ed insediativo) del PUC. La zona, attraversata dalla metropolitana di superficie, a ridosso della SS 554, ha una vocazione per l'ubicazione di servizi di area vasta cagliaritana ma anche di cerniera con l'intero territorio regionale. Il piano attuativo dovrà prevedere, a ridosso della metropolitana, un'ampia area destinata a parcheggi di scambio con diverse funzioni a servizio delle strutture potenzialmente insediabili: trasporto merci; impianti sportivi; di tipo commerciale non alimentare, dello spettacolo, ecc. La suddetta sottozona G1.18 dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica nelle trasformazioni dell'uso del suolo, ai sensi dell'art. 47 delle Norme del PAI. L'attuazione del Piano attuativo, o di suoi stralci, potrà avvenire solo dopo l'esecuzione delle opere idrauliche di eliminazione del rischio idrogeologico. In generale si rimanda ai commi 4 e 6 dell'art. 26 delle presenti Norme.
- s) **G1.19** – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
- t) [lettera eliminata per modifiche apportate al Piano tra adozione e adozione definitiva in accoglimento di un'osservazione al Piano adottato]
- u) [lettera eliminata per modifiche apportate al Piano tra adozione e adozione definitiva in accoglimento di un'osservazione al Piano adottato]
- v) **G1.22** – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
- x) **G1.23** – Lotto già destinato a servizi di ristorazione sulla S.S.554;
- w) **G1.24** – Lotto già destinato a servizi socio ricreativi in Via Sant'Anna in cui potranno essere proposte differenti destinazioni d'uso compatibili con la sottozona G1, ma con la prescrizione che vengano mantenuti i volumi esistenti, in quanto l'ubicazione del lotto, a ridosso della strada statale e per di più in corrispondenza di un incrocio, rende problematica l'edificazione di un qualsivoglia volume;
- z) **G1.25** – Cimitero esistente e area per il futuro ampliamento nel centro urbano principale, subordinato alla formazione di un apposito Piano Regolatore Cimiteriale, che oltre a quanto previsto per le restanti sottozone G1 dovrà rispettare l'altezza massima di 4m per le

costruzioni funerarie;

- aa) **G1.26** – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
- bb) **G1.27** – Lotto già destinato a servizi in Via Tazzoli e Via Don Minzoni;
- cc) **G1.28** – Lotto già destinato in parte a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
- dd) [lettera eliminata per modifiche apportate al Piano tra adozione e adozione definitiva in accoglimento di due osservazioni al Piano adottato]
- ee) **G1.30** – Lotti già destinati a servizi tra le vie Trieste e Vienna;
- ff) **G1.31** – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
- gg) [lettera eliminata per modifiche apportate al Piano tra adozione e adozione definitiva in accoglimento di un'osservazione al Piano adottato]
- hh) **G1.33** – Lotto già destinato a servizi in Via Trieste;
- ii) **G1.34** - Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
- jj) [lettera eliminata per modifiche apportate al Piano tra adozione e adozione definitiva in accoglimento di un'osservazione al Piano adottato]
- kk) **G1.36** – Area subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 con il concorso delle sottozone G1.42. Il piano attuativo dovrà interessare l'intero comparto, definito dalla perimetrazione di cui agli elaborati n°7 e n°12 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, ponendo a base dello studio le particolarità della zona ed in generale gli studi emersi nei tre assetti (ambientale, storico-culturale ed insediativo) del PUC; la suddetta sottozona G1.36 dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica nelle trasformazioni dell'uso del suolo, ai sensi dell'art. 47 delle Norme del PAI. Il Progetto Guida, di cui agli Elab. 33 e 35 della sezione Progetto di Piano, relativo al suddetto comparto dovrà essere rispettato in relazione alla localizzazione dei tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli standard), qualora le indagini archeologiche e/o gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in esso proposto. L'attuazione del Piano attuativo, o di suoi stralci, potrà avvenire solo dopo l'esecuzione delle opere idrauliche di eliminazione del rischio idrogeologico. In generale si rimanda ai commi 4 e 6 dell'art. 26 delle presenti Norme. Le Zone E comprese tra la via Nenni e la Via Trieste e la Sottozona G1.36 sono aree soggette agli studi dei tre assetti: Ambientale, Storico Culturale e Insediativo. Tali studi, hanno evidenziato la necessità di

realizzare una viabilità che consenta di risanare sotto il profilo acustico e ambientale il primo centro abitato. Inoltre, per salvaguardare la saldatura dell'edificato della Selargius Est e Ovest, sempre del primo centro abitato, la predetta viabilità costituirà l'asse ideale di un parco verde lineare che unisce i due grandi parchi urbani identificabili, uno a ridosso del Rio Mortu e l'altro nel maggior compendio del Parco di San Lussorio. Il parco lineare a ridosso della strada, con l'intermezzo delle Zone E in località Su Coddu tra la Via Nenni e la S.S.554, proseguirà sino ad incontrare le aree verdi poste a ridosso della strada SS 554 per proseguire congiungendosi al parco lineare del Rio Nou giungendo così nell'area Parco del Molentargius nel Bella Rosa Minore. L'ipotesi progettuale di riferimento è riportata nella Tavola 12 del progetto di piano. La viabilità sarà costituita da una corsia per senso di marcia. Ai lati della strada saranno previste **della delle**⁶³ ampie aree di verde attrezzato la cui dimensione media per lato oscilla tra i 30 e i 50 metri. L'ipotesi della tavola è atto di indirizzo nell'attuazione del PUC e su tale studio sono stati determinati gli standard di cessione soprattutto del verde attrezzato. Nel rispetto degli standard stabiliti per il comparto interessante la Sottozona G1.36, l'unico elemento vincolante è il mantenere riconoscibile il percorso del corridoio verde oggi riconoscibile, ciononostante Progetto Guida relativo al suddetto comparto dovrà essere rispettato in relazione alla localizzazione dei tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli standard), qualora le indagini archeologiche e/o gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in esso proposto. Pertanto ci potranno essere delle riduzioni e degli allargamenti del corridoio verde anche in relazione alla realizzazione delle vasche di laminazione necessarie al rispetto dell'invarianza idraulica, inserendosi nel contesto urbano e del verde attrezzato quali elementi di raccolta e deflusso naturale delle acque. La strada di cui al punto precedente, cosiddetta strada dei parchi, dovrà essere realizzata in modo tale da garantire la continuità strutturale e funzionale delle condizioni di connettività e di fruibilità alla scala dell'intero decorso del sistema lineare che si sviluppa sui lati della stessa, pertanto qualsiasi intervento attuativo non dovrà pregiudicare i suddetti requisiti di continuità alla scala complessiva.

- ll) **G1.37** – Lotto già destinato a servizi (Centro Salesiano) in località Santa Lucia;
- mm) **G1.38** – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
- nn) **G1.39**– Lotto destinato a servizi collegati al vicino distributore di carburanti (sottozona G1.38) per consentire l'integrazione di edifici, manufatti per i servizi accessori ed attività commerciali, artigianali e di somministrazione di alimenti e bevande di dimensioni contenute; si applica pertanto la stessa norma della sottozona G1.11;
- oo) **G1.40** – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
- pp) **G1.41** – Lotto già destinato a servizi per l'istruzione superiore, nel quale si prevede la possibilità di modificare l'accesso alla scuola, in corrispondenza dell'area G1.42 al fine di

⁶³ Correzione errore battitura (proposta di variante n°9a punto 28).

migliorare le condizioni di sicurezza per la viabilità pubblica e per i fruitori della scuola;

- qq) **G1.42** – Aree preordinate all'esproprio per pubblica utilità, per le quali è prevista una premialità volumetrica, nella sola ipotesi (**condizione necessaria e indispensabile**) di definizione di accordo sostitutivo, ex art. 11 Legge 241/90 e ss.mm.ii., per l'attuazione di un piano attuativo interessante un comparto comprendente anche la sottozona G1.36.

ART. 18 - RIPARTIZIONE DELLE VOLUMETRIE NEGLI INTERVENTI EX ART. 11 DELLA L.241/90 NELLE SOTTOZONE G1.4, G1.6, G1.8, G1.18, G1.36.

1. Nelle sottozone omogenee **G1.4, G1.6, G1.8, G1.18, G1.36**, la distribuzione della volumetria complessiva (100%) dovrà avvenire nel rispetto della seguente ripartizione:

Volumi Privati per servizi generali (%) (VPr)	Volumi Privati destinati a servizi generali ceduti gratuitamente all'Amm.ne Comunale (%) (VPrc)	Volumi per servizi pubblici (%) (VPb)
Massimo	Minimo	Minimo
80%	10%	10%

ART. 19 - STANDARD NELLE SOTTOZONE G1.4, G1.18 E G1.36

1. Nelle sottozone omogenee **G1.4** e **G1.18** le cessioni per standard previste sono il 26% della superficie territoriale.
2. Nella zona omogenea **G1.36** la cessione minima per standard sarà pari al 41% della superficie territoriale.

ART. 20 - ZONA G: PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE - ONERI A CARICO DEI PRIVATI PER INTERVENTI EX ART.11 L. 241/90.

1. L'attuazione del PUC nelle zone G è articolata attraverso un programma operativo che l'Amministrazione Comunale deve formulare, e verificare nel tempo con cadenza quinquennale, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda e della fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali.
2. In tal senso il Comune indicherà la graduatoria dei piani attuativi che intende promuovere e gli

strumenti necessari per l'attuazione (Art. 13 della L. n. 10 del 28.01.1977 e successive integrazioni).

3. Comunque i privati che intendessero anticipare i tempi programmati dall'Amministrazione Comunale, al fine di utilizzare le aree per servizi definite dal PUC, possono costituire un consorzio volontario e predisporre un piano di lottizzazione nel rispetto del PUC ai sensi dell'art. 41 del RE, a cui si rimanda.
4. Per quanto concerne gli impegni della convenzione, si rimanda all'art.90 del RE.
5. Le obbligazioni contenute negli accordi sostitutivi (ex articolo 11 della Legge 241/90 e ss.mm.ii.) dovranno prevedere almeno:

a) per le Sottozone **G1.4** e **G1.8**:

- Convenzione ex art. 28 della Legge 1150 del 1942;
- Oneri di allacciamento in aggiunta alla compartecipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinato dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale; tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo;
- *(Solo per i proprietari dell'area G1.8)* cessione dell'area a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, per sviluppare le volumetrie delle cessioni all'Amministrazione Comunale relative ai volumi del comparto 8;
- *(Solo per i proprietari dell'area G1.4)* accettare le volumetrie derivanti dall'area G1.8.
- L'indice di fabbricabilità territoriale della Zona omogenea G1.4 sarà di 2 mc/mq. La potenzialità edificatoria, omogenea, delle ditte ricadenti nelle zone G1.4 e G1.8 sarà pari all'indice di fabbricabilità territoriale medio dato dalla volumetria sviluppabile nelle zone G1.4 con indice 2 mc/mq rapportato alla superficie complessiva data dalla sommatoria della G1.4 più la G1.8;
- Impegno a cedere all'Amministrazione Comunale il 10% della volumetria complessiva per volumi connessi e rispettive aree, tenuto conto della disponibilità dell'area ricevente G1.8;
- Cessioni di volumi per servizi pubblici pari al 10% della volumetria complessiva e rispettive aree, tenuto conto della disponibilità dell'area ricevente G1.8;
- Cessioni per standard S pari al 20% della superficie territoriale (G1.4), anziché del 26% prevista in caso di non attivazione degli accordi sostitutivi.

b) per le Sottozone **G1.5** e **G1.8**:

- Convenzione ex art. 28 della Legge 1150 del 1942.

- Oneri di allacciamento in aggiunta alla compartecipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinato dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale; tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo.
- *(Solo per i proprietari dell'area G1.5)* cessione dell'area a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.
- *(Solo per i proprietari dell'area G1.18)* accettare le volumetrie derivanti dalle aree G1.5 sviluppate con un indice di fabbricabilità territoriale di 0,10 mc/mq.
- L'indice territoriale delle zone G1.18, in presenza di accordi sostitutivi non potrà superare i 2 mc/mq.
- Impegno a cedere all'Amministrazione Comunale il 10% della volumetria complessiva e rispettive aree per volumi connessi.
- Cessione di volumi (e rispettive aree) del 10% della volumetria totale per servizi Pubblici.
- Cessione di aree per standard per Servizi del 20% della superficie territoriale (G1.18), anziché del 26% prevista in caso di non attivazione degli accordi sostitutivi.
- La volumetria massima, complessiva, realizzabile nella sottozona G1.18, grazie all'attivazione degli accordi sostitutivi, è pari a: $V_{G1.18} = S_{G1.18} * 2mc/mq$, che include anche le volumetrie delle G1.5 con indice territoriale pari a 0,1 mc/mq. I diritti edificatori, di tutti i soggetti facenti parte del Comparto oggetto di accordi sostitutivi, riferiti all'indice territoriale delle aree di comparto, saranno dati quindi da $it_{(G1.18+G1.5)} = (V_{G1.18} - V_{G1.5}) / S_{G1.18}$.

c) per le Sottozone **G1.6 Servizi Generali**

- Convenzione ex art. 28 della Legge 1150 del 1942.
- Oneri di allacciamento in aggiunta alla compartecipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinato dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale; tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo.
- Il piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata dovrà prevedere la viabilità passante a ridosso della chiesa di San Tarcisio e del Centro Commerciale.
- Cessioni per standard pari al 26% della superficie territoriale.
- Impegno a cedere all'Amministrazione Comunale il 10% della volumetria complessiva destinata a servizi generali, per volumi connessi e rispettive aree;
- Cessioni di volumi per servizi pubblici pari al 10% della volumetria complessiva destinata

a servizi generali e rispettive aree;

d) per le Sottozone G1.36 e G.42:

- Convenzione ex art. 28 della Legge 1150 del 1942.
 - Oneri di allacciamento in aggiunta alla compartecipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinato dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale. Una parte dei maggiori oneri consistono nella realizzazione delle opere necessarie per garantire un corretto assetto idrogeologico e dell'invarianza idraulica. Tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo.
 - *(Solo per i proprietari dell'area G1.42)* cessione dell'area a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.
 - *(Solo per i proprietari dell'area G1.36)* accettare le volumetrie derivanti dall'area G1.42.
 - La volumetria massima, complessiva, realizzabile nella sottozona G1.36, grazie all'attivazione degli accordi sostitutivi, è pari a: $V_{G1.36} = S_{G1.36} * 2mc/mq$. I diritti edificatori, di tutti i soggetti facenti parte del Comparto oggetto di accordi sostitutivi, riferiti all'indice territoriale delle aree di comparto, saranno dati da $it_{(G1.36+G1.42)} = V_{G1.36} / (S_{G1.36} + S_{G1.42})$.
 - Impegno a cedere all'Amministrazione Comunale il 10% della volumetria complessiva per volumi connessi e relative aree.
 - Cessione del 10% dei volumi complessivi e rispettive aree per servizi pubblici.
 - Cessione di aree per standard S pari al 41% della superficie territoriale della sola area G1.36.
6. Tenuto conto del Programma di cui al comma 1, per il ~~solo comparto 9~~ **i comparti** di cui all'elab. 7 della sezione Progetto di Piano, **numero 8 composto dalle Sottozone G1.4 e G1.8, numero 9** composto dalle Sottozone G1.18 e G1.5 (interna allo svincolo a quadrifoglio tra le SS 131 e 554), **e numero 11 composto dalle Sottozone G1.36 e G1.42**, è consentita l'attuazione per sub-comparti minimi di 5 ettari, pertanto nel caso di interventi non unitari le cessioni del 10% a favore dell'Amministrazione Comunale a titolo gratuito di cui al comma 5 **lett. a) punto 6**, lett. b) punto 6, **lett. d) punto 6**,⁶⁴ avverranno sulla base dei programmi pluriennali di attuazione in cui verrà stabilito l'ordine di attuazione delle aree in cessione.
7. La parte del Programma pluriennale di attuazione relativa al comparto 9, di cui al precedente comma 6, dovrà specificare dettagliatamente le modalità operative dell'intera zona omogenea oggetto di pianificazione attuativa definendo i sub-comparti di intervento, tenuto conto della

⁶⁴ Possibilità di attuazione delle sottozone G1.4 e G1.36 per stralci (proposta di variante n°4).

dimensione minima di 5 ettari.

8. L'attuazione complessiva per sub-comparti sarà caratterizzata da fasi temporanee allo scopo di arrivare alla fine all'assetto definitivo del comparto 9 (Sottozona G1.18 e G1.5).
9. L'assetto definitivo del piano attuativo complessivo dell'intera Sottozona omogenea G1.18 soddisferà gli standard stabiliti dal PUC secondo le specifiche di zona.
10. La fase di attuazione temporanea della G1.18, di durata decennale, pari al periodo di validità del piano attuativo complessivo, sarà caratterizzata da condizioni di equilibrio temporaneo, sotto il profilo degli standard urbanistici. La temporaneità è finalizzata a consentire l'attuazione del disegno complessivo del piano attuativo dell'intera zona omogenea, avendo comunque cura che i singoli sub-comparti siano legittimi sotto il profilo urbanistico.
11. I sub-comparti temporanei della G1.18 saranno caratterizzati da porzioni di territorio aventi destinazioni urbanistiche e d'uso come previste dal PUC: aree per lotti privati, aree per lotti ceduti all'Amministrazione e aree per standard di Piano.
12. Nella fase temporanea le aree cedute all'Amministrazione Comunale: viabilità, lotti per l'Amministrazione Comunale, per quanto possibile, dovranno essere ubicate nelle porzioni di territorio che, secondo il piano attuativo complessivo della G1.18, sono previste come cessioni per l'Amministrazione Comunale.
13. Le aree del sub-comparto temporaneo cedute all'Amministrazione Comunale e compatibili con le destinazioni d'uso del piano attuativo complessivo della G1.18 potranno essere attuate anche contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del sub comparto, mentre, le aree cedute in contrasto con le previsioni del piano attuativo complessivo potranno essere attuate allorquando, nell'arco di un decennio, non dovessero essere stati attuati ulteriori comparti.
14. In caso di attuazione di ulteriori sub-comparti nella G1.18, così come programmati nel programma pluriennale di attuazione, questi dovranno rispettare i principi di attuazione descritti per il primo sub-comparto; le aree in cessione all'Amministrazione Comunale, siano esse per lotti e/o per aree S, dovranno essere aggregate e/o retrocesse e/o disaggregate tra i due sub-comparti al fine di ottenere il disegno del piano attuativo complessivo dell'intera zona omogenea oggetto di programma pluriennale di attuazione. Tale meccanismo dovrà essere ripetuto man mano per tutti i successivi sub-comparti.
15. Qualora alla scadenza dei dieci anni non fosse stato attuato il progetto complessivo della G1.18 e vi fossero sub-comparti presentati e in fase di istruttoria, l'Amministrazione Comunale potrà prorogare la validità del piano attuativo complessivo, previa verifica della vigenza delle norme regolamentari, per un periodo non superiore a cinque anni, decorsi i quali l'Amministrazione Comunale dovrà riapprovare il programma pluriennale di attuazione e lo studio complessivo del piano attuativo.

16. Il programma pluriennale di attuazione per la G1.18 potrà prevedere che i sub-comparti siano costituiti da porzioni di territorio, anche separate, la cui dimensione minima non sia inferiore a cinque ettari, a condizione che le aree cedute all'Amministrazione Comunale siano contigue ad aree S già di proprietà della stessa e sia rispettato l'equilibrio urbanistico previsto dal PUC. Pertanto saranno ammissibili sub-comparti che prevedano aree S3 che per la loro ubicazione possano essere attuate nell'arco di un decennio sia in modo congiunto che disgiunto ad altre aree S. Si potranno presentare quindi i tre casi seguenti:
- a) il sub-comparto sarà formato da un tassello in cui le cessioni potranno non essere presenti nel planovolumetrico complessivo, o potranno essere presenti in misura inferiore al minimo necessario, e da uno o più tasselli di aree in cessione (sia per Aree Standard sia per lotti per l'Amministrazione Comunale) tali da consentire, a completamento del primo, il soddisfacimento del minimo necessario per il sub-comparto in esame;
 - b) il sub-comparto sarà formato da un tassello interessato da cessioni (per Aree Standard), interamente o per una parte superiore a quanto richiesto dall'applicazione delle percentuali previste dalle presenti Norme, e da uno o più tasselli di aree per realizzare volumetrie private o per l'Amministrazione Comunale sino ad arrivare alle percentuali consentite per il sub-comparto in esame;
 - c) il sub-comparto sarà formato da un tassello interessato da cessioni (per lotti per l'Amministrazione Comunale), interamente o per una parte superiore a quanto richiesto dall'applicazione delle percentuali previste dalle presenti Norme, e da uno o più tasselli di aree per realizzare volumetrie private o Aree Standard sino ad arrivare alle percentuali consentite per il sub-comparto in esame.
17. Le aree dovranno consentire l'attuazione del sub-comparto in esame senza dover attendere l'attivazione di sub-comparti successivi, quindi anche se facenti parte di più vaste aree previste nel piano complessivo della Sottozona G1.18, l'individuazione nel sub-comparto dovrà essere tale da consentire la loro attuazione anche per stralci.
18. Per il comparto 9, indicato nell'elaborato 7 della sezione Progetto di Piano, composto dalle Sottozone G1.18 e G1.5, all'atto della redazione dello studio generale del piano attuativo della Sottozona G1.18, dovranno essere esplicitate le scelte, operate dagli interessati al comparto 9, in merito all'attuazione con o senza accordi sostitutivi (ex art. 11 della L. 241/90), al fine di consentire l'acquisizione al patrimonio comunale della Sottozona G1.5 mentre i proprietari di tali aree avranno in cambio un aumento dell'indice di fabbricabilità territoriale da 0,01 mc/mq a 0,1 mc/mq, secondo quanto previsto per tale area nell'art.16 c.4 lett.d) e nell'art.17 c.2 lett.e).

ART. 21- SOTTOZONA G2 - PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

1. Comprende una sola area destinata al tempo libero in località Su Planu.
2. L'indice di fabbricabilità fondiario è di 0,01 mc/mq, elevabile sino a 0,20 mc/mq, con

deliberazione di Consiglio Comunale.

3. L'incremento dell'indice territoriale oltre lo 0,20 mc/mq deve passare attraverso accordo sostitutivo ex art. 11 della legge 241/90, in base al quale i privati si impegnano a sostenere oneri congrui alla convenzione stipulata negli anni 80 per porre in essere l'esistente impianto sportivo.

ART. 22- SOTTOZONA G4 - INFRASTRUTTURE A LIVELLO DI AREA VASTA

1. Comprende gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (ad esempio: discariche, impianti di potabilizzazione, centrali elettriche).
2. Il PUC individua le due seguenti infrastrutture:
 - a) **G4.1** – Sottostazione dell'ENEL in località Su Pardu;
 - b) **G4.2** – Sottostazione dell'ENEL in località Is Corrias.

ART. 23 - ZONA H - DI SALVAGUARDIA

1. **DEFINIZIONE:** Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali: fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali.
 - a) Nel territorio comunale sono presenti le seguenti due sottozone:
 - Sottozona **H1** – di Salvaguardia Archeologica;
 - Sottozona **H3** – di Salvaguardia Ambientale e di sicurezza.
2. **INTERVENTI AMMISSIBILI:** gli edifici esistenti nella sottozona devono mantenere inalterato il volume complessivo. E' consentito tuttavia intervenire con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo che non alterino il volume degli elementi costruttivi e distributivi.
3. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE:** 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga per attrezzature ed impianti pubblici.
4. **RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:** 30%.

5. ALTEZZA MASSIMA: 4 m, pari ad un piano fuori terra.

ART. 24 - SOTTOZONA H1 - DI SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA

1. Il PUC individua un'area di salvaguardia archeologica, coincidente con il perimetro dell'insediamento Santa Rosa 1, individuato nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali e classificato tra gli Ulteriori Beni culturali di natura archeologica.
2. La disciplina, che norma il trattamento delle aree interessate dalla presenza di un sito archeologico, prevede il divieto di qualsiasi attività di tipo edificatorio che comporti scavi, sbancamenti e tutti quei lavori connessi alla realizzazione di viabilità, condotte per sottoservizi vari o che comunque incidono nel sottosuolo dovrà essere inviata, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera.

Espletata tale procedura seguirà eventuale rilascio del nulla osta alla realizzazione di opere di valorizzazione del sito da parte delle autorità competenti. Il Comune dovrà poi comunicare alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

ART. 25 - SOTTOZONA H3 - DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

1. Il PUC individua le seguenti aree di salvaguardia ambientale, coincidenti con: l'area di rispetto cimiteriale in località Su Pezzu Mannu e alcuni tratti di aree di rispetto stradale lungo la S.S.554.
2. Le sottozone H3.17 ed H3.18 sono aree da cedere all'Amministrazione Comunale, ~~con possibilità di attivare accordi pubblico privato (ex art. 11 della L. 241/90) nell'ambito del comparto n°4~~ per poter lasciare le aree libere data la vicinanza del Riu Nou e per poter realizzare la viabilità necessaria alla prosecuzione della Via Tazzoli, garantendo il collegamento viario con la Via San Luigi, nonché il fondamentale collegamento delle fognature della Via Tazzoli al collettore Q2 e al canale scolmatore delle acque meteoriche posto oltre l'argine in sinistra del Rio Nou, ~~in cambio della corrispondente volumetria realizzabile nella sottozona C3.1 con ift= 1 mc/mq (ift fittizio delle H3.17 ed H3.18= 0,3 mc/mq). L'edificazione sarà consentita solo dopo aver ceduto le sottozone H3 all'Amministrazione Comunale~~⁶⁵. In caso di emergenza tali aree saranno pertanto nella disponibilità del Comune per i necessari interventi di

⁶⁵ Aggiornamento a seguito di prescrizione regionale, non fatto nella versione del PUC armonizzato, di cui alla Delib. 73/2017, per errore materiale (proposta di variante n°9a punto 29).

soccorso.

ART. 26 - AREE A RISCHIO DA P.A.I. E AREE A FORTE ACCLIVITA'

1. Lo studio del PAI su scala comunale ha evidenziato che sono presenti delle zone a rischio Hi secondo il Piano di Assetto Idrogeologico. Tali zone in parte coincidono con le previsioni del PUC di futura espansione o con aree già edificate e dotate di servizi di carattere generale. Lo studio ha altresì evidenziato che per mettere in sicurezza le zone edificate e dichiarate a rischio dal PAI sono necessari interventi di mitigazione, che da una valutazione tecnico economica, consigliano l'intervento di messa in sicurezza del Riu Nou con il sollevamento degli argini e/o il rifacimento dei ponti, piuttosto che la demolizione degli edifici esistenti: Impianto Sportivo Generale Porcu, Liceo Scientifico.
2. In parte le nuove zone di espansione C e G, in località Su Coddu e Santa Lucia (catastalmente Su Pauli), sono interessate da aree di invaso con il relativo rischio che secondo le previsioni del PAI risulterebbero inedificabili. La loro attuazione sotto il profilo urbanistico ed edilizio è subordinata all'esecuzione delle opere idrauliche di mitigazione, regimentazione e regolarizzazione del rischio idrogeologico. Inoltre, come detto nelle norme delle zone C e G di nuova espansione dovrà essere applicato il principio dell'invarianza idraulica con la realizzazione delle vasche di laminazione e dei serbatoi di raccolta delle acque piovane nei singoli lotti.
3. Considerato che la trasformazione del territorio potrà avvenire solo con il concorso del privato, in corrispondenza delle aree a rischio vi sarà un doppio regime giuridico. In assenza di un intervento attuativo che affronti e risolva le problematiche legate al rischio idrogeologico il regime sarà quello del PAI. L'attuazione del Piano Attuativo come futura zona di espansione sarà subordinato alla dimostrazione dell'eliminazione del rischio idrogeologico. Tale studio dovrà avere l'approvazione dell'Agenzia regionale del Distretto Idrografico della Sardegna "Servizio Difesa del Suolo, Assetto Idrogeologico e Gestione del Rischio Alluvioni".
4. Nelle aree a pericolosità idraulica da PAI, nei casi in cui è espressamente richiesto dalle NTA del PAI i progetti proposti per l'approvazione devono essere accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nel PAI stesso.
5. Nelle aree a forte acclività, cioè quelle aventi pendenza naturale superiore o uguale al 40%, così come definite nell'art.31 delle NTA del PPR gli interventi consentiti sono solo quelli specificati nelle NTA del PAI a cui si rimanda. In esse sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.
6. Fermo restando quanto stabilito ai commi precedenti del presente articolo, gli interventi consentiti nelle aree di pericolosità idraulica individuate dal PAI, in qualsiasi zona urbanistica del PUC, sono solo quelli specificati nelle NTA del PAI stesso a cui si rimanda.

7. Lo studio del PAI su scala comunale ha evidenziato che sono presenti delle zone a rischio Hg secondo il Piano di Assetto Idrogeologico, al massimo con pericolosità media (Hg2) e riguardanti le aree incanalate in prossimità delle incisioni fluviali, per erosione spondale per portate idrauliche importanti.
8. Nelle aree a pericolosità da frana da PAI, nei casi in cui è espressamente richiesto dalle NTA del PAI i progetti proposti per l'approvazione devono essere accompagnati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica predisposto secondo i criteri indicati nel PAI stesso.
9. Fermo restando quanto stabilito ai commi precedenti del presente articolo, gli interventi consentiti nelle aree di pericolosità da frana individuate dal PAI, in qualsiasi zona urbanistica del PUC, sono solo quelli specificati nelle NTA del PAI stesso a cui si rimanda.

ART. 27 - AREE R - DI RISPETTO

1. Trattasi di *Aree di Rispetto* nelle quali non viene modificata la destinazione di zona.
2. **R1 – ARCHEOLOGICA**: il PUC individua le aree di rispetto archeologico, individuate nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali, per i seguenti tre beni archeologici:
 - a) **H1.1** - Insediamento Santa Rosa 1;
 - b) **S3.6** - Necropoli pertinente al Complesso San Lussorio;
 - c) **S3** in C1.6 (PdZ Bie Palma-Seminariu) - Insediamento Bi'e Palma – Seminariu 1.
3. La disciplina relativa al perimetro dell'area di rispetto, pertinente al bene archeologico ubicato in area extraurbana (Insediamento Santa Rosa 1), ammette le attività agricole o pastorali. Nel caso di esecuzione di scavi, interessanti strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato o aree ancora inedificate, i concessionari dovranno inviare, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera. Espletata tale procedura seguirà eventuale rilascio del nulla osta alla realizzazione di opere di valorizzazione del sito da parte delle autorità competenti. Il Comune dovrà poi comunicare alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo stratigrafico e restauro, nonché interventi di trasformazione a queste connessi a cura degli enti competenti alla tutela dei beni archeologici. L'edificazione sulle aree inedificate è consentita per fondi di estensione non inferiore a 1,5 ettari, avendo cura di porre il fabbricato nella posizione di massima distanza dal perimetro di conservazione integrale, mentre all'interno dei lotti attualmente edificati è permessa la

realizzazione di eventuali volumi finalizzati solo all'adeguamento di sopravvenuta normativa e sempre che gli stessi non possano essere realizzati all'interno dei fabbricati. Per le recinzioni e per i prospetti degli edifici esistenti, nel tempo ed in occasione di interventi edilizi, dovranno essere adottate le finiture e i colori degli edifici prospicienti tali da non sovrastare il bene tutelato ed evitare una policromia che dequalifichi il contesto. È vietato introdurre elementi tecnologici visibili sui prospetti prospicienti il complesso e apporre cartellonistica pubblicitaria. Le recinzioni sul fronte strada dovranno essere in fido d'india ovvero sistemati a muretti a secco o assimilati a tali tipologie.

4. La disciplina relativa al perimetro dell'area di rispetto, pertinente ai due beni archeologici ricadenti nel centro abitato (Necropoli pertinente al Complesso San Lussorio, Inseidamento Bi'e Palma – Seminariu 1), comune a entrambi è la seguente:

Per le recinzioni e per i prospetti degli edifici esistenti, nel tempo ed in occasione di interventi edilizi, dovranno essere adottate le finiture e i colori degli edifici prospicienti tali da non sovrastare il bene tutelato ed evitare una policromia che dequalifichi il contesto. È fatto divieto di introdurre elementi tecnologici visibili sui prospetti prospicienti i beni e di apporre cartellonistica pubblicitaria.

Segue la disciplina specifica per ciascuna area di rispetto:

Complesso San Lussorio

La disciplina specifica per l'area di rispetto del Complesso San Lussorio, comprendente la necropoli omonima, Per gli interventi comportanti scavi, sbancamenti e tutti quei lavori connessi alla realizzazione di viabilità, condotte per sottoservizi vari o che comunque incidono nel sottosuolo dovrà essere inviata, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera.

Espletata tale procedura seguirà eventuale rilascio del nulla osta alla realizzazione di opere di valorizzazione del sito da parte delle autorità competenti. Il Comune dovrà poi comunicare alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

Nelle aree sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo stratigrafico e restauro, nonché interventi di trasformazione a queste connessi a cura degli enti competenti alla tutela dei beni archeologici.

Nuove sistemazioni a verde, eventuali pavimentazioni ed elementi di arredo urbano devono essere ispirati alla semplicità e razionalità e prevedere l'uso, preferibilmente, di materiali ed essenze locali e tali da non sovrastare la percezione del bene.

I futuri interventi dovranno essere orientati a perseguire:

- il miglioramento delle aree e strutture pubbliche e delle relative interconnessioni finalizzate ad

un uso collettivo delle aree attrezzate e a verde;

- l'impiego di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica idonei e tali da non sovrastare la percezione del bene;

- la conservazione e il miglioramento del verde.

Pertanto, al fine di armonizzare gli interventi con il bene all'interno dell'area, si dispone la redazione di un progetto unitario di sistemazione del complesso che prenda in considerazione non solo le aree di pertinenza della Chiesa e della ex Casa Soro e l'area antistante la chiesa, ma anche le aree esterne di pertinenza delle scuole, per le quali si prescrive uno studio di barriere verdi capaci di schermare i fabbricati tipologicamente incongrui e, allo stesso tempo, creare un collegamento con le aree pubbliche adiacenti. Il progetto dovrà considerare inoltre l'opportunità di mettere in relazione le aree di pertinenza della Chiesa e della ex Casa Soro con l'adiacente grande area sul retro della Chiesa stessa destinata, nelle previsioni di PUC, a **nuova espansione zona agricola**⁶⁶. Non è consentita l'edificazione sulle aree ancora inedificate ad eccezione della realizzazione di eventuali volumi limitati all'adeguamento di sopravvenuta normativa e, sempre che gli stessi, non possano essere realizzati all'interno dei fabbricati già esistenti nei lotti attualmente già edificati. È consentita la realizzazione della serra didattica prevista per il vicino Centro Riabilitativo Integrato, che prevede il recupero dell'esistente struttura d'ombrario e del piccolo edificio ad uso deposito ubicati nell'area retrostante l'ex Casa Soro. È prevista la regolamentazione del traffico veicolare tale da consentire la pedonalizzazione parziale e/o graduale dell'intorno del bene.

Insedimento Bi'e Palma – Seminariu 1

All'interno di questo perimetro, per quanto riguarda i lotti già edificati compresi entro le aree dichiarate a rischio archeologico, nel caso di interventi interessanti strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato, i concessionari dovranno inviare, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera. Espletata tale procedura seguirà eventuale rilascio del nulla osta alla realizzazione di opere. Il Comune dovrà poi comunicare alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

Per quanto riguarda, invece, le restanti aree non edificate e dichiarate a rischio archeologico, nel caso di esecuzione di lavori che comportino scavi e sbancamenti a qualunque titolo eseguiti, saranno sottoposte, preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi lavoro che vada ad intaccare il suolo, ad indagine archeologica preventiva nelle modalità dello scotico in estensione. Effettuata tale verifica e dopo l'eventuale esecuzione dello scavo stratigrafico, a seconda dei risultati occorsi si potrà procedere con l'esecuzione dei lavori salvo diversa indicazione della

⁶⁶ Aggiornamento a seguito di prescrizione regionale, non fatto nella versione del PUC armonizzato, di cui alla Delib. 73/2017, per errore materiale (proposta di variante n°9a punto 4).

Soprintendenza Archeologica di competenza.

Nello specifico la procedura sarà la seguente:

- 1) il richiedente invia al Comune il progetto del singolo lotto;
- 2) il Comune trasmette il progetto alla Soprintendenza Archeologica, al fine del rilascio dell'eventuale Nulla Osta alla realizzazione dei lavori entro 20 giorni dal ricevimento;
- 3) il Comune rilascia il titolo abilitativo sulla base del Nulla Osta;
- 4) il Comune comunica alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

I lotti già edificati, per i quali è stato concesso regolare nulla osta dalla Soprintendenza Archeologica, non sono soggetti ad alcuna prescrizione.

Nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni e arredo urbano devono essere ispirate alla semplicità, razionalità e prevedere l'uso, preferibilmente, di materiali ed essenze locali. Eventuali elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica devono essere tali da non sovrastare la percezione del bene.

5. R3 – PAESAGGISTICA: il PUC individua delle aree di rispetto paesaggistico, coincidenti con il perimetro delle aree di rispetto individuato nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali, per i beni architettonici (Compendio ex polveriera di Cuccuru Angius; Chiesa SS.mo Salvatore; Cimitero; Croce giurisdizionale; Complesso Si' e Boi).

Segue la disciplina specifica per ciascuna area di rispetto:

Compendio ex polveriera di Cuccuru Angius

All'interno di questo perimetro sono ammesse le attività agricole o pastorali. L'edificazione sulle aree inedificate è consentita per fondi di estensione non superiore a 1,5 ettari, avendo cura di porre il fabbricato nella posizione di massima distanza dal perimetro del compendio mentre, all'interno dei lotti attualmente edificati, è permessa la realizzazione di eventuali volumi finalizzati solo all'adeguamento di sopravvenuta normativa e sempre che gli stessi non possano essere realizzati all'interno dei fabbricati. Per le recinzioni e per i prospetti degli edifici esistenti, nel tempo ed in occasione di interventi edilizi, dovranno essere adottate finiture e colori degli edifici prospicienti tali da non sovrastare il bene tutelato ed evitare una policromia che dequalifichi il contesto. E' vietato introdurre elementi tecnologici visibili sui prospetti prospicienti il complesso. È vietato, inoltre, apporre cartellonistica pubblicitaria.

Dal momento che all'interno del perimetro a tutela condizionata è compresa un'area a rischio archeologico (vd. area n°23 in elaborati n°1,4,5,6), in aggiunta alle prescrizioni relative allo stesso perimetro, si prevede che nel caso di interventi interessanti strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato, i concessionari dovranno inviare, 20 giorni

prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera. Espletata tale procedura seguirà eventuale rilascio del nulla osta alla realizzazione di opere. Il Comune dovrà poi comunicare alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo stratigrafico e restauro, nonché interventi di trasformazione a queste connessi, ivi comprese, eventualmente, le opere di consolidamento statico a cura degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

44) Chiesa SS.mo Salvatore

Per le recinzioni e per i prospetti degli edifici esistenti, nel tempo ed in occasione di interventi edilizi, dovranno essere adottate le finiture e i colori degli edifici prospicienti tali da non sovrastare il bene tutelato ed evitare una policromia che dequalifichi il contesto.

È vietato introdurre elementi tecnologici sui prospetti visibili dal bene. È vietato, inoltre, apporre cartellonistica pubblicitaria.

I futuri interventi dovranno essere orientati a perseguire:

- l'eliminazione di elementi e/o parti incongrue;
- il miglioramento delle aree pubbliche avendo come principio il minimo intervento con il massimo della funzionalità, mediante l'impiego di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica idonei e tali da non sovrastare la percezione del bene;
- la conservazione e il miglioramento del verde, sia pubblico che privato, grazie a nuove sistemazioni che devono essere ispirate alla semplicità, razionalità e all'uso, preferibilmente, di materiali ed essenze locali;
- la graduale eliminazione della possibilità di sosta e transito dei veicoli in prossimità del bene.

Dal momento che questo bene ricade all'interno di un'area a rischio archeologico (vd. area n°35 in elaborati n°1,4,5,6) nel caso di interventi interessanti strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato, i concessionari dovranno inviare, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera. Espletata tale procedura seguirà eventuale rilascio del nulla osta alla realizzazione di opere. Il Comune dovrà poi comunicare alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo stratigrafico e restauro, nonché interventi di trasformazione a queste connessi, ivi comprese, eventualmente, le opere di consolidamento

statico a cura degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

(45) Cimitero

Al fine di armonizzare gli interventi con il bene storico-culturale all'interno dell'area di rispetto si dispone la redazione di un progetto unitario di valorizzazione dell'intorno del cimitero, progetto che dovrà essere orientato alla realizzazione di nuove sistemazioni pubbliche a verde e a parcheggio, ispirate alla semplicità, razionalità e all'uso, preferibilmente, di materiali ed essenze locali, elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica idonei e tali da non sovrastare la percezione del bene.

(46) Croce giurisdizionale

Gli interventi dovranno essere orientati a perseguire la conservazione e l'eventuale miglioramento del verde pubblico e della piazza attrezzata, ispirandosi alla semplicità, razionalità e all'uso, preferibilmente, di materiali ed essenze locali e con l'eliminazione di elementi e/o parti incongrue e mediante l'impiego di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica idonei e tali da non sovrastare la percezione del bene.

(47) Complesso Si' e Boi

Fatto salvo lo stato dei luoghi, ivi compresi gli immobili esistenti e in corso di completamento, in caso di interventi futuri per gli immobili ricadenti all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione dovranno essere rispettate tutte le specifiche prescrizioni stabilite dal Piano Particolareggiato del Centro Storico mentre, per gli immobili ricadenti nella Zona Urbanistica Omogenea B, saranno ammessi tutti i tipi di intervento che, comunque, dovranno sempre essere orientati a perseguire:

- il miglioramento delle aree e strutture pubbliche, mediante l'impiego di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica idonei e tali da non sovrastare la percezione del bene;
- la conservazione e il miglioramento del verde;
- l'eliminazione di elementi e/o parti incongrue;
- la realizzazione di costruzioni in coerenza con le linee di gronda del bene oggetto di tutela, anche mediante eventuali demolizioni;
- l'utilizzo di finiture e colori degli edifici prospicienti e contigui tali da non sovrastare l'architettura tutelata ed evitare una policromia che dequalifichi il tessuto urbano.

Inoltre:

- è fatto divieto d'introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità;

- devono essere mantenuti e/o incrementati gli elementi di verde esistenti;
 - le nuove sistemazioni a verde, sia pubblico che privato, devono essere ispirate alla semplicità, razionalità e all'uso, preferibilmente, di materiali ed essenze locali;
 - è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria
6. [lettera eliminata per modifiche apportate al Piano dopo la Det. 891/DG del 4/5/2016]
 7. [lettera eliminata per modifiche apportate al Piano dopo la Det. 891/DG del 4/5/2016]
 8. **R3 – PAESAGGISTICA:** il PUC individua delle aree di rispetto paesaggistico, coincidenti con la fascia di 150 m da ciascuna sponda o piede degli argini dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua con la relativa fascia di 150m dalle sponde, rappresentati nell'elab. n°4 di PUC, Assetto Ambientale, Sezione Beni Ambientali; in tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica.
 9. **R5 – CIMITERIALE:** il PUC individua le aree di rispetto cimiteriali, nelle quali è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona. Per il cimitero già esistente è stata riproposta l'area di rispetto cimiteriale ~~già individuata dal PRG vigente e approvata dalla ASL competente, con le opportune modifiche sul lato nord in base al futuro ampliamento previsto nel PUC del perimetro di questo cimitero~~ **di cui alla Deliberazione di C.C. n°46 del 20/09/2018**⁶⁷, mentre l'area di rispetto del nuovo cimitero in località Su Pezzu Mannu è pari a 200 m.
 10. **R6 – STRADALE:** il PUC individua le aree di rispetto stradali, in base alla classificazione delle strade contenuta nel Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) e secondo quanto stabilito dal Codice della Strada. In queste aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona. Sui fabbricati esistenti sono ammissibili unicamente gli interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia interna. Lungo le fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate stazioni di servizio per la fornitura di carburanti e i relativi servizi (bar, tabacchi, servizi igienici, etc.).

11. Relativamente alla SS 554 le strade di servizio complanari sono state regolate dall'art.9 del Nuovo Accordo di Programma, siglato il 15/05/2015, tra Regione, Provincia, Anas e i cinque Comuni attraversati, per l'adeguamento della sezione stradale al tipo B (Strada extraurbana principale), approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 57 del 26/05/2015 e pubblicato sul BURAS n. 24 del 28 maggio 2015 parte II. L'arteria principale della SS 554 e i tratti di strade complanari direttamente funzionali al sistema di rampe e corsie di accelerazione, decelerazione e scambio, sono di competenza ANAS e dal limite delle stesse si calcola la fascia di rispetto di 20 m o di 40 m della strada statale (in

⁶⁷ Recepimento Deliberazione di Consiglio Comunale n°46 del 20/09/2018 relative all'approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale (proposta di variante n°10° punto 5).

presenza o meno di piani attuativi già esecutivi o zone a concessione diretta), mentre le restanti strade complanari sono state classificate strade urbane, di competenza comunale.⁶⁸

12. Relativamente alla SS131dir la fascia di rispetto della strada statale è stata ridotta a 10 m dal confine stradale (lato Su Planu dal Km2+280 al Km2+650) a seguito di corrispondenza con l'Anas (si veda da ultimo l'inoltro del 12/11/2018 della variante al Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu propedeutica al Programma Integrato Servizi Selargius).⁶⁹

ART. 28 - AREE RA - A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Per quanto concerne la perimetrazione delle ulteriori aree a rischio archeologico si rimanda alla sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali. I codici possono essere individuati nell'elaborato n°10.
2. AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO RICADENTI NEL CENTRO URBANO: le prescrizioni che riguardano le aree a rischio archeologico ricadenti nel centro urbano sono peculiari per ciascuna. In particolare si specifica che alcune aree [(34), (37), (41), (42)] si contraddistinguono, rispetto alle altre del centro urbano, per l'ampiezza della superficie occupata, interessata da aree di nuova espansione nel PUC, piani attuativi (sia già convenzionati e quasi del tutto attuati, sia ancora da convenzionare), lotti già edificati non facenti parte di piani attuativi. In considerazione di questa situazione si è reso necessario diversificare all'interno di queste aree, le modalità di intervento, finalizzate a garantire la massima tutela delle eventuali emergenze archeologiche presenti nel sottosuolo, suddividendole rispettivamente in 34A, 34B, 34C, 34D; 35A, 35B, 35C; 37A, 37B; 41A, 41B.
3. Area (34) Insediamento Su Coddu - Canelles - San Lussorio –Su Tremini de Baxiu:

- a) (34 A) - Aree di nuova espansione: la porzione dell'area 34 indicata con la lettera A è interessata da proposta di nuova espansione, da assoggettare ad un intervento unitario, nel PUC.

Qualunque trasformazione e pianificazione territoriale è assoggetta all'esecuzione di verifiche preventive sotto la direzione scientifica della competente Soprintendenza per i beni archeologici.

La procedura sarà la seguente:

- 1) il richiedente invia al Comune la comunicazione per la prossima redazione del Piano

⁶⁸ Correzione fascia di rispetto stradale della SS 554 come da Delib.C.C.4/2015 (proposta di variante n°9c).

⁶⁹ Correzione fascia di rispetto stradale della SS 131dir come da Delib.C.C.12 e 52 del 2018 (proposta di variante n°10d).

Attuativo con il perimetro dell'area interessata;

2) il Comune trasmette la comunicazione alla Soprintendenza Archeologica, al fine della predisposizione di misure di salvaguardia a carico della committenza dell'opera;

3) si effettuano i saggi di verifica archeologica;

4) a seconda dei risultati, secondo le disposizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica competente, si effettua lo scotico in estensione;

5) in base alle risultanze delle indagini archeologiche la Soprintendenza Archeologica rilascia il Nulla Osta alla realizzazione del Piano Attuativo oppure richiede la sua revisione, tenuto conto della necessità di individuare le cessioni per standard laddove sia necessaria la conservazione in situ.

Per quanto concerne i pochi lotti già edificati all'interno di questa vasta area, in caso di scavi interessanti strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato, i proprietari di ciascuno dovranno inviare, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera.

- b) (34 B) - Piano attuativo suddiviso in comparti, in parte ancora da convenzionare: la porzione dell'area 34 indicata con la lettera B è interessata dal Piano di Risanamento Urbanistico Su Tremini de Baxiu, suddiviso in comparti edificatori in parte ancora da convenzionare. Ogni comparto da convenzionare sarà sottoposto, per tutta la sua ampiezza, preliminarmente all'esecuzione di verifiche preventive sotto la direzione scientifica della competente Soprintendenza per i beni archeologici.

La procedura sarà la seguente:

1) il richiedente invia al Comune la comunicazione per la prossima redazione del Comparto con il perimetro dell'area interessata;

2) il Comune trasmette la comunicazione alla Soprintendenza Archeologica, al fine della predisposizione di misure di salvaguardia a carico della committenza dell'opera;

3) si effettuano i saggi di verifica archeologica;

4) a seconda dei risultati, secondo le disposizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica competente, si effettua lo scotico in estensione;

5) in base alle risultanze delle indagini archeologiche la Soprintendenza Archeologica rilascia il Nulla Osta alla realizzazione del Comparto oppure richiede la sua revisione, tenuto conto della necessità di individuare le cessioni per standard laddove sia necessaria la

conservazione in situ.

La specificazione della procedura sopra descritta dovrà fare parte integrante della convenzione che verrà stipulata tra Comune e Lottizzanti. Per quanto concerne i lotti già edificati, per i quali non si disponga del nulla osta di cui sopra, in caso di scavi interessanti strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato, i proprietari di ciascuno dovranno inviare, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera. I lotti già edificati, per i quali è stato concesso regolare nulla osta dalla Soprintendenza Archeologica, non sono soggetti ad alcuna prescrizione.

- c) (34 C) - Piani attuativi convenzionati e quasi del tutto attuati: la porzione dell'area 34 indicata con la lettera C è interessata da due piani di lottizzazione convenzionati e in gran parte già attuati, denominati Su Coddu (incluso interamente) e Canelles (incluso solo in parte). La quasi totalità dell'area è stata sottoposta ad indagine archeologica preventiva e a successivo scavo stratigrafico in seguito al quale è stato concesso, per ogni singolo lotto indagato, regolare nulla osta dalla Soprintendenza Archeologica alla realizzazione dei lavori. I lotti appena citati, dunque, non sono soggetti ad alcuna prescrizione. I lotti singoli non ancora edificati saranno sottoposti, in tutta la loro interezza, preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi lavoro che vada ad intaccare il suolo, ad indagine archeologica preventiva nelle modalità dello scotico in estensione. Effettuata tale verifica e dopo l'eventuale esecuzione dello scavo stratigrafico, a seconda dei risultati occorsi si potrà procedere con l'esecuzione dei lavori salvo diversa indicazione della Soprintendenza Archeologica di competenza.

Nello specifico la procedura sarà la seguente:

- 1) il richiedente invia al Comune il progetto del singolo lotto;
- 2) il Comune trasmette il progetto alla Soprintendenza Archeologica, al fine del rilascio dell'eventuale Nulla Osta alla realizzazione dei lavori entro 20 giorni dal ricevimento;
- 3) il Comune rilascia il titolo abilitativo sulla base del Nulla Osta;
- 4) il Comune comunica alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

Per quanto concerne i lotti già edificati, per i quali non si disponga del nulla osta di cui sopra, in caso di scavi interessanti strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato, i proprietari di ciascuno dovranno seguire la stessa procedura dei lotti non ancora edificati.

Nelle aree sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo stratigrafico e restauro, nonché interventi di trasformazione a queste connessi a cura degli enti competenti alla tutela dei

beni archeologici.

- d) (34 D) – Lotti già edificati non facenti parte di piani attuativi: la porzione dell'area 34 indicata con la lettera D è interessata da lotti edificati non facenti parte di piani attuativi. In caso di scavi interessanti strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato, i proprietari di ciascuno dovranno inviare, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera.

4. Area (35) Insediamento San Salvatore – Serrianedda:

- a) (35A) Piano attuativo da convenzionare: la porzione dell'area 35 indicata con la lettera A è interessata da un piano di lottizzazione denominato “Sa Serrianedda” attualmente interessato da una “Variante di assestamento” adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 22/03/2010.

Qualunque trasformazione e pianificazione territoriale è assoggetta all'esecuzione di verifiche preventive sotto la direzione scientifica della competente Soprintendenza per i beni archeologici.

La procedura sarà la seguente:

- 1) il richiedente invia al Comune la comunicazione per la prossima redazione del Piano Attuativo;
- 2) il Comune trasmette la comunicazione alla Soprintendenza Archeologica, al fine della predisposizione di misure di salvaguardia a carico della committenza dell'opera;
- 3) si effettuano i saggi di verifica archeologica;
- 4) a seconda dei risultati, secondo le disposizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica competente, si effettua lo scotico in estensione;
- 5) in base alle risultanze delle indagini archeologiche la Soprintendenza Archeologica rilascia il Nulla Osta alla realizzazione del Piano Attuativo oppure richiede la sua revisione, tenuto conto della necessità di individuare le cessioni per standard laddove sia necessaria la conservazione in situ.

La specificazione della procedura sopra descritta dovrà fare parte integrante della convenzione che verrà stipulata tra Comune e Lottizzanti. Per i lotti già edificati e assoggettati a condono, stralciati dalla lottizzazione in esame, in caso di scavi interessanti strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato, i proprietari di ciascuno dovranno inviare, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e

mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera.

- b) (35B) Aree di nuova espansione: la porzione dell'area 35 indicata con la lettera B è interessata da proposta di nuova espansione, da assoggettare ad un intervento unitario, nel PUC. Trattasi nello specifico di aree destinate a standard S3 (Verde Pubblico attrezzato).

La procedura sarà la seguente:

1) il richiedente (in caso di attuazione mediante attivazione degli accordi sostitutivi del provvedimento finale, ai sensi dell'art.11 della L241/1990 e ss.mm.ii., previsti nel PUC) invia al Comune la comunicazione per la prossima redazione del progetto dell'area Standard con il perimetro dell'area interessata;

2) il Comune trasmette la comunicazione alla Soprintendenza Archeologica, al fine della predisposizione di misure di salvaguardia a carico della committenza dell'opera (in caso di accordi sostitutivi);

3) si effettuano i saggi di verifica archeologica;

4) a seconda dei risultati, secondo le disposizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica competente, si effettua lo scotico in estensione;

5) in base alle risultanze delle indagini archeologiche la Soprintendenza Archeologica rilascia il Nulla Osta alla realizzazione dell'area Standard oppure richiede la sua revisione, tenuto conto della necessità di conservazione in situ.

- c) (35C) Lotti in gran parte edificati non facenti parte di piani attuativi: la porzione dell'area 35 indicata con la lettera C è interessata in gran parte da lotti già edificati non facenti parte di piani attuativi e, da alcuni lotti isolati non edificati. Per quanto concerne i lotti già edificati in caso di scavi interessanti strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato, i proprietari di ciascuno dovranno inviare, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera. Per quanto riguarda, invece, i lotti singoli non ancora edificati saranno sottoposti, in tutta la loro interezza, preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi lavoro che vada ad intaccare il suolo, ad indagine archeologica preventiva nelle modalità dello scotico in estensione. Effettuata tale verifica e dopo l'eventuale esecuzione dello scavo stratigrafico, a seconda dei risultati occorsi si potrà procedere con l'esecuzione dei lavori salvo diversa indicazione della Soprintendenza Archeologica di competenza.

Nello specifico la procedura sarà la seguente:

- 1) il richiedente invia al Comune il progetto del singolo lotto;

- 2) il Comune trasmette il progetto alla Soprintendenza Archeologica, al fine del rilascio dell'eventuale Nulla Osta alla realizzazione dei lavori entro 20 giorni dal ricevimento;
- 3) il Comune rilascia il titolo abilitativo sulla base del Nulla Osta;
- 4) il Comune comunica alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

5. Area (37) Insediamento Paluna – Via Trieste:

- a) **(37A) - Aree di nuova espansione:** la porzione dell'area 37 indicata con la lettera A è interessata da ~~proposta di nuova espansione, da assoggettare ad un intervento unitario, nel PUC~~ **riclassificazione in Zona agricola, con previsione di realizzazione della “strada dei parchi”**.

Qualunque trasformazione e pianificazione territoriale è assoggetta all'esecuzione di verifiche preventive sotto la direzione scientifica della competente Soprintendenza ~~per i beni archeologici~~ **Archeologia della Sardegna**.

La procedura sarà la seguente:

- 1) Il richiedente invia al Comune la comunicazione per la prossima redazione del **Piano Attuativo** **progetto relativo all'opera pubblica da realizzare** con il perimetro dell'area interessata;
- 2) Il Comune trasmette la comunicazione alla Soprintendenza Archeologica **della Sardegna**⁷⁰, al fine della predisposizione di misure di salvaguardia a carico della committenza dell'opera;
- 3) Si effettuano i saggi di verifica archeologica;
- 4) A seconda dei risultati, secondo le disposizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica competente, si effettua lo scotico in estensione;
- 5) In base alle risultanze delle indagini archeologiche la Soprintendenza Archeologica rilascia il Nulla Osta alla realizzazione ~~del Piano Attuativo~~ **dell'opera** oppure **richiede la sua revisione** **detta prescrizioni per la redazione della stessa**⁷¹, tenuto conto della necessità di individuare le cessioni per standard laddove sia necessaria la conservazione in situ.

⁷⁰ Aggiornamento a seguito di prescrizione regionale, non fatto nelle Norme nella versione del PUC armonizzato, di cui alla Delib. 73/2017, ma fatto nella relazione dell'Assetto Storico, per errore materiale (proposta di variante n°9a punto 30).

⁷¹ Idem

- b) (37B) - Piani attuativi convenzionati e quasi del tutto attuati: la porzione dell'area 37 indicata con la lettera B è interessata da piani attuativi convenzionati e quasi del tutto attuati. I lotti singoli non ancora edificati saranno sottoposti, in tutta la loro interezza, preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi lavoro che vada ad intaccare il suolo, ad indagine archeologica preventiva nelle modalità dello scotico in estensione. Effettuata tale verifica e dopo l'eventuale esecuzione dello scavo stratigrafico, a seconda dei risultati occorsi si potrà procedere con l'esecuzione dei lavori salvo diversa indicazione della Soprintendenza Archeologica di competenza.

Nello specifico la procedura sarà la seguente:

- 1) il richiedente invia al Comune il progetto del singolo lotto;
- 2) il Comune trasmette il progetto alla Soprintendenza Archeologica, al fine del rilascio dell'eventuale Nulla Osta alla realizzazione dei lavori entro 20 giorni dal ricevimento;
- 3) il Comune rilascia il titolo abilitativo sulla base del Nulla Osta;
- 4) il Comune comunica alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

Per quanto concerne i lotti già edificati, in caso di scavi interessanti strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato, i proprietari di ciascuno dovranno inviare, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera.

6. Area (38) Insediamento Salux – Santu Luxori: l'area in esame, a partire dal 2001, è soggetta ad indagine archeologica preventiva (scotico in estensione), preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi tipo di intervento. Tale attività ha interessato e interessa, di volta in volta, i singoli lotti dei privati e le aree per servizi pubblici. Pertanto i proprietari dei lotti ineditati, preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi attività che comporti scavi o sbancamenti finalizzati a diverse necessità, come realizzazione di manufatti e sottoservizi, dovranno provvedere all'indagine archeologica preventiva, scotico in estensione, a seconda delle disposizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica. Espletata tale procedura seguirà eventuale rilascio del nulla osta alla realizzazione dei lavori da parte delle autorità competenti.

Nello specifico la procedura sarà la seguente:

- 1) il richiedente invia al Comune il progetto del singolo lotto;
- 2) il Comune trasmette il progetto alla Soprintendenza Archeologica, al fine del rilascio dell'eventuale Nulla Osta alla realizzazione dei lavori entro 20 giorni dal ricevimento;

3) il Comune rilascia il titolo abilitativo sulla base del Nulla Osta;

4) il Comune comunica alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

I lotti già edificati, per i quali è stato concesso regolare nulla osta dalla Soprintendenza Archeologica, non sono soggetti ad alcuna prescrizione.

7. Area (41) Insediamento Bi'e Palma – Seminario 2:

a) (41A) - Aree di nuova espansione: la porzione dell'area 41 indicata con la lettera A è interessata da proposta di nuova espansione, da assoggettare ad un intervento unitario, nel PUC.

Qualunque trasformazione e pianificazione territoriale è assoggetta all'esecuzione di verifiche preventive sotto la direzione scientifica della competente Soprintendenza per i beni archeologici.

La procedura sarà la seguente:

1) il richiedente invia al Comune la comunicazione per la prossima redazione del Piano Attuativo con il perimetro dell'area interessata;

2) il Comune trasmette la comunicazione alla Soprintendenza Archeologica, al fine della predisposizione di misure di salvaguardia a carico della committenza dell'opera;

3) si effettuano i saggi di verifica archeologica;

4) a seconda dei risultati, secondo le disposizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica competente, si effettua lo scotico in estensione;

5) in base alle risultanze delle indagini archeologiche la Soprintendenza Archeologica rilascia il Nulla Osta alla realizzazione del Piano Attuativo oppure richiede la sua revisione, tenuto conto della necessità di individuare le cessioni per standard laddove sia necessaria la conservazione in situ.

b) (41B) - Piani attuativi convenzionati e quasi del tutto attuati: la porzione dell'area 41 indicata con la lettera B è interessata da un piano attuativo convenzionato e quasi del tutto attuato. I lotti singoli non ancora edificati saranno sottoposti, in tutta la loro interezza, preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi lavoro che vada ad intaccare il suolo, ad indagine archeologica preventiva nelle modalità dello scotico in estensione. Effettuata tale verifica e dopo l'eventuale esecuzione dello scavo stratigrafico, a seconda dei risultati occorsi si potrà procedere con l'esecuzione dei lavori salvo diversa indicazione della Soprintendenza Archeologica di competenza.

Nello specifico la procedura sarà la seguente:

- 1) il richiedente invia al Comune il progetto del singolo lotto;
- 2) il Comune trasmette il progetto alla Soprintendenza Archeologica, al fine del rilascio dell'eventuale Nulla Osta alla realizzazione dei lavori entro 20 giorni dal ricevimento;
- 3) il Comune rilascia il titolo abilitativo sulla base del Nulla Osta;
- 4) il Comune comunica alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

Per quanto concerne i lotti già edificati in caso di scavi interessanti strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato, i proprietari di ciascuno dovranno inviare, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera.

8. Area (42) Insediamento Bi'e Palma 3: nell'area in esame, su cui sono in corso i lavori nell'ambito del progetto dei cosiddetti Contratti di Quartiere (CQ2), sul lotto ricadente nel Piano di Zona Bie Palma - Seminariu è stato rilasciato il permesso di costruire n°23/2016 per la realizzazione di case di edilizia residenziale pubblica da parte di A.R.E.A., mentre sul lotto ricadente nel Piano di Zona Bie Palma è presente un'area standard S3 (verde pubblico) piantumata, oggetto di sistemazione per una migliore fruibilità della stessa.

Relativamente al primo lotto è stato concesso regolare nulla osta dalla Soprintendenza Archeologica, contenente la prescrizione di dare comunicazione alla Soprintendenza Archeologica sulla data di inizio dei lavori, affinché possa mettere in atto le più opportune misure di salvaguardia.

Sul lotto destinato a verde pubblico preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi attività che comporti scavi o sbancamenti finalizzati a diverse necessità, come la realizzazione di manufatti e sottoservizi, si dovrà provvedere all'inoltro del progetto alla Soprintendenza Archeologica, a cui seguirà l'indagine archeologica preventiva, scotico in estensione o saggi, a seconda delle disposizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica. Espletata tale procedura seguirà eventuale rilascio del nulla osta alla realizzazione dei lavori. Il Comune dovrà poi comunicare alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

9. Area (43) Insediamento preistorico Via Atene: nell'area in esame, ricadente nei due Piani di Lottizzazione convenzionata, denominati Putzu – Bie Pauli e Cardia – Bie Pauli, l'area a rischio archeologico è interessata da viabilità, da una piazzetta attrezzata con verde pubblico e giochi per bambini e da un lotto, in area Standard S2 del Piano di Lottizzazione Putzu – Bie Pauli, su cui sono in corso i lavori per la realizzazione di un Centro integrato di riabilitazione per disabili da parte dell'Associazione Nazionale di Famiglie di Persone con Disabilità Intellettiva e/o Relazionale (ANFFAS).

Relativamente al lotto di ANFFAS la Soprintendenza Archeologica ha rilasciato il proprio Nulla Osta (prot. n.14139 del 26/11/2015) per il completamento dei lavori di realizzazione del Centro, a seguito dell'intervento di archeologia preventiva ex art. 96 del D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.

Nel suddetto Nulla Osta, valutato di non procedere alla valorizzazione dei resti messi in luce ma di procedere invece al loro reinterro conservativo, è previsto che il lotto sia soggetto alle seguenti prescrizioni:

- la strada e le strutture murarie dovranno essere protette con geotessuto e ghiaia e infine, coperte da uno strato di terra fino a raggiungere lo spessore di 1 m;
- le piante in vaso dovranno essere scelte in modo che lo sviluppo dell'apparato radicale non possa interferire con le strutture archeologiche sottostanti;

Inoltre la Soprintendenza, nel suddetto Nulla Osta, chiede all'ANFFAS di valutare la possibilità di dotare l'area di un pannello divulgativo sui risultati dello scavo archeologico effettuato.

Relativamente al lotto destinato a verde pubblico preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi attività che comporti scavi o sbancamenti finalizzati a diverse necessità, come la realizzazione di manufatti e sottoservizi, si dovrà provvedere all'inoltro del progetto alla Soprintendenza Archeologica, a cui seguirà l'indagine archeologica preventiva (scotico in estensione o saggi, a seconda delle disposizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica). Espletata tale procedura seguirà eventuale rilascio del Nulla Osta alla realizzazione dei lavori. Il Comune dovrà poi comunicare alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

10. Area (57) San Giuliano e (56) Ex Casa Collu; (51) Ex Carceri Aragonesi, (52) Ex Casa canonico Putzu e (54) Scuola Via Dante: nelle aree in esame, per la maggior parte già edificate, qualora si dovessero eseguire scavi interessanti strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato o al piano di calpestio (per quanto riguarda le parti non edificate), dovrà essere inviata, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi. Espletata tale procedura seguirà eventuale rilascio del Nulla Osta alla realizzazione dei lavori. Il Comune dovrà poi comunicare alla Soprintendenza Archeologica, almeno 7 giorni prima, la data di inizio dei lavori.

11. AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO RICADENTI IN TERRITORIO EXTRA URBANO:

Le aree classificate come ulteriori aree a rischio archeologico sono state indicate come livello di rischio alto, se classificate tra le aree di dispersione di materiali (sia semplici che complesse), oppure come livello di rischio basso, se classificate tra i siti documentati in letteratura scientifica.

Appartengono al gruppo con livello di rischio archeologico alto le seguenti:

- (7) Insediamento Su Staini 1
- (15) Insediamento Su Staini 2
- (11) Insediamento Campu S'ureu
- (12) Insediamento Cuccuru Matta Masonis
- (18) Insediamento Sa Sitzia
- (23) Insediamento Cuccuru Angius
- (30) Insediamento Su Coddu de Pitzus
- (24) Insediamento Su Stracoxiu 2
- (31) Insediamento Serriana de Pitzus
- (26) Insediamento S'ecca Lepuris 2
- (27) Insediamento Cuccuru Sugna

Appartengono al gruppo con livello di rischio archeologico basso le seguenti:

- (1) Insediamento Cuccuru Sa Mandara
- (5) Insediamento Baccu Lau 1
- (25) Insediamento S'ecca Lepuris 1
- (28) Insediamento Su Stracoxiu 1
- (33) St. preistorica Cuccuru Serra-Su Pezzu Mannu.

12. Nelle aree classificate come ulteriori aree a rischio archeologico individuate in territorio extraurbano l'attività agricola ordinaria è libera.

Nel caso si debbano effettuare scavi e sbancamenti per la realizzazione di manufatti e/o finalizzati alla realizzazione di viabilità, condotte sotterranee e per l'irrigazione o, in caso di fabbricati, qualora gli scavi interessino strati di terreno aventi profondità maggiore rispetto all'attuale edificato, i concessionari dovranno:

- in caso di livello di rischio archeologico alto - inviare, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la documentazione progettuale alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera.
- in caso di livello di rischio archeologico basso - inviare, 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, la relativa comunicazione alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici, con la quale si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione finalizzata alla salvaguardia di eventuali ritrovamenti.

ART. 29 - AREE S – STANDARD URBANISTICI

1. **DEFINIZIONE:** Spazi pubblici per le attrezzature di uso collettivo di interesse cittadino, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare. Sono aree cedute

gratuitamente all'Amministrazione Comunale o acquisite al patrimonio pubblico e costituiscono patrimonio pubblico indisponibile. L'intervento del privato è ammesso nei modi e nelle forme previste dal D.Lgs. n°50/2016 (Codice dei Contratti).

2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

a) si articolano in:

- Aree **S1** - attrezzature per l'istruzione;
- Aree **S2** - attrezzature di interesse comune;
- Aree **S3** - spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- Aree **S4** - parcheggi pubblici;

b) in tutte le aree per standard, qualsiasi intervento edilizio deve essere realizzato dalla Pubblica Amministrazione, nelle forme di legge, oppure inquadarsi nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato da attuarsi nelle forme e nei modi previsti dal D.Lgs. 50/2016 e dal suo regolamento di attuazione, il DPR 207/2010.

c) Richiamando quanto già stabilito al comma 7 per le aree S3 di Zona C, D, e G, anche in tutte le restanti aree S e in particolare nelle Aree S3 di Zona A e B, in caso di opere pubbliche compatibili (ad esempio campi sportivi all'aperto, piazze ad anfiteatro, ecc.), dovranno essere previste tipologie tali da svolgere anche la funzione di vasca di laminazione in caso di abbondanti piogge.⁷²

3. DESTINAZIONI D'USO:

- a) le aree **S1** comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) le aree **S2** comprendono sedi religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.);
- c) le aree **S3** comprendono le aree effettivamente utilizzabili per gli impianti in questione con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) le aree **S4** comprendono i parcheggi pubblici;
- e) in considerazione della specifica destinazione d'uso gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di fabbricabilità.

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO: ove nella normativa specifica non sia

⁷² Integrazione aggiunta nella variante n°1 del 2019 (proposta di variante n°1a).

chiaramente definito l'indice di fabbricabilità fondiario si applica:

- a) per le aree **S1** e **S2** iff= 2 mc/mq;
 - b) per le aree **S3**, **S4** iff= 0,03 mc/mq.
5. In caso di comprovata utilità sociale sono consentiti interventi diretti per attrezzature per lo sport (con impianti scoperti e coperti) purché facciano parte di uno studio particolareggiato da convenzionare con il Comune al fine di garantire:
- a) l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione;
 - b) le quote di verde pubblico che in ogni caso non possono essere inferiori al 50% dell'area;
 - c) la viabilità di accesso ed ampie aree di sosta pubblica;
 - d) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia (max 300 mc per ogni impianto).
 - e) la cessione all'amministrazione di tutte le aree al termine del periodo della gestione.
6. Per le aree S3 qualora l'intervento si attui attraverso Piano Particolareggiato l'indice di fabbricabilità territoriale è incrementabile fino a 0,10 mc/mq. Il verde attrezzato dovrà essere dotato di camminamenti, impianti di irrigazione completi di serbatoi di accumulo e d'impianto di pressurizzazione.
7. Come detto per le zone omogenee C, D e G le zone S3 dovranno concorrere al mantenimento dell'invarianza idraulica, pertanto tutte le opere edili quali: marciapiedi, camminamenti, piazzali dovranno garantire la massima permeabilità così come risultante dallo studio del piano attuativo. In tali aree dovranno essere ubicate le vasche di laminazione.
8. Le modalità di assegnazione delle aree deve seguire le forme pubblicistiche quali: project financing, sponsorizzazioni, concessioni il tutto come disciplinato dal codice dei contratti D.Lgs. 50/2016 e dal suo regolamento di attuazione DPR 207/2010.
9. Per i due beni archeologici, Necropoli pertinente al Complesso San Lussorio (area S3.6 di Zona A) e Insediamento Bi'e Palma – Seminariu 1 (area S3 di Zona C), vale quanto previsto all'art. 26, comma 2 delle presenti NTA, nonché tutto quanto previsto nel dettaglio nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali.
10. Le aree destinate a parcheggio S4 dovranno garantire il massimo della permeabilità come risultante dagli studi dei piani attuativi in relazione al principio dell'invarianza idraulica. Anche su tali aree potranno essere ubicate le vasche di laminazione necessarie a ridurre, regolamentare e differenziare il deflusso delle acque meteoriche al termine delle precipitazioni intense. Le vasche di laminazione dovranno essere utilizzate per la raccolta delle acque piovane per il loro utilizzo a fini irrigui delle aree a verde attrezzato o in generale per usi pubblici non serviti da

acqua potabile.

11. Per la definizione delle destinazioni d'uso delle aree destinate a pubblica istruzione e servizi pubblici in fase di studio di ogni singolo piano attuativo dovrà essere condotto uno studio socio-economico per l'individuazione delle destinazioni d'uso necessarie per il quartiere e per la realtà su scala comunale. Ciò in ragione della non facile e possibile individuazione aprioristica delle destinazioni d'uso.
12. L'analisi urbana inerente il dimensionamento degli standard del Piano Urbanistico Comunale dimostra che gli standard per quei lotti interclusi e a permesso di costruire diretto delle diverse zone "C", sono garantiti nel dimensionamento complessivo del piano. In sostanza i lotti interclusi nelle zone "C" in piani attuativi già definiti sono, ai fini del dimensionamento, equiparati alle zone "A" e "B". Dovendo quindi l'Amministrazione Comunale acquisire le aree per garantire i servizi anche per tale carico antropico, il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla monetizzazione delle aree non cedute.
13. Nelle zone D e G in fase di studio di piano attuativo dovranno essere studiate attentamente la posizione delle zone S soprattutto se destinate a servizi alla persona in modo che non siano esposte ai venti dominanti e tenute lontane dalle attività pericolose, inquinanti e rumorose.
14. Per giustificare la carenza di standard S1, secondo i parametri del D.A.2266/U/83, la verifica dei raggi di influenza delle scuole che servono la Zona A dimostrano la presenza al contorno delle strutture scolastiche ricadenti in altre zone urbanistiche e che consentono di rispettare le distanze massime previste dal D.M.18/12/1975, in tutto o in gran parte: relativamente alla scuola dell'infanzia, ex materne (Asilo Putzu –Loddo e scuola in via Dante in Zona A), alla scuola primaria, ex elementari (Via Roma in Zona A), alla scuola secondaria di primo grado, ex medie (Scuola Dante Alighieri in via Bixio e Scuola in via Custoza in Zona B). Con lievi maggiorazioni delle distanze stabilite dal suddetto decreto il centro storico di Selargius dispone di tutte le strutture scolastiche pubbliche in questione. La Zona B di fatto risulta essere quasi completamente coperta dai raggi di influenza se si tiene conto delle strutture scolastiche ricadenti in Zona C.

ART. 30 – VINCOLI AEROPORTUALI

1. Il Comune di Selargius fa parte dei Comuni il cui territorio è interessato dalla proiezione delle superfici di protezione e limitazione ostacoli.
2. Il Regolamento ENAC per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti al Cap.4 determina, in relazione alle caratteristiche fisiche ed operative dell'aeroporto, le superfici di delimitazione degli ostacoli che non possono essere forate da nuovi manufatti o estensioni di quelli esistenti.
3. Le limitazioni di altezza o di quota in sommità delle nuove costruzioni o delle estensioni di quelle esistenti, nelle aree soggette a vincolo determinate in applicazione del citato

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE
PIANO URBANISTICO COMUNALE – Progetto di Piano
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Regolamento al Cap.4, sono definite di seguito:

a) Aree interessate da superfici delimitazione ostacoli a quota variabile

num. Ord.	Superficie	Comune	Codice Comune	Foglio
PC 94	Conica	Selargius	I580	10
PC 95	Conica	Selargius	I580	19
PC 96	Conica	Selargius	I580	26
PC 97	Conica	Selargius	I580	36
PC 98	Conica	Selargius	I580	37
PC 99	Conica T	Selargius	I580	42

b) Aree interessate da superfici delimitazione ostacoli orizzontali

num. Ord.	Alt. Max.	Comune	Codice Comune	Foglio
182	146,68	Selargius	I580	1
183	146,68	Selargius	I580	2
184	146,68	Selargius	I580	3
185	146,68	Selargius	I580	4
186	146,68	Selargius	I580	5
187	146,68	Selargius	I580	6
188	146,68	Selargius	I580	7
189	146,68	Selargius	I580	8
190	146,68	Selargius	I580	9
191	146,68	Selargius	I580	11
192	146,68	Selargius	I580	12
193	146,68	Selargius	I580	13
194	146,68	Selargius	I580	14
195	146,68	Selargius	I580	15
196	146,68	Selargius	I580	16
197	146,68	Selargius	I580	17
198	146,68	Selargius	I580	18
199	146,68	Selargius	I580	20
200	146,68	Selargius	I580	21
201	146,68	Selargius	I580	22
202	146,68	Selargius	I580	23
203	146,68	Selargius	I580	24
204	146,68	Selargius	I580	25
205	146,68	Selargius	I580	27
206	146,68	Selargius	I580	28
207	146,68	Selargius	I580	29
208	146,68	Selargius	I580	30
209	146,68	Selargius	I580	31
210	146,68	Selargius	I580	32
211	146,68	Selargius	I580	33
212	146,68	Selargius	I580	34
213	146,68	Selargius	I580	35
214	146,68	Selargius	I580	38
215	146,68	Selargius	I580	40
216	146,68	Selargius	I580	41
217	146,68	Selargius	I580	43

c) Aree in cui il terreno naturale forma le superfici delimitazione ostacoli

num. Ord.	Alt. Max.	Comune	Codice Comune	Foglio
29	25 m	Selargius	I580	42

4. Tra le aree soggette a restrizioni alla loro realizzazione o installazione vi sono:

a) Discariche; pertanto per la loro accettabilità si dovrà fare riferimento alle *Linee Guida per la Valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale*, pubblicate dall'ENAC.

b) Altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale quali:

- impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette;
- piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa;
- industrie manifatturiere;
- allevamenti di bestiame;

pertanto per la loro accettabilità si dovrà fare riferimento alle *Linee Guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti*, pubblicate dall'ENAC.

c) Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici; per manufatti di considerevoli dimensioni, che presentano estese vetrate o superfici esterne riflettenti, e per i campi fotovoltaici di dimensioni consistenti ubicati al di sotto della superficie orizzontale interna dovrà essere effettuato e presentato ad ENAC uno studio che valuti l'impatto del fenomeno della riflessione della luce, che possa comportare un eventuale abbagliamento ai piloti impegnato nelle operazioni di atterraggio e di circuitazione.

d) Luci pericolose e fuorvianti.

e) Ciminiere con emissione di fumi.

f) Antenne ed apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che prevedono l'emissione di onde elettromagnetiche possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea.

5. L'art.711 del Codice della Navigazione prescrive che nelle zone di cui all'art. 707 dello stesso Codice, sono soggette a limitazioni le attività che, come lo smaltimento dei rifiuti, costituiscono un potenziale richiamo per la fauna selvatica o comunque un pericolo per la navigazione aerea. La realizzazione e l'esercizio delle attività di smaltimento dei rifiuti, fatte salve le competenze delle autorità preposte, sono pertanto subordinate all'autorizzazione dell'ENAC, che ne accerta

il grado di pericolosità ai fini della sicurezza della navigazione aerea. Il paragrafo 7.9 del cap.7 Parte 3 dell'ICAO Airport Service Manual (Doc. ICAO 9137-AN/898) indica in 13 km dal sedime aeroportuale il limite consigliato per l'insediamento di attività di smaltimento.

6. L'art.711 del Codice della Navigazione prescrive che nelle zone di cui all'art. 707 dello stesso Codice, sono soggette a limitazioni le opere, le piantagioni e le attività che costituiscono un potenziale richiamo per la fauna selvatica o comunque un pericolo per la navigazione aerea.
- a) Impianti di depurazione acque reflue - possono costituire fonti attrattive per diverse specie di fauna selvatica, pertanto la loro realizzazione a distanze inferiori a 13 km dagli aeroporti dovrebbe essere valutata da esperti caso per caso.
 - b) I moderni impianti per il trattamento delle acque reflue, diversamente dai vecchi impianti, possono prevedere apposite coperture delle vasche, dei canali di scorrimento dei liquidi ed in genere di tutti gli spazi aperti. In questi casi la potenzialità attrattiva di fauna selvatica sarà funzione delle capacità di copertura e separazione delle operazioni di depurazione dall'ambiente circostante.
 - c) Lagheti e bacini d'acqua artificiali - la realizzazione di queste zone umide a distanze inferiori a 13 km dagli aeroporti dovrebbe essere valutata da esperti caso per caso.
 - d) Produzioni di acquicoltura - possono costituire fonti attrattive per diverse specie di fauna selvatica e la loro realizzazione a distanze inferiori a 13 km dagli aeroporti dovrebbe essere valutata da esperti caso per caso.
 - e) Aree naturali protette - la realizzazione di tali aree a distanze inferiori a 13 km dagli aeroporti dovrebbe essere valutata da esperti, che attraverso un'analisi di rischio possono riuscire a prevedere i possibili effetti dell'area protetta sulla sicurezza del volo, sia per gli aeromobili che per gli uccelli. In taluni casi si rende necessario individuare strategie mirate, sempre con il supporto scientifico di esperti, al fine di limitare al minimo il danno ambientale per le specie protette all'interno delle oasi naturalistiche e nel contempo prevedere un'intensificazione delle misure antivolatili previste dai rispettivi piani dei gestori aeroportuali all'interno degli scali per salvaguardare la sicurezza della navigazione aerea.
 - f) Piantagioni e coltivazioni agricole – la loro realizzazione a distanze inferiori a 13 km dagli aeroporti dovrebbe essere valutata da esperti caso per caso. In particolare, anche se tale caso non riguarda Selargius, le coltivazioni di alberi da frutto non dovrebbero esistere a distanze inferiori ai 3 km.
 - g) Industria manifatturiera - la loro realizzazione a distanze inferiori a 13 km dagli aeroporti dovrebbe essere valutata da esperti caso per caso.
 - h) Allevamenti di bestiame - la loro realizzazione a distanze inferiori a 13 km dagli aeroporti dovrebbe essere valutata da esperti caso per caso. In particolare, gli allevamenti industriali intensivi non dovrebbero sussistere a distanze inferiori ai 3 km.

ART. 31 – FASCIA COSTIERA

1. La parte del territorio comunale di Selargius a sud della S.S.554, coincidente sostanzialmente con tutto l’abitato, è incluso all’interno del bene paesaggistico d’insieme a valenza ambientale *fascia costiera*, perimetrata nella cartografia del PPR e opportunamente rappresentata nei seguenti elaborati di PUC:
 - a) sezione Assetto Ambientale – Beni Paesaggistici Ambientali – Elab. n°1 *Carta dei Beni Ambientali (art. 17 c.3 NTA PPR)*;
 - b) sezione Ambiti di Paesaggio – Elab. n°1 *Carta delle relazioni tra gli assetti ambientale, storico culturale e insediativo*;
 - c) sezione Progetto di Piano – Elab. n°8 *Aree di rispetto, a rischio, a forte acclività, fasce di tutela dei corpi idrici da PAI e servitù ricadenti nel territorio comunale*;
 - d) sezione Progetto di Piano – Elab. n°21 *Zone urbanistiche interessate dal bene paesaggistico ambientale fascia costiera individuato dal PPR*.
2. Tenuto conto di quanto previsto dalle NTA del PPR, art. 19 c.3, le Zone urbanistiche di fatto vincolate dal bene paesaggistico ambientale fascia costiera, rappresentate nell’elab. n°8 e nel dettaglio nell’Elab. n°21 di PUC, riguardano le sottozone: C3.2, C3.3, D2.8, G1.5, G1.6, G1.36, G1.42 **e i tre tasselli di sottozona E2 a sud della SS 554**⁷³.
3. Per la disciplina di dettaglio relativa alle sottozone di cui all’Elab. n°21 di PUC si rimanda agli specifici articoli delle presenti norme (artt. 5,7,8, 9,10,11, per le C3; artt.12,14 per la D2.8; **art. 15 per la E**;⁷⁴ artt. 16,17,18,19,20 per le G1), ciononostante, ai sensi dell’art.20 delle NTA del PPR, possono essere realizzati:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d’uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell’edificio;
 - c) muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;

⁷³ Correzione errore materiale per le aree ricadenti nella fascia costiera del PPR (proposta di variante n°9b).

⁷⁴ Correzione errore materiale per le aree ricadenti nella fascia costiera del PPR (proposta di variante n°9b).

- e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
 - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - g) varianti a titoli edilizi già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
 - i) vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
 - j) opere oggettivamente precarie e temporanee;
 - k) pergolati e grigliati;
 - l) installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;
 - m) interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;
 - n) opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purchè previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;
 - o) opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.
4. Possono essere realizzati, tramite la redazione del PUC o successivamente alla sua approvazione qualora non sia stato previsto in sede di adeguamento:
- a) interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;
 - b) infrastrutture puntuali o di rete, purchè previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R..
5. L'autorizzazione paesaggistica è prescritta per qualunque trasformazione nelle sottozone di cui all'Elab. n°21 di PUC, ad esclusione dei seguenti:
- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e

sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

- c) taglio culturale, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.
6. Nella fascia costiera non è comunque ammessa la realizzazione di:
- a) nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;
 - b) nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;
 - c) nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.

ART. 32 – COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE

1. Le Componenti di Paesaggio con valenza ambientale sono state individuate a scala comunale nei seguenti due elaborati di PUC Assetto Ambientale - Sezione Beni Paesaggistici:
 - a) Elab. n°2 *Carta delle Componenti di Paesaggio con valenza ambientale (art.21 c.1 NTA PPR)*;
 - b) Elab. n°3 *Carta delle Componenti di Paesaggio con valenza ambientale (art.21 c.2 NTA PPR)*.
2. Le categorie di componenti di cui all'art. 21 c.1 delle NTA del PPR, presenti nel territorio selargino, si suddividono in:
 - a) Aree seminaturali;
 - b) Aree ad utilizzazione agro-forestale.
3. Le categorie di componenti di cui all'art. 21 c.2 delle NTA del PPR, presenti nel territorio selargino, si suddividono in:
 - a) Aree a forte acclività, per le quali si rimanda all'art.26 c.5;
 - b) Aree a pericolosità idraulica, per le quali si rimanda all'art. 26;
 - c) Aree a pericolosità da frana, per le quali si rimanda all'art. 26;

4. Nelle aree seminaturali, di fatto coincidenti nel territorio comunale con le praterie, sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado; è fatto salvo quanto previsto per l'edificato esistente in zona agricola e sono escluse le aree ricadenti in zone urbanistiche di PUC diverse da quelle agricole per le quali è stata dimostrata l'esigenza/opportunità della loro trasformazione a fini edificatori.

5. Le aree ad utilizzazione agro-forestale sono articolate in:
 - a) Colture specializzate e arboree;
 - b) Impianti boschivi artificiali;
 - c) Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte.

6. Nelle aree ad utilizzazione agro-forestale:
 - a) sono vietate le trasformazioni per destinazioni ed utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti; è fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola e sono escluse le poche aree ricadenti in zone urbanistiche di PUC diverse da quelle agricole per le quali è stata dimostrata l'esigenza/opportunità della loro trasformazione a fini edificatori;
 - b) si promuove il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali in zona agricola e nei corridoi ecologici, previsti anche nelle restanti zone urbanistiche, mediante le azioni di cui al successivo comma 7;
 - c) si devono preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate in zona agricola e nei corridoi ecologici, previsti anche nelle restanti zone urbanistiche, mediante le azioni di

cui al successivo comma 7.

7. Le azioni previste nelle aree ad utilizzazione agro-forestale, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del PPR, dovranno essere volte a:
 - a) migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;
 - b) riqualificare i paesaggi agrari;
 - c) ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;
 - d) mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.

ART. 33 – VERIFICHE DI SICUREZZA SU INFRASTRUTTURE, OPERE, CANALI

1. In attuazione dell'art. 22 delle NA del PAI, si rinvia alle disposizioni, di cui all'allegato B1 alla deliberazione di Giunta regionale n.43/2 del 01/09/2015, per quanto concerne lo svolgimento delle verifiche di sicurezza delle infrastrutture esistenti di attraversamento viario o ferroviario del reticolo idrografico della Sardegna nonché delle altre opere interferenti.
2. In attuazione dell'art. 22 delle NA del PAI, si rinvia alle disposizioni, di cui all'allegato B2 alla deliberazione di Giunta regionale n.43/2 del 01/09/2015, per quanto concerne lo svolgimento delle verifiche di sicurezza dei canali tombati esistenti.
3. In attuazione dell'art. 22 delle NA del PAI, si rinvia alle disposizioni, di cui all'allegato B3 alla deliberazione di Giunta regionale n.43/2 del 01/09/2015, per quanto concerne lo svolgimento delle verifiche di sicurezza dei canali di guardia esistenti.

INDICE

<u>ART. 1 - FINALITÀ</u>	1
<u>ART. 2 - ZONA A - CENTRO STORICO</u>	1
<u>ART. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (PPCS)</u>	9
<u>ART. 4 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SOTTOZONE B1-B2-B3-B4</u>	12
<u>ART. 5 - ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE</u>	22
<u>ART. 6 - SOTTOZONE OMOGENEE C1 - ESPANSIONI PIANIFICATE</u>	32
<u>ART. 7 - SOTTOZONE OMOGENEE C3.I [C3.2-C3.3] - ESPANSIONI IN PROGRAMMA</u>	33
<u>ART. 8 - SOTTOZONE C3.2-C3.3 SOGGETTE AD ACCORDI INTEGRATIVI SOSTITUTIVI</u>	34
<u>ART. 9 - RIPARTIZIONE DELLE VOLUMETRIE NEGLI INTERVENTI EX ART. 11 DELLA L.241/90 NELLE SOTTOZONE C3.2-C3.3</u>	35
<u>ART. 10 - STANDARD E CESSIONI A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NELLE SOTTOZONE C3.I</u>	36
<u>ART. 11 - ZONA C: PROGRAMMI OPERATIVI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE⁷⁵ - ONERI A CARICO DEI PRIVATI</u>	39
<u>ART. 12 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE</u>	41
<u>ART. 13 - SOTTOZONA D2.7 SOGGETTA AD ACCORDI SOSTITUTIVI</u>	53
<u>ART. 14 - SOTTOZONA D2.8 - PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E AMBIENTALE</u>	56
<u>ART. 15 - ZONA E - AREE AGRICOLE</u>	57
<u>ART. 16 - ZONA G - SERVIZI GENERALI</u>	66
<u>ART. 17 - SOTTOZONA G1 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO</u>	70

⁷⁵ Correzione errore materiale (proposta di variante n°9a punto 22).

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE
PIANO URBANISTICO COMUNALE – Progetto di Piano
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<u>ART. 18 - RIPARTIZIONE DELLE VOLUMETRIE NEGLI INTERVENTI EX ART. 11 DELLA L.241/90 NELLE SOTTOZONE</u>	
<u>G1.4, G1.6, G1.8, G1.18, G1.36</u>	76
<u>ART. 19 - STANDARD NELLE SOTTOZONE G1.4, G1.18 E G1.36</u>	76
<u>ART. 20 - ZONA G: PROGRAMMI OPERATIVI - ONERI A CARICO DEI PRIVATI PER INTERVENTI EX ART.11 L. 241/90</u>	76
<u>ART. 21- SOTTOZONA G2 - PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO</u>	81
<u>ART. 22- SOTTOZONA G4 - INFRASTRUTTURE A LIVELLO DI AREA VASTA</u>	82
<u>ART. 23 - ZONA H - DI SALVAGUARDIA</u>	82
<u>ART. 24 - SOTTOZONA H1 - DI SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA</u>	83
<u>ART. 25 - SOTTOZONA H3 - DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE</u>	83
<u>ART. 26 - AREE A RISCHIO DA P.A.I. E AREE A FORTE ACCLIVITA'</u>	84
<u>ART. 27 - AREE R - DI RISPETTO</u>	85
<u>ART. 28 - AREE RA - A RISCHIO ARCHEOLOGICO</u>	92
<u>ART. 29 - AREE S – STANDARD URBANISTICI</u>	102
<u>ART. 30 – VINCOLI AEROPORTUALI</u>	105
<u>ART. 31 – FASCIA COSTIERA</u>	109
<u>ART. 32 – COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE</u>	111
<u>ART. 33 – VERIFICHE DI SICUREZZA SU INFRASTRUTTURE, OPERE , CANALI</u>	113