

Articolo: 1 - Contenuto del P.U.C.

Il P.U.C. definisce nella sua globalità e peculiarità l'assetto e la programmazione di sviluppo del contesto territoriale ed urbano del Comune di Seui e ne fissa gli strumenti e le norme di attuazione .

Tutte le prescrizioni del P.U.C. sono vincolanti verso chiunque intenda operare nel territorio comunale.

Articolo: 2 - Elementi Costitutivi del Piano

Il nuovo P.U.C. di Seui è costituito dai seguenti elaborati:

Allegati :

- A) Relazione Tecnica Illustrativa ;
- B) Norme Tecniche di Attuazione ;
- C) Regolamento Edilizio ;
- D) Relazione di Accompagnamento alle Carte Tematiche ;

Tavole :

- 1) P.d.F. previgente ;
- 2) Nuova Zonizzazione Urbana ;
- 3) Raffronto P.d.F. Previgente/Nuovo P.U.C. in ambito urbano ;
- 4) Nuova Zonizzazione Extraurbana;
- 4a) Nuova Zonizzazione Extraurbana : Specifica Zonizzazioni D e Zonizzazioni G ;
- 4b) Nuova Zonizzazione Extraurbana : Specifica Zonizzazioni H ;
- 4c) Nuova Zonizzazione Extraurbana : Specifica Zonizzazioni E ;
- 5) Vincoli e Gestioni ;
- 6) Vincoli Idrogeologici ;
- 7) Vincoli L. 431/85 per Corsi d'Acqua ;
- 8) Vincoli L. 431/85 per Aree Boscate ;
- 9) Vincoli Archeologici e Storici ;
- 10) Peculiarità sul Territorio ;
- 11) Acclività sul Territorio ;
- 12) Carta delle Quote Altimetriche ;
- 13) Suoli Agrari : Potenzialità d'Uso e Capacità Produttiva ;
- 14) Carta delle Unità Idrogeologiche ed Emergenze Idriche ;
- 15) Bacini Idrografici ed Invasi ;
- 16) Viabilità ed Infrastrutture nel Territorio ;
- 17) Aree Protette (L.Q. n° 394/1991) ;
- 18) Siti di Importanza Comunitaria (Direttiva 92/43/CEE)
- 19) Carta Morfologica e Relative Valenze ;
- 20) Carta Geologica ;
- 21) Caratteristiche Geologiche/Tecniche dell'Area Urbana e Zone Contermini .

Gli allegati nn° A/B/C/D hanno carattere relazionale , analitico e descrittivo dell'indagine di studio assunta a base del nuovo P.U.C. e contengono le conseguenti scelte metodologiche e operative ; altresì contengono valori normativi e prescrittivi con le indicazioni specifiche di impiego , ovvero carattere previsionale e progettuale .

Gli elaborati grafici nn^ 1/21, effettuati su scala territoriale ed urbana , rivestono in alcune tavole specifiche carattere di rilievo/indagine/studio ed in altre tavole peculiari costituiscono proposta previsionale e progettuale ; pertanto hanno nella loro peculiarità valore prescrittivo e normativo.

Le tavole del contesto urbano sono in scala 1/2000 , mentre quelle del territorio comunale sono in scala 1/25000 .

Il rilievo aerofotogrammetrico dell'area urbana è aggiornato ad aprile 1995.

Si precisa , relativamente al territorio comunale , che è stata obbligatoriamente impiegata la scala 1/25000 ; questo in quanto , data la vastità del compendio amministrativo comunale , scale più grandi avrebbero determinato (per la stessa argomentazione tematica trattata) elaborazioni grafiche su tavole multiple-distinte con difficoltà nella lettura delle medesime .

Articolo: 3 - Operatività e Legislazione

L'operatività del P.U.C. sarà garantita attraverso l'adozione e l'applicazione dei seguenti strumenti urbanistici attuativi :

- 1) Piani Particolareggiati
- 2) Piani di Lottizzazione Convenzionata
- 3) Piani degli Insediamenti Produttivi
- 4) Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie e Denunce di Inizio Attività .

Gli strumenti di cui ai punti 1), 2), 3), sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità alla L.R. 22/12/89 n. 45 ed a quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale ; altresì , nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione , ai sensi del successivo articolo 5 e secondo i contenuti di cui alle Leggi : 17 agosto 1942 n. 1150 , 18 aprile 1962 n. 167, 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti di cui al punto 4) "Concessioni Edilizie" saranno rilasciate , previo parere consultivo della Commissione Edilizia , dal Responsabile del Servizio .

Gli strumenti di cui al punto 4) "Autorizzazioni Edilizie" saranno rilasciate dal Responsabile del Procedimento ; nei casi di manifesta importanza e/o difficoltà saranno sottoposti a previo parere consultivo della Commissione Edilizia .

Articolo: 4 - Vincoli Prescrizioni ed Indicazioni

Nelle zone omogenee classificate come : A - B - C - E3 - H - S - G , all'interno del perimetro urbano , non possono sorgere ex novo laboratori , né opifici od altre attività che possano disturbare o recare molestie (polvere, fumi, odori , rumori di disturbo o più) od essere in contrasto con i connotati residenziali dell'agglomerato urbano di Seui .

Sono fatte salve , dalla disposizione precedente, le attività esistenti i "subentri" e gli ampliamenti a finalizzazione tecnologica; mentre eventuali trasferimenti o iniziative "ex novo" dovranno attenersi alle disposizioni di cui al capoverso precedente , fatte salve le piccole attività artigianali caratteristico-storiche (semprechè non arrechino disturbo e/o molestia) che potranno comunque essere ubicate anche in forma ex novo nelle sole aree residenziali A B per la rivalutazione socio-economica delle stesse zone e/o sottozone omogenee .

Relativamente a quanto sopra detto , per quanto attiene tutte le zone e/o sottozone omogenee sottoposte a piani attuativi (Zona Omogenea A e Zona Omogenea B) , si rimanda alle disposizioni contenute nei vigenti Piani Particolareggiati , che comunque dovranno andare a recepire le disposizioni suddette .

Ovviamente dovranno attivarsi tutte quelle procedure che possano favorire la cessazione delle attività produttive (non compatibili con la residenza) ancora esistenti nell'ambito urbano delle zone A , B , C , E3 ; procedure consistenti nell'attivazione delle Zone Omogenee D ed eventuali P.I.P. .

È prescritta per tutti gli edifici ricadenti nelle zone A/B/C/E3 la realizzazione della copertura a tetto con l'impiego di coppi di rifinitura , con specifica di tipo vecchio e/o anticato per le zone A ; sempre nelle zone A dovranno essere completati di gronde in lamiera e/o rame a sezione concava e/o tonda ; comunque per quanto attiene le zone e/o sottozone omogenee sottoposte a piani attuativi (Zona Omogenea A e Zona Omogenea B) si rimanda alle disposizioni contenute nei vigenti Piani Particolareggiati che comunque dovranno andare a recepire le prescrizioni dette .

E' prescritta per tutti gli edifici ricadenti nelle zone A la realizzazione degli infissi esclusivamente in legno ; per quanto attiene le zone e/o sottozone omogenee sottoposte a piani attuativi (Zona Omogenea A e Zona Omogenea B) si rimanda alle disposizioni contenute nei vigenti Piani Particolareggiati che comunque dovranno andare a recepire le disposizioni dette .

E' prescritta per tutti gli edifici ricadenti nelle zone A , B , C , E3 la realizzazione delle tinteggiature di facciata secondo le cromie tradizionali differenziate per singoli edifici ; per quanto attiene le zone e/o sottozone omogenee sottoposte a piani attuativi (Zona Omogenea A e Zona Omogenea B) si rimanda alle disposizioni contenute nei vigenti Piani Particolareggiati che comunque dovranno andare a recepire le disposizioni dette .

Nelle Zone Omogenee A B C sarà possibile **trasformare edifici esistenti** finalizzando gli interventi alla creazione di : strutture ricettive/alberghiere , ristoranti , locali per il tempo libero , uffici e più ; purché dotati per le sole zone omogenee C di idonee aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nell'ambito in cui sono previsti ; si rimanda alle disposizioni contenute nei vigenti Piani Particolareggiati che comunque dovranno andare a recepire le disposizioni dette .

Nelle Zone Omogenee A B e C , ove se ne ravvisi l'opportunità , al fine di realizzare una equilibrata distribuzione di alcuni servizi, **possono essere consentiti ex novo** : uffici , alberghi, ristoranti, locali per il tempo libero, e più ; purché dotati per le sole zone omogenee C di idonee aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nell'ambito in cui sono previsti ; si rimanda alle disposizioni contenute nei vigenti Piani Particolareggiati che comunque dovranno andare a recepire le disposizioni dette .

Le Zone Omogenee A , B , C , D , E , GA, GF , GH , G1, G2 , G3 , G4 , G5 , G6 sono urbanisticamente compatibili con le attività commerciali ; pertanto , nel territorio del Comune di Seui è consentita la localizzazione di strutture di vendita nelle sottoelencate Sottozone :

GA: Area Servizi Generali
GF: Area Stazione Ferroviaria
GH: Area Servizio Lubrificanti e Carburanti
G1: Area Naturalistica Attrezzata di Montarbu
G2: Area Naturalistica Attrezzata di Scirinulu
G3: Area Naturalistica Attrezzata di San Pietro
G4: Area Attrezzata Parco di Arcueri
G5: Area Servizi Generali zona ex Miniera "Corongiu"
G6: Area Servizi Generali zona ex Miniera "Scala e sa Canna";
tutto secondo le prescrizioni di cui alla Parte Terza delle presenti Norme .

Articolo: 5 - Norme per le Lottizzazioni di Zona C

La redazione di lottizzazioni dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale e successivamente redatta da tecnico abilitato (ingegnere/architetto) all'esercizio della professione .

Le previsioni delle lottizzazioni dovranno essere conformi alle prescrizioni ed ai parametri di cui al DA. 20/12/83 n. 2266/U e s.m.i. .

La lottizzazione esecutiva dovrà comprendere un'area territoriale di almeno 3.000 mq. minimi .

Ogni lottizzazione dovrà prevedere e contenere lo studio generale di massima dell'intera superficie di Sottozona

Omogenea C , così come individuata nella tavola di zonizzazione , o quella dell'intera superficie territoriale residua non ancora pianificata .

Nella lottizzazione dovranno altresì essere previste le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione ai sensi della legge n. 10/77; nonché l'individuazione degli standards urbanistici e la relativa cessione delle aree e delle quote di legge per le urbanizzazioni secondarie .

I progetti di lottizzazione dovranno essere corredati dai seguenti elaborati:

- 1) a) - relazione illustrativa , con i calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- b) – relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988;
- 2) stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata , con annesse norme di attuazione e planimetrie generali ;
- 3) planimetrie con :
 - a) studio urbanistico , completo di zonizzazione specifica e planovolumetrico ,
 - b) piano quotato ante e post sistemazione ,
 - c) piano catastale di dettaglio completo dei frazionamenti fondiari , viari e di cessioni ;
- 4) tipologie edilizie;
- 5) progetti di massima delle reti idriche , fognarie , stradali , elettriche , di illuminazione pubblica , di raccolta acque bianche e sottoservizi in genere tipo Enel e Telecom ; completi di preventivo dettagliato di spesa ;
- 6) schema di convenzione (eventualmente anche per stralci esecutivi) da stipulare con la Amministrazione Comunale ;
- 7) stipula di convenzione . La stipula della convenzione è subordinata all'approvazione della lottizzazione da parte degli organismi superiori , ove ricorrono le condizioni di cui all'art. 29 comma 3° della L.R. 38/94 , così come integrato dalla L.R. 7/1998 Art. 1 comma 2 , e che comunque trova efficacia solo dopo l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.A.S..

Articolo: 6 - Indici e Parametri

Il P.U.C. individua e definisce i seguenti indici e parametri:

- 1) Superficie Territoriale (S.T.) : è la superficie lorda riferita agli interventi urbanistici , così come individuati nel P.U.C. , o comunque può rappresentare la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo , sempre secondo le indicazioni dello strumento generale ; ovvero rappresenta la superficie lorda del territorio .
- 2) Indice di Fabbricabilità Territoriale (I.F.T.): è il rapporto (mc/mq.) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria , e la superficie complessiva lorda della zona stessa , impegnata appunto dall'intervento ; ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico , per i servizi sociali e più .
- 3) Superficie Fondiaria (S.F.) : in caso di strumento urbanistico attuativo , si intende la quota di superficie risultante da quella territoriale , così come precedentemente definita , al netto della viabilità di piano e delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria . Tale superficie può essere suddivisa in lotti . In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade (esistenti o previste) e delle aree per l'urbanizzazione secondaria .
- 4) Indice di Fabbricabilità Fondiaria (I.F.F.): è il rapporto (mc/mq.) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona a destinazione specifica e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili) , al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica ed alle attrezzature e servizi collettivi .
- 5) Attrezzature e Servizi per Opere di Urbanizzazione Primaria : sono gli spazi pubblici collettivi attrezzati ed i servizi generali destinati all'urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime stabilite dalle vigenti leggi e secondo quanto stabilito zona per zona dalle norme del presente strumento urbanistico generale .

6) Attrezzature e Servizi per Opere di Urbanizzazione Secondaria : sono gli spazi pubblici collettivi attrezzati ed i servizi generali per l'urbanizzazione secondaria , secondo le quantità minime stabilite dalle vigenti leggi e secondo quanto stabilito zona per zona dalle norme del presente strumento urbanistico generale , esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

7) Destinazione d'Uso : identificazione dell'uso consentito per ogni zona definita in zonizzazione di P.U.C. ; possono essere consentite una o più destinazioni d'uso , specifiche , corredate di relative norme tecniche di attuazione . In tali zone non possono essere consentite altre destinazioni se non quelle specificate .

8) Superficie Minima del Lotto (S.M.L.): é la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità fondiaria di una determinata zona.

9) Superficie Coperta (S.C.): si intende , relativamente ad un edificio , l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra ; queste delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali , escluse tutte le quote aggettanti di profondità inferiore a m. 1.30 costituite da : balconi aperti , cornicioni , sporti di gronda e più , come meglio precisato al relativo articolo del Regolamento Comunale di P.U.C. .

10) Indice di Copertura (R.C.) : è il rapporto percentuale , determinato in mq/mq. , tra la superficie coperta del fabbricato e la superficie del lotto edificabile su cui insiste la medesima costruzione .

11) Altezza dei Fabbricati (H.) : l'altezza massima dei fabbricati é definita dalle norme relative alle varie zone individuate dal P.U.C. , **concerne tutti i prospetti sia di monte che di valle** inclusi quelli non affaccianti su spazi pubblici . Per altezza di edificio relativa a prospetti con linea di terra orizzontale si intende la differenza di quota fra il piano di campagna a sistemazione definitiva pubblica o privata e la linea di intersezione del piano di facciata con quello di intradosso della copertura sia piana che inclinata . In quest'ultimo caso la pendenza delle falde deve essere contenuta entro il 35% . Se il tetto ha falde con pendenza superiore al 35% , per la determinazione dell'altezza massima , va considerata la differenza di quota tra il piano di campagna a sistemazione definitiva e la linea di intersezione soprascripta e sottolineata , misurazione da maggiorarsi della differenza massima assoluta , misurata su retta verticale , delle proiezioni dei colmi (sulla sopraddetta retta verticale) tra il tetto in esame e quello al 35% di pendenza , ovvero la differenza di quota tra i colmi delle citate falde . Se il prospetto di fabbrica è disposto su piano di campagna o stradale non orizzontale , fermo restando l'estremo superiore secondo quanto sopra riportato , l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva , sia pubblica che privata , relativa alla parte su cui insiste il prospetto dell'edificio stesso . E' vietato maggiorare le altezze sopradefinite , in sede esecutiva , con sbancamenti non previsti dal progetto . Agli effetti delle altezze non si tiene conto dell'eventuale parte a timpano di prospetto derivante da coperture a tetto impostate sui lati lunghi del corpo di fabbrica , ovvero timpano su prospetto a sviluppo minore .

In caso di fabbricati disposti su terreni a sezione traversa maggiore del 25% e con differenti altezze tra i prospetti di valle e di monte , le norme di altezza massima saranno applicabili al solo prospetto di monte .

12) Computo delle Altezze e dei Volumi: sia le altezze che i volumi edificabili saranno computati secondo il disposto del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 e della circolare Ass. EE.LL., Finanze, Urbanistica 20/3/78 n. 2A.

Fermo restando quanto sopraddetto , è consentito detrarre dal computo dei volumi i sottotetti le cui falde hanno pendenza inferiore al 35% , i porticati aperti su 3 lati , i balconi , i parapetti , i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale ; nonchè i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda , quali : extracorsa di ascensori , vani scala , serbatoi idrici , vasi di espansione , canne di areazione e/o ventilazione e più ; resta inteso che nell'ipotesi di coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse (sottotetti) .

Altresi , è consentito detrarre dal computo delle altezze e conseguentemente dei volumi il piano terreno di ogni edificio , fino ad altezze di mt. 2.50 , ove è verificata la seguente condizione:

- costruzione con PT a pilotis aperti destinati a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area coperta e con altezza del pilotis non minore di mt. 2.50 .

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantina , depositi , locali caldaia , garages e simili ed in ogni modo non adibiti ad abitazione .

E' consentito detrarre dal computo dei volumi : i corpi scala aperti , i passi carrai porticati , i loggiati aperti .

Le verande coperte e chiuse su 2 lati rientrano nel computo dei volumi ; è però consentita una loro detrazione fino a 10 mq. di superficie utile per ogni unità abitativa, fermo restando il computo per la quota eccedente tale valore.

13) Distacco fra gli Edifici (D.E.): è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili, compresi entro mt. 1,30. I distacchi fra gli edifici non si applicano alle pareti di un medesimo edificio.

Nel caso di fronti fra edifici non paralleli , deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta per le varie zone di piano .

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente .

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici con previsioni planovolumetriche attuative .

Sono ammesse costruzioni in aderenza a confine di proprietà , previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa .

14) Distacco dal Confine di Lotto (D.C.) : è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata come al precedente punto 13, e la linea di confine del lotto. E' variabile da zona a zona secondo le specifiche norme .

Sono ammesse costruzioni in aderenza a confine di proprietà , previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa .

15) Accessori : sono locali, per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non deve superare (salvo contraria specifica) l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

16) Lunghezza Massima dei Prospetti: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

17) Cortili Chiusi : sono le aree scoperte circondate da edifici per lunghezze superiori a 2/3 del perimetro totale : sono classificati nei seguenti tipi:

a) ampio cortile: si intende uno spazio interno nel quale la perpendicolare minima libera davanti ad ogni finestra, è superiore alla misura stabilita dal D.A. n. 2266/U del 20/12/1983;

b) patio: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con perpendicolari minime dalle pareti non inferiori a mt. 8.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 7.00 ;

c) cortile: si intende uno spazio interno nel quale la perpendicolare minima, libera davanti ad ogni finestra e uguale a mt. 8,00 e la cui superficie utile è maggiore o uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano ;

d) chiostrina: si intende uno spazio interno di superficie ridotta , ottenuta con una perpendicolare minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a mt. 3.00 ; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni , disimpegni e locali accessori .

18) Indice di Piantumazione : indica il numero di piante (alto fusto) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile .

19) Larghezza Sede Stradale : si intende la somma delle seguenti larghezze : sede veicolare di transito e di sosta , marciapiedi, banchine , cunette ed eventuali aiuole spartitraffico.

20) Distanza dal Filo Stradale (D.S.): è la distanza di qualsiasi tipo di edificazione dalla sede stradale come sopra definita .

Per ulteriori specifiche a quanto soprascripto e per ulteriori indici e parametri si rimanda all'apposito allegato di REGOLAMENTO EDILIZIO .

Articolo: 7 - Regolamento Edilizio

Con il nuovo strumento urbanistico generale (P.U.C.) si emana il nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

Nelle more di approvazione del P.U.C. , a scopo di salvaguardia , l'attività edificatoria sarà regolamentata applicando le norme più restrittive previste o dal Regolamento Edilizio vigente o dal Regolamento adottato.

Articolo: 8 - Zonizzazioni

Il Piano Urbanistico Comunale definisce le destinazioni d'uso sia nel contesto urbano che nell'ambito dell'intero territorio comunale , attraverso l'identificazione delle seguenti zone omogenee:

Agglomerato Urbano :

Zona Omogenea A : Centro Storico

Sottozona A1

Sottozona A2

Zona Omogenea B : Completamento Residenziale

Sottozona B1

Sottozona B2

Sottozona B3

Sottozona B4

Sottozona B5

Sottozona B6

Sottozona B7

Sottozona B8

Sottozona B9

Sottozona B10

Sottozona B11

Sottozona B12

Sottozona B13

Zona Omogenea C : Espansione Residenziale

Sottozona C1

Sottozona C2

Sottozona C3

Sottozona C4

Zona Omogenea D : Aree per Attività Artigianali e Commerciali e Piccole Attività Industriali

Sottozona D1

Sottozona D2

Zona Omogenea E3 :Aree Agricole Interne

Zona Omogenea G : Servizi Generali Urbani

Sottozona GA : Area Servizi Generali

Sottozona GB : Area Servizi Gas Città

Sottozona GC : Cimitero

Sottozona GD : Depuratore Comunale

Sottozona GE : Area Servizi Enel

Sottozona GF : Area Stazione Ferroviaria

Sottozona GG : Area Depositi Comunali

Sottozona GH : Area Servizio Lubrificanti e Carburanti

Sottozona GI : Nuovo Cimitero

Sottozona GL : Area Scuole Superiori

Zona Omogenea H : Area di Salvaguardia

Sottozona H1 : Rispetto Cimiteriale

Sottozona H2 : Rispetto Naturalistico

Sottozona H3 : Rispetto Depuratore

Sottozona H4 : Rispetto Stradale/Ferroviario

Zona Omogenea S : Aree/Spazi Pubblici di Servizio Collettivo

Aree per l'Istruzione : S1

Sottozona S1a : Scuola Materna/Elementare/Media

Sottozona S1b : Area Scolastica Aggiuntiva Scuola dell'Obbligo

Aree per Servizi ed Attrezzature di Interesse Comune : S2

Sottozona S2a : Chiesa San Giovanni

Sottozona S2b : Chiesa Parrocchiale

Sottozona S2c : Municipio

Sottozona S2d : Nuovo Ambulatorio

Sottozona S2e : Museo Liberty

Sottozona S2f : Museo Vecchio Carcere

Sottozona S2g : Casa Museale n°1

Sottozona S2h : Casa Museale n°2

Sottozona S2i : Nuova Caserma C.C.

Sottozona S2l : Caserma Forestale

Sottozona S2m : Uffici Giudiziari

Sottozona S2n : Istituto di Credito

Sottozona S2o : Servizio Postale

Aree per il Gioco lo Sport ed il Tempo Libero : S3

Sottozona S3a : Piazza Loy

Sottozona S3b : Zona Sportiva

Sottozona S3c : Area Polivalente

Aree e Spazi per Parcheggi : S4

Sottozona S4a : Parcheggi Cimitero 1

Sottozona S4b : Parcheggi Cimitero 2

Sottozona S4c : Parcheggi Circonvallazione

Sottozona S4d : Parcheggi Ferrovie

Sottozona S4e : Parcheggi Campo Sportivo

Sottozona S4f : Parcheggi Scuole

Sottozona S4g : Parcheggi via Roma

oltre le ulteriori zone S incluse nelle lottizzazioni adottate di zona/sottozona

C.

Territorio Extraurbano :

Zona Omogenea D : Aree per Importanti Attività Industriali , Artigianali e Commerciali(in località Genna e Mandara)

Zona Omogenea E : Aree Agro Silvo Pastorali

Sottozona E1 : caratterizzate da produzioni tipiche e specializzate

Sottozona E2 : Primaria Importanza Funzione Agricola/Produttiva

Sottozona E5 : Aree Marginali (con garantimento condizioni stabilità ambientale)

Zona Omogenea G : Aree per Servizi Generali Extraurbani

- Sottozona G1: Area Naturalistica Attrezzata di Montarbu
Sottozona G2: Area Naturalistica Attrezzata di Scirinulu
Sottozona G3: Area Naturalistica Attrezzata di San Pietro
Sottozona G4: Area Attrezzata Parco di Arcueri
Sottozona G5: Area Servizi Generali zona ex Miniera "Corongiu"
Sottozona G6: Area Servizi Generali zona ex Miniera "Scala e sa Canna"

Zona Omogenea H : Area di Salvaguardia

- Sottozona H2 : Rispetto Naturalistico
Sottozona H4 : Rispetto Stradale/Ferroviario
Sottozona H5 : Rispetto Archeologico/Storico
Sottozona H6 : Rispetto Integrale.

Il Piano Urbanistico Comunale definisce altresì una serie di limitazioni d'uso che in dettaglio sono :

Territorio Extraurbano :

- Discarica Comunale Inerti di "Molimenta" ;
- Invaso Diga "Flumineddu" ;
- Siti da Consolidare ;
- Cavità Naturali ed Emergenze Naturalistiche .

Articolo: 9 - Zone Omogenee Residenziali A , B e C

Il P.U.C. individua e suddivide le aree residenziali in zone omogenee ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 ; in particolare : Zona Omogenea A , Zona Omogenea B , Zona Omogenea C.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente all'attività abitativa ; in esse sono peraltro consentite le seguenti attività :

- studi professionali e commerciali ,
- negozi e pubblici esercizi ,
- magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati,
- piccoli laboratori artigiani, fatto salvo il disposto del precedente art. 4 ,
- autorimesse pubbliche e private ;

ove se ne ravvisi l'opportunità , al fine di realizzare una equilibrata distribuzione di alcuni servizi, possono essere consentiti : uffici, alberghi, ristoranti, locali per il tempo libero e più , purché dotati per le sole zone omogenee C di idonee aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nell'ambito in cui sono previsti (come da specifiche Norme Tecniche di Attuazione e/o da Regolamento Edilizio).

CLASSIFICAZIONE ZONE OMOGENEE :

- 1) **Zona A: le parti dell'abitato che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale o da porzioni di esse , comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante delle stesse .**

Esse costituiscono l'insieme di quelle zone originarie del primo nucleo storico dell'abitato , realizzate mediante interventi diretti privi di pianificazione e pertanto sprovviste di standards urbanistici di legge chiaramente definiti .

Per la zona Omogenea A risulta in vigore il Piano Particolareggiato di Centro Storico , approvato/adottato con delibera di C.C. n°56 del 14/09/1996 e predisposto ai sensi del D.A. 10/2/83 n. 2266/U art. 4 ; completo di norme , regolamenti e disposti estesi a tutte le unità edilizie del Centro Storico .

All'interno della Zona A sono state individuate le seguenti sottozone omogenee :

- Sottozona A1
- Sottozona A2 .

Qualora nel corso dei lavori oggetto della concessione, emergano elementi di carattere storico o architettonico prima non conosciuti e la cui conservazione o valorizzazione sia messa in pregiudizio dall'intervento , il Responsabile del Settore Tecnico potrà emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di un nuovo progetto, che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera . Nel caso in cui si avveri il danno o un pericolo di danno durante i lavori sul fabbricato di particolare pregio culturale o ambientale, i proprietari dovranno darne immediata notizia all'Amministrazione Comunale ed all'Assessorato Regionale alla Pubblica Istruzione, e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento della situazione. In caso di crollo fortuito o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura o elemento architettonico, il proprietario ha l'obbligo del ripristino dello stato preesistente; la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e secondo le tecnologie delle strutture originali.

È sempre valido il disposto di cui all' 8^a comma dell'art. 5 del DA. 20/12/83 n. 2266/U, che di seguito si trascrive :
"Al fine di migliorare le condizioni igienico/sanitarie dei fabbricati esistenti , è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile".

Per gli edifici e le aree libere che non presentino le necessarie condizioni di decoro , il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione adattamento e completamento che si rendessero necessarie .

Qualora durante l'attuazione del Piano Particolareggiato emergano carenze , incongruenze , incompletezze e/o si rendano necessari appositi adeguamenti , gli stessi potranno essere recepiti , previo parere consultivo della C.E. , mediante semplice deliberato di Consiglio Comunale .

NORME GENERALI per la Zona A :

1) Sono ammesse le destinazioni d'uso per la residenza e le attrezzature strettamente connesse con la stessa , fatti salvi i disposti del precedente Art. 4 , in dettaglio :

- Abitazioni ,
- Studi professionali ,
- Attività commerciali ,
- Botteghe per attività artigianali non moleste , non pericolose e non inquinanti ,
- Servizi pubblici connessi con la residenza ,
- Uffici pubblici e privati ,
- Attrezzature ricettive e di ristoro ,
- Attrezzature Sanitarie ,
- Sale di spettacolo e riunione ,
- Laboratori non inquinanti ma connessi con attività dirette di vendita ;

, con le seguenti prescrizioni :

- i locali devono avere accesso diretto alla pubblica via ,
- le botteghe artigianali e commerciali possono esercitare la propria funzione anche in locali seminterrati e con altezze inferiori ai termini prescritti da norme di settore ,
- per le botteghe artigiane è in ogni caso richiesta la compatibilità con la residenza attraverso il N.O. del Sindaco sentito il parere della USL e dell'U.T.C. in merito a rumori molesti , polvere inquinante , fumi , scarico di acque e più .

Gli uffici pubblici e/o privati , salvo particolare deroga per gli edifici pubblici , non possono occupare più di ¼ della superficie utile di un edificio ad uso residenziale . Alla destinazione per uffici deve inoltre corrispondere adeguata superficie di parcheggio , dimensionata secondo legge , entro un raggio di influenza sufficiente ed accettabile e comunque come

riportato in REGOLAMENTO .

2) Sono consentite le seguenti trasformabilità :

- Restauro e risanamento conservativo ; esso si applica ad organismi edilizi di valore storico-tradizionale nei quali è prevalente e riconoscibile la dimensione della continuità e dell'identità ; è richiesto il mantenimento dell'unità funzionale dell'impianto edilizio al fine di non alterare il criterio abitativo originario . Ovvero sono consentiti quegli interventi che tendono a ristrutturare e risanare edifici fatiscenti o pericolanti o insalubri o funzionalmente incongruenti , per i quali deve essere garantita la conservazione delle caratteristiche che definiscono la fisionomia ambientale ed il valore architettonico . Nelle operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti , computate senza tenere conto di soprastrutture o di eventuali sopraelevazioni aggiunte alle strutture originarie ;
- Ristrutturazione edilizia ; essa si applica ad unità abitative in parte sostituite rispetto alla struttura esistente , ma non incompatibili con la struttura originaria ed adattabili alle tipologie e materiali di edifici circostanti che hanno conservato elementi costruttivi originari . Gli interventi sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una unità abitativa , in parte , diversa dalla precedente . E' consentita la ristrutturazione delle coperture potendosi ricavare locali sottotetto anche abitabili ;
- Adeguamento graduale ; esso si applica ad unità edilizie in parte o del tutto sostituite secondo criteri tipologici e costruttivi in contrasto con i tessuti storici tradizionali ; per esse è auspicabile l'evoluzione nel tempo verso tipologie e particolari costruttivi tipici dell'edilizia tradizionale storica del luogo ;
- Ricomposizione urbanistica ; essa si applica a tutte quelle situazioni in cui si ritiene necessario il ripristino di una condizione edilizia presente nel passato , ma attualmente in stato di assoluto degrado ed abbandono ; sono da ritenersi tali i fabbricati fatiscenti e non recuperabili , le aree che si sono rese libere in seguito ad ingiunzione di demolizione ed a tutte quelle situazioni in cui sono presenti tracce di vecchie costruzioni . E' consentita la sopraelevazione , la ristrutturazione integrale anche con demolizione o con demolizione e costruzione di un diverso edificio , con adeguamento delle tipologie all'ambiente circostante , sia per quanto riguarda l'inserimento planovolumetrico che per l'aspetto architettonico costruttivo . Per le nuove costruzioni si rimanda a quanto prescritto al successivo punto 5) .

3) Sono sempre consentiti gli interventi di ristrutturazione interna con modifiche nella distribuzione e nella configurazione dei vani , apertura di cavedi , inserimento ed installazione di impianti igienici , modifiche agli impianti esistenti , modifiche alle membrature strutturali e/o comunque opere incidenti nel solo ambito interno .

4) Sono sempre consentite le opere di ristrutturazione esterna quando si vogliano demolire soprastrutture ed in genere soprastrutture di epoca recente prive di valore architettonico ; quando si voglia ridurre la profondità dei corpi di fabbrica eccedenti , purchè le riduzioni vengano attuate operando sui soli fronti interni e non in vista alla pubblica via e comunque non incidenti sul quadro ambientale ; quando si renda necessario il rifacimento di strutture di copertura , purchè vengano rispettate tipologia configurazione e caratteristiche originarie ; quando si rendano necessari interventi di consolidamento strutturale ; quando si vogliano adattare edifici di recente costruzione alla tipologia degli edifici che caratterizzano la fisionomia ambientale circostante .

5) Sono consentite nuove costruzioni :

- ove si renda necessaria la totale demolizione di un edificio preesistente le cui condizioni statiche comportino riconosciutamente pericolo per la pubblica incolumità ;
- su lotti eventualmente non edificati ;

tutto secondo i seguenti parametri :

- l'indice di fabbricazione fondiario non potrà superare quello medio della zona , e comunque non potrà eccedere quello stabilito dal P.P.A. esistente ;
- l'altezza massima di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti , ma in nessun caso il limite di mt. 14.00 ;
- per gli edifici ricostruiti a seguito di demolizione la distanza tra pareti prospicienti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra gli edifici preesistenti ;
- per gli edifici di nuova costruzione la distanza tra pareti prospicienti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra gli edifici esistenti nell'immediato intorno e comunque nel rispetto del C.C. ;

- per gli edifici ricostruiti a seguito di demolizione il rapporto di copertura dovrà restare minore od eguale al precedente ;
- negli edifici di nuova costruzione dovrà essere riservata a parcheggio privato interno od esterno , in superficie od in interrato , un'area pari ad almeno 1mq. di parcheggio per ogni mc. 10 di costruzione ;
- l'altezza interna di : locali commerciali , locali di ristorazione , laboratori artigiani e più , dovrà essere non inferiore a mt. 2.70 .

6) La trattazione degli involucri esterni degli edifici dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto dei profili architettonici , dei materiali e dei colori che caratterizzano le originarie costruzioni nei relativi intorni .

7) Negli edifici non sono consentite le coperture piane ; i tetti , con pendenze adeguate a quelle degli edifici circostanti , dovranno essere sempre rifiniti con tegole del tipo a coppo vecchio e/o anticato ; altresì dovranno essere completati di gronde in lamiera e/o rame a sezione concava e/o tonda.

8) Le tinteggiature esterne andranno realizzate con colorazioni a tonalità armonizzanti con il cromatismo di contorno , con l'impiego comunque di colori tenui . Sono esclusi i rivestimenti maiolicati , grès , intonaci plastici granigliati e simili . E' prescritta per tutti gli edifici la realizzazione delle rifiniture e delle tinteggiature di facciata secondo le tipologie e le cromie tradizionali tipiche del luogo , con il mantenimento della specificità di ogni singolo edificio ; nel dettaglio vanno privilegiate le seguenti soluzioni : riquadratura ed incorniciatura di vani porta e finestra con elementi in pietra , mattoni , risalti di intonaci e più ; l'uso di materiali lapidei locali a faccia vista ; l'impiego di tinte a tempera con colori analoghi a quelli dell'ambiente circostante . Sono in ogni caso da escludere i rivestimenti esterni di qualsiasi altro tipo e natura .

9) E' sempre richiesta l'eliminazione di tutte le aggiunte esterne di carattere tecnologico .

10) E' prescritta la realizzazione degli infissi esclusivamente in legno , con l'impiego di oscurini egualmente in legno .

11) Le tipologie edilizie sono vincolate dai Piani Particolareggiati .

12) Per gli edifici incompleti nelle strutture e nei paramenti esterni , il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di completamento anche solo delle facciate esterne e delle coperture .

13) Tutte le eventuali sopraelevazioni ammesse devono avvenire nel rispetto dei partiti architettonici verticali ed orizzontali preesistenti ; in particolare gli elementi decorativi e di finitura devono garantire l'inserimento armonico della sopraelevazione nel contesto urbano al contorno . La sopraelevazione ammessa obbliga conseguentemente l'intervento di rifacimento dell'intero prospetto .

14) Tutti i risvolti dei fabbricati già costruiti o da realizzare nonché quelli degli eventuali volumi tecnici e dei frontespizi determinati da differenze di altezza , anche se risultanti da demolizioni , devono essere sistemati con ricorrenza di cornici e rifiniti con materiali analoghi a quelli delle facciate .

15) Nei casi in cui il lotto risulti regolarmente edificato e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità sopraelevare l'edificio esistente , tale sopraelevazione potrà rispettare (anche a distanza dai confini inferiore a quella stabilita dalle norme) i fili fissi del piano sottostante, a condizione che sia dimostrata, in fase progettuale, l'impossibilità tecnica della realizzazione di una diversa soluzione tecnicamente ed economicamente soddisfacente.

2) Zona B: le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A , secondo cui all'Art. 3 del D.A. 20/12/983 n^ 2226/U .

La Zona Omogenea B , nel complesso , comprende quelle aree già dotate di urbanizzazione primaria immediatamente a contatto od in rapporto visuale diretto con il vecchio nucleo di Zona A.

All'interno delle zone B sono state individuate le seguenti sottozone omogenee :

- Sottozona B1 (parzialmente edificata)
- Sottozona B2 (quasi totalmente edificata)
- Sottozona B3 (parzialmente edificata)

Sottozona B4	(parzialmente edificata)
Sottozona B5	(quasi totalmente inediticata)
Sottozona B6	(parzialmente edificata)
Sottozona B7	(parzialmente edificata)
Sottozona B8	(quasi totalmente edificata)
Sottozona B9	(quasi totalmente inediticata)
Sottozona B10	(quasi totalmente edificata)
Sottozona B11	(parzialmente edificata)
Sottozona B12	(parzialmente edificata)
Sottozona B13	(totalmente inediticata)

ciascuna delle quali presenta carattere di uniformità , con opere di urbanizzazione primaria totalmente realizzate e con tessitura urbana già definita ; sono pertanto dotate di sufficienti caratteristiche tali da consentirne intervento edificatorio diretto .

Per tutte le Sottozone Omogenee B, ad esclusione della B13, risultano in vigore i Piani Particolareggiati di Sottozona , approvati/adottati come in appresso :

Sottozona B1	D.A. 1291/U del 13/09/1989
Sottozona B2	Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B3	Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B4	D.A. 486/U del 15/04/1985
Sottozona B5	Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B6	Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B7	Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B8	Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B9	Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B10	Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B11	D.A. 485/U del 15/04/1985
Sottozona B12	Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997.

Qualora durante l'attuazione dei Piani Particolareggiati emergano carenze , incongruenze , incompletezze e/o si rendano necessari appositi adeguamenti , gli stessi potranno essere recepiti mediante adozione di una variante allo strumento urbanistico attuativo .

NORME GENERALI per le Zone B :

1) Sono ammesse le destinazioni d'uso per la residenza e le attrezzature strettamente connesse con la stessa , fatti salvi i disposti del precedente Art. 4 , in dettaglio :

Articolo: 9_2 -

- Abitazioni ,
- Studi professionali ,
- Attività commerciali ,
- Botteghe per attività artigianali non moleste , non pericolose e non inquinanti ,
- Servizi pubblici connessi con la residenza ,
- Uffici pubblici e privati ,
- Attrezzature ricettive e di ristoro ,
- Attrezzature Sanitarie ,
- Sale di spettacolo e riunione ,
- Laboratori non inquinanti ma connessi con attività dirette di vendita ;

, con le seguenti prescrizioni :

- i locali devono avere accesso diretto alla pubblica via ,

- le botteghe artigianali e commerciali possono esercitare la propria funzione anche in locali seminterrati e con altezze inferiori ai termini prescritti da norme di settore ,
- per le botteghe artigiane è in ogni caso richiesta la compatibilità con la residenza attraverso il N.O. del Sindaco sentito il parere della USL e dell'U.T.C. in merito a rumori molesti , polvere inquinante , fumi , scarico di acque e più .

Gli uffici pubblici e/o privati , salvo particolare deroga per gli edifici pubblici , non possono occupare più di $\frac{1}{4}$ della superficie utile di un edificio ad uso residenziale . Alla destinazione per uffici deve inoltre corrispondere adeguata superficie di parcheggio , dimensionata secondo legge , entro un raggio di influenza sufficiente ed accettabile e comunque come riportato in REGOLAMENTO .

2) Gli interventi in Zona B devono tendere alla riqualificazione edilizia ed urbanistica mediante l'impiego di tipi edilizi più organici possibili in rapporto con il tessuto urbano esistente ; le tipologie edilizie sono vincolate dai Piani Particolareggiati .

3) E' consentito l'intervento edilizio diretto ad esecuzione di :

- restauro ristrutturazione risanamento degli edifici esistenti ,
- ampliamento demolizione ricostruzione e sopraelevazione degli edifici esistenti ,
- costruzione di nuovi fabbricati nei lotti liberi ;

tutto nel rispetto dei seguenti indici :

- IFF = 3.00 mc/mq. con concessione diretta , (mc/mq 1.00 per la sola zona B13 per un volume max edificabile di mc. 1000 in un unico fabbricato),
- RC = 0.80 maximo , (Sup. cop. Max mq. 150 per la sola Sottozona B13 con ubicazione del fabbricato al fronte est del comparto) ,
- H = mt. 9.50 , come valore maximo . In generale le altezze dovranno uniformarsi a quella media degli edifici preesistenti , ; fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati , lottizzazioni convenzionate e piani di recupero con previsioni planovolumetriche ,
- DC = mt. 0.00 , mt. 4.00 per pareti finestrate , mt. 3.00 per pareti non finestrate . Ovvero possibilità di costruzione in distacco od in aderenza ; in quest'ultimo caso previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa . Qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50 ,
- DS = mt. 0.00 nei tratti di tessuto urbano già definito ; con possibilità di arretramento stabilito dalla Amministrazione Comunale per rettifiche ed allargamenti delle sedi viarie ; in tal caso la porzione di terreno libero risultante dovrà essere ceduta al comune come suolo pubblico ; l'arretramento potrà interessare sia i fabbricati che i muri di recinzione . Nel caso di tessuto urbano non completamente definito gli arretramenti dovranno essere in linea con i fabbricati già presenti e comunque sempre secondo indicazione dell'Amministrazione Comunale. Possono essere imposti allineamenti in arretramento od avanzamento dal filo stradale al fine di garantire il coordinamento dei fili fissi sul fronte viario ; nel caso di situazioni compromesse non sanabili , dichiarate tali dalla C.E. , per la presenza di costruzioni già esistenti nei lotti contigui , si potrà permettere l'edificabilità all'interno dei lotti purchè siano rispettati gli indici di fabbricabilità. Tutti gli arretramenti stradali devono essere sistemati opportunamente per parcheggi e/o per sede viaria ,
- SML = mq. 150 ; sono ammesse edificazioni in lotti di superficie minore solo quando trattasi di lotti interclusi singoli e senza possibilità di incremento planimetrico .

4) È prescritta per tutti gli edifici la realizzazione della copertura a tetto con l'impiego di coppi di rifinitura ; le coperture dovranno essere completate da gronde in lamiera preverniciata e/o rame a sezione concava e/o tonda . Non sono ammesse nelle sopraelevazioni e nelle nuove costruzioni le coperture a terrazza .

5) E' prescritta per tutti gli edifici la realizzazione delle rifiniture e delle tinteggiature di facciata secondo le tipologie e le cromie tradizionali tipiche del luogo , con il mantenimento della specificità di ogni singolo edificio ; nel dettaglio vanno privilegiate le seguenti soluzioni : riquadratura ed incorniciatura di vani porta e finestra con elementi in pietra , mattoni , risalti di intonaci e più ; l'uso di materiali lapidei locali a faccia vista ; l'impiego di tinte a tempera con colori analoghi a quelli dell'ambiente circostante . Sono in ogni caso da escludere i rivestimenti esterni di qualsiasi altro tipo e natura .

- 6) Tutte le eventuali sopraelevazioni ammesse devono avvenire nel rispetto dei partiti architettonici verticali ed orizzontali preesistenti ; in particolare gli elementi decorativi e di finitura devono garantire l'inserimento armonico della sopraelevazione nel contesto urbano al contorno . La sopraelevazione ammessa obbliga conseguentemente l'intervento di rifacimento dell'intero prospetto .
- 7) Tutti i risvolti dei fabbricati già costruiti o da realizzare nonché quelli degli eventuali volumi tecnici e dei frontespizi determinati da differenze di altezza , anche se risultanti da demolizioni , devono essere sistemati con ricorrenza di cornici e rifiniti con materiali analoghi a quelli delle facciate .
- 8) Nei casi in cui il lotto risulti regolarmente edificato e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità sopraelevare l'edificio esistente , tale sopraelevazione potrà rispettare (anche a distanza dai confini inferiore a quella stabilita dalle norme) i fili fissi del piano sottostante, a condizione che sia dimostrata, in fase progettuale, l'impossibilità tecnica della realizzazione di una diversa soluzione tecnicamente ed economicamente soddisfacente.
- 9) Per operazioni di risanamento le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti , computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente .
- 10) Qualora si operi un restauro , un risanamento od una ristrutturazione è prescritto che l'intervento concerna anche la recinzione , che obbligatoriamente deve attenersi allo specifico disposto sulle recinzioni ; salvo recinzioni di carattere "storico" che devono essere eventualmente preservate e sottoposte ad interventi mirati di recupero previo assenso dell'U.T.C. e parere della C.E. .
- 11) Le quote parti di volumi esistenti (non la globalità) , indipendentemente dai parametri utilizzati per la loro realizzazione, sono ricostruibili al 95% di quelli demoliti ; eventualmente accorpati e ricomposti, anche con sagome diverse da quelle originarie , previa perizia giurata sullo stato volumetrico di fatto ; salvo per gli interventi totali vale quanto meglio disposto dall'Art. relativo del Regolamento Comunale di P.U.C. .
- 12) Conservano validità ed efficacia i frazionamenti di lotti preesistenti e/o che riflettano una situazione di fatto preesistente .
- 13) E' consentita la costruzione in aderenza sul confine in caso di lotti inediticati , comunque previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa.
- 14) Per gli edifici incompleti nelle strutture e nei paramenti esterni , il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di completamento anche solo delle facciate esterne e delle coperture .
- 15) Sono fatti salvi i disposti di cui al 7^a ed 8^a comma dell'art. 5 del D.A. 20/12/83 n. 2266/U, che di seguito si riportano:
"Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20.00 , nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile , il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile" ,
"Al fine di migliorare le condizioni igieniche e sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita la realizzazione di aperture nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile".
- 16) Per gli edifici e le aree libere che non presentino le necessarie condizioni di decoro , il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione adattamento e completamento che si rendessero necessarie .
- 17) E' ammessa l'occupazione , con costruzioni totalmente interrato , degli spazi liberi esistenti in pertinenza agli edifici , spazi che non siano però vincolati ad uso pubblico , purché gli ambienti risultanti siano destinati ad autorimesse ed abbiano un'altezza utile interna non inferiore a mt. 2.40 . L'estradosso del solaio di copertura si deve trovare alla quota del terreno ante-operam e la superficie complessiva dei locali non deve superare il 75% della sopraddetta area libera . Lo spazio sopra la costruzione dovrà essere opportunamente sistemato a verde con giardino pensile .

18) E' ammessa l'esecuzione di costruzioni accessorie in cortile da inserirsi armonicamente nel contesto dell'intervento edificatorio e semprechè siano rispettati gli indici di edificabilità ed il rapporto di copertura ; comunque le sopraddette costruzioni debbono essere posizionate sul retro del fabbricato e sempre non visibili dalla pubblica via .

19) Tutti gli spazi liberi da costruzioni ed interni al lotto di edificazione devono essere opportunamente sistemati a verde e/o giardino con piantumazione di essenze tipiche del luogo .

20) Per ragioni di organicità il comune può imporre che le recinzioni dei lotti in affaccio alla pubblica via siano effettuate con criteri di omogeneità ed uniformità ; in particolare sono da escludersi le alte murature cieche ; tutte le recinzioni sulla pubblica via dovranno avere un quota cieca di mt. 1.20 massima ed una quota a giorno con altezze variabili da mt. 1.20 a mt. 1.50 ottenute con elementi in ferro finemente lavorati ; le caratteristiche delle murature devono essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche originarie dei muri delle costruzioni .

21) Le recinzioni dei lotti , a realizzazione di cinte non stradali , potranno avere un'altezza massima cieca di mt. 2.00 ; eventualmente attrezzati di quota a giorno in elementi di ferro finemente lavorati i con altezza massima di mt. 1.00 ; le caratteristiche delle murature devono essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche originarie dei muri delle costruzioni.

22) All'interno di ogni singolo lotto di intervento dovranno essere ricavati idonei spazi per la sosta degli autoveicoli in ragione di mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione , ai sensi della L. n^ 122/89 ;nel caso di ampliamento di fabbricato esistente la verifica del parametro sopraddetto è riferita al solo incremento volumetrico di ampliamento .

23) La sezione minima stradale, nelle zone in cui la maglia viaria non sia ancora compiutamente definita , è stabilita in mt. 6.00 , compresi gli eventuali marciapiedi laterali .

24) E' sempre richiesta l'eliminazione di tutte le aggiunte esterne di carattere tecnologico .

25) Tutti gli interventi trasformativi e di nuova edificazione dovranno escludere l'impiego di qualsiasi materiale di finitura in contrasto con i caratteri architettonici dell'edilizia locale .

3) Zona C: le parti del territorio destinate all'espansione residenziale e nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art. 3 del D.A. n^ 2266/U , nonchè le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali .

Nella zona di espansione residenziale viene perseguito lo sviluppo dei nuovi insediamenti abitativi esterni al "nucleo di centro edificato", in zone parzialmente o totalmente di nuova urbanizzazione, attraverso la preventiva predisposizione di piani attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89 ; pertanto l'edificazione in zona C è consentita solo se l'area di intervento risulta inclusa in lottizzazione approvata e convenzionata .

Le zone C di espansione residenziale si suddividono nelle seguenti SottoZone Omogenee :

- SottoZona Omogenea C1 : parzialmente pianificata con superfici territoriali libere non ancora programmate di circa mq. 18000 ; queste superfici ancora da lottizzare comportano una capacità volumetrica insediativa (indice territoriale IFT 1.00 mc/mq.) di mc. 18000 .

- SottoZona Omogenea C2 : completamente non pianificata e dell'estensione di circa mq. 11270 , ancora da lottizzare comporta una capacità volumetrica insediativa (indice territoriale IFT 1.00 mc/mq.) di mc. 11270 .

- SottoZona Omogenea C3 : parzialmente pianificata con superfici territoriali libere non ancora programmate di circa mq. 3300 ; queste superfici ancora da lottizzare comportano una capacità volumetrica insediativa (indice territoriale IFT 1.00 mc/mq.) di mc. 3300 .

- SottoZona Omogenea C4 : parzialmente pianificata con superfici territoriali libere già programmate nella lottizzazione approvata (ma non adottata) di "Sa Terra e Paris" ; queste superfici comportano una capacità volumetrica insediativa (già pianificata ma non adottata) di mc. 3382.

- Zona PEEP : il presente P.U.C. per le motivazioni più volte espresse non individua zona da destinarsi ad Insediamenti di Edilizia Economico Popolare .

NORME GENERALI per le Zone C :

1) Ove risultano già adottate le varie lottizzazioni di Zona C , si confermano integralmente tutte le norme tecniche di attuazione ed i regolamenti di cui ai piani di lottizzazione previgenti ;

2) Al fine di consentire la possibilità di intervento unitario , le SottoZone C potranno essere attuate per Aree di Intervento ; all'attuazione delle Aree di Intervento , istituite a norma dell'Art. 23 della Legge n^ 1150/1942 , si perviene per formazione di consorzio fra privati oppure per azione diretta del Comune ; la superficie minima delle Aree di Intervento viene stabilita in mq. 3000 senza soluzione di continuità . Lo studio lottizzativo dovrà però prevedere lo studio generale di massima dell'intera SottoZona C o quella delle aree territoriali residue non ancora pianificate ;

3) Sono ammesse le destinazioni d'uso per la residenza e le attrezzature strettamente connesse con la stessa , fatti salvi i disposti del precedente Art. 4 , in dettaglio :

- Abitazioni ,
- Studi professionali ,
- Attività commerciali ,
- Botteghe per attività artigianali non moleste , non pericolose e non inquinanti ,
- Servizi pubblici connessi con la residenza ,
- Uffici pubblici e privati ,
- Servizi privati connessi con la residenza ,
- Attrezzature Sanitarie ,
- Sale di spettacolo e riunione ,

Gli uffici pubblici e/o privati , salvo particolare deroga per gli edifici pubblici , non possono occupare più di $\frac{1}{4}$ della superficie utile di un edificio ad uso residenziale . Alla destinazione per uffici deve inoltre corrispondere adeguata superficie di parcheggio , dimensionata secondo legge , entro un raggio di influenza sufficiente ed accettabile e comunque come riportato in REGOLAMENTO .

4) Le tipologie edilizie saranno preferibilmente mono e bifamiliari , dovranno essere disposte in modo da attuare un'organicità di intervento , curandone il carattere unitario per "isole urbane" , caratterizzate da uniformità di recinzioni , unità tipologica e cromaticità . E' altresì consentita l'esecuzione di fabbricati a schiera ;

5) Il comune si riserva di suggerire la scelta dei tipi edilizi ed i criteri di massima da seguire per l'intervento urbanistico preventivo ;

6) Tutte le aree libere di pertinenza dovranno essere opportunamente sistemate ed arredate a verde e , fatte salve le recinzioni di lotto , rese fra loro "contigue" in modo da realizzare la massima continuità col verde pubblico ;

7) Le aree libere che risulteranno dall'edificazione , facenti parte dell'area di pertinenza degli edifici , dovranno essere disposte preferibilmente con carattere di continuità con le zone S ;

8) Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere sistemate nella fascia di distacco dal ciglio stradale in modo da realizzare un sistema combinato di strada-parcheggio-marciapiede ;

9) Oltre alla residenza sono previste le seguenti attività:

- sport e tempo libero (attrezzature polisportive , parco pubblico e più);
- l'istruzione (asilo nido);
- mercantili e per la pubblica amministrazione (negozi, mercato rionale, uffici e più) ;

10) L'edificazione nella zona C sarà disciplinata da un Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme . Si applicano le disposizioni della L.R. n. 20 del 1/7/91. art. 3. In particolare il Piano Particolareggiato, o la Lottizzazione Convenzionata , dovrà formulare la sistemazione urbanistica dell'area, specificare le superficie edificabili, le superfici pubbliche per il verde, per i servizi e per la sosta, la viabilità principale e secondaria ; tutto in conformità agli standards urbanistici definiti come segue:

a) densità popolativa territoriale massima di dimensionamento: ab/ha. 100

b) volumetria massima insediabile: mc/ab. 100

di cui: mc/ab. 70 per residenze

mc/ab. 20 per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere

di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata

mc/ab. 10 per servizi pubblici

(Le volumetrie per servizi connessi alla residenza dovranno garantire , in ipotesi di insediamenti a carattere commerciale , ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento una superficie di mq. 80 per spazi pubblici od a uso pubblico , escluse le sedi viarie , di cui almeno la metà destinata a parcheggi)

c) IFT max.: mc/mq. 1.00

d) IFF max.: mc/mq. 2.00

e) aree per viabilità : non inferiori al 10% dell'area territoriale (eventuali porzioni non necessarie per strade, dovranno essere utilizzate per integrare gli spazi per verde pubblico e parcheggi)

f) aree per verde , servizi , parcheggi : non inferiori al 20% della superficie territoriale, così ripartiti:

-aree per l'istruzione (S1) 6%

-aree per attrezzature di interesse comune (S2) 4%

-aree per spazi pubblici attrezzati a parco, tempo libero, gioco, sport (S3) 7%

-aree per parcheggi pubblici (S4) 3%

Totale 20%

(per i parcheggi il valore del 3% è in aggiunta a quello prescritto nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione)

è comunque con un minimo di aree di servizio collettivo pari a mq/ab. 12 , così ripartite :

S1 mq/ab. 4.00

S2 mq/ab. 2.00

S3 mq/ab. 5.00

S4 mq/ab. 1.00

g) SML : lotto minimo di edificazione mq. 450 ; nel caso di costruzioni binate od a schiera la superficie è ridotta a mq. 400

h) RC : 0.60

i) H : mt. 8.50 maximo

l) DC : non inferiore a mt. 4.00 ; è comunque consentita l'edificazione in aderenza sul confine solo per le case binate e/o a schiera

m) DS : non inferiore a mt. 3.00

n) distanza tra gli edifici : non inferiore all'altezza dell'edificio più alto , con minimo assoluto di mt.

8.00 ;

11) Le strade dovranno avere larghezza non inferiore a mt. 7.00 compresi i marciapiedi laterali di almeno mt. 1.35 di larghezza ciascuno ; mentre per le viabilità secondarie la sopraddetta larghezza totale potrebbe scendere a mt. 5.50 ;

12) Le recinzioni dei lotti dovranno avere un quota cieca di mt. 1.20 ed una eventuale quota a giorno con altezze variabili da mt. 1.20 a mt. 1.50 ottenute con elementi finemente lavorati ; sono da escludersi le alte murature cieche . Per ragioni di organicità l'Amministrazione Comunale può imporre che le recinzioni dei lotti in affaccio alla pubblica via siano effettuate con criteri di uniformità ;

13) E' fatto divieto specifico di esecuzione di qualsiasi tipo di cortile chiuso ;

14) È prescritta per tutti gli edifici la realizzazione della copertura a tetto con l'impiego di tegole di rifinitura ; le coperture dovranno essere completate da gronde in lamiera preverniciata e/o rame a sezione concava e/o tonda . Non sono ammesse nelle sopraelevazioni e nelle nuove costruzioni le coperture a terrazza , salvo l'individuazione di limitate quote terrazzate (non superiori al 40% della superficie coperta totale) , comunque inserite in un contesto di tetti multipli al contorno ed al perimetro .

Relativamente alle Zone Omogenee Residenziali : A/B/C , per quanto non espressamente citato ed indicato si rimanda alle prescrizioni di cui al DA. 20/12/33 n.2266/U.

Articolo: 10 - Zone Omogenee non Residenziali D ed E

Sono le zone omogenee diverse da quelle classificate A/B/C .

In esse la residenza è di norma preclusa, fatti salvi gli specifici casi riportati nelle norme in appresso .

Zona D

La zona omogenea D , in generale , riguarda le aree destinate alla realizzazione di interventi industriali a carattere locale e non , di interventi artigianali e manifatturieri per produzione di beni di consumo (finali od intermedi) ; sono incluse altresì le attività di stoccaggio , nonché le intraprese terziarie ad esse collegate ; sono altresì consentiti gli insediamenti per la trasformazione lavorazione e conservazione di prodotti agricoli zootecnici e silvo-forestali ed inoltre i depositi anche commerciali di materie prime varie , i depositi di rottamazione , le lavorazioni di materiali lapidei e da costruzione edile , le officine , gli opifici , le filiere produttive di trasformazione e commercio , le attività commerciali e direzionali e più .

Vi sono ammessi , con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive, tutti gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici occorrenti ; altresì i locali per l'alloggiamento dei servizi tecnici ed amministrativi ed altri "integrativi" della funzione produttiva preminente ; nonché gli edifici in misura strettamente indispensabile occorrenti per i servizi di guardiania e proprietà , questi ultimi (proprietà) nei soli casi che debbano operare nell'ambito dell'azienda .

Tutte le attività industriali, artigianali , commerciali terziarie e più debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, in osservanza alle norme statali regionali vigenti, nonché al Regolamento Edilizio Comunale .

E' assolutamente prescritto che al di fuori delle zone omogenee D non possono sorgere ex novo laboratori , né opifici od altre attività industriali artigianali ed assimilate .

Le eventuali attività industriali artigianali e più che all'approvazione del presente P.U.C. risultino ubicate nell'abitato od in zona rurale sono di massima confermate inclusi i "subentri" e gli ampliamenti alle stesse, salvo l'obbligo di eliminare eventuali cause di inquinamento o di disturbo ; i trasferimenti e/o le iniziative "ex novo" dovranno essere effettuate in zona omogenea D , fatte salve le piccole attività artigianali caratteristico-storiche (semprechè non arrechino disturbo e/o molestia) che potranno comunque essere ubicate anche in forma ex novo nelle sole aree residenziali A e B per la rivalutazione socio-economica delle citate zone omogenee A e B .

Negli eventuali edifici già esistenti nelle zone D sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria , nonché quelle interne finalizzate alla dotazione di servizi igienici e più, nonché i consolidamenti statici conservativi ; sono comunque volumetrie da riconvertirsi all'uso specifico delle zone D .

Il nuovo P.U.C. individua distinte Zone Omogenee D ; esattamente Zone D Urbane e Zona D Extraurbana ; in dettaglio :

- **Zona D Urbana** : suddivisa in 2 distinte SottoZone omogenee (D1 e D2) , interne al perimetro urbanizzato ;
- **Zona D Extraurbana** : SottoZona omogenea De extraurbana , in località "Genna e Mandara" ; questa perimetrata dagli assi di collegamento primari costituiti della S.S. 198 e dalla linea ferrata Arbatax-Mandas ; la zona D extraurbana è posta ad una distanza dall'abitato (in proiezione orizzontale) di circa ml. 2000 ed ha una estensione territoriale di mq. 151600 incluse le fasce di rispetto da strade e ferrovia .

In dettaglio :

SottoZona D1 (urbana) : quasi completamente inediticata , salvo alcuni fabbricati presenti , risulta solo limitatamente compromessa . La sottozona individua gli areali ove potranno trovare ubicazione attività artigianali e più (escluse quelle industriali di consistenza) ; ivi gli interventi edilizi saranno disciplinati da piani attuativi di iniziativa pubblica o privata ; piani attuativi da effettuarsi per superfici minime o superiori a mq. 5000 (Aree di Intervento) , previo studio generale dell'intera SottoZona D1 ;

SottoZona D2 (urbana) : completamente inediticata e pertanto non compromessa , individua gli areali ove potranno trovare ubicazione attività artigianali , artistiche e comunque decorose rispetto al contesto , **comunque escluse le attività rumorose moleste e/o comunque non compatibili con la residenzialità circostante** . Ivi gli interventi edilizi saranno disciplinati da piani attuativi di iniziativa pubblica o privata ; piani attuativi da effettuarsi per superfici minime o superiori a mq. 5000 (Aree di Intervento) , previo studio generale dell'intera SottoZona D2 ;

SottoZona De (extraurbana) : completamente inediticata e pertanto non compromessa , individua gli areali ove potranno trovare ubicazione attività industriali artigianali e più (tutte di consistenza) ; ivi gli interventi edilizi saranno disciplinati da piani attuativi di iniziativa pubblica o privata ; piani attuativi da effettuarsi per superfici minime o superiori a mq. 15000 (Aree di Intervento) , previo studio generale dell'intera SottoZona De extraurbana .

Nelle citate SottoZone Omogenee D non sono attuabili interventi in forma diretta ; tutte le nuove iniziative edificatorie si dovranno effettuare mediante piano attuativo, cioè mediante piano di lottizzazione o piano particolareggiato di iniziativa privata o pubblica da attuarsi per Aree di Intervento . La superficie minima delle Aree di Intervento viene stabilita in mq. 5000 per le Sottozone D Urbane senza soluzione di continuità ed in mq. 15000 per la Zona D extraurbana sempre senza soluzione di continuità ; lo studio lottizzativo dovrà però prevedere lo studio generale di massima dell'intera Zona/SottoZona D così come individuata nella cartografia di zonizzazione .

Ciascun piano attuativo dovrà prevedere le urbanizzazioni primarie e gli spazi attrezzati per i servizi , il verde ed il parcheggio ; in dettaglio si dovranno prevedere le sedi viarie principali secondarie e quelle di collegamento , altresì si dovrà provvedere all'individuazione delle dotazioni di spazi pubblici per servizi generali per il verde di salvaguardia e per i parcheggi , in misura complessiva pari al 10% dell'intera superficie territoriale di studio ; inoltre il piano attuativo dovrà prevedere tutti i servizi primari relativi a : rete idrica , fognaria , trattamento reflui , raccolta acque bianche , illuminazione , Telecom , Enel e più .

Altresì , i nuovi insediamenti di carattere commerciale o direzionale dovranno comunque garantire ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento una superficie di mq. 80 per spazi pubblici od a uso pubblico , escluse le sedi viarie , di cui almeno la metà destinata a parcheggi ; nel caso di edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico , le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggi .

In particolare lo studio lottizzativo di zona omogenea D deve ottemperare ai seguenti e principali elementi parametrici , nonché alle sottoelencate prescrizioni normative :

- a) RC = copertura massima al 70% della superficie fondiaria ; inclusi nel computo della superficie coperta i silos , i macchinari , le pensiline anche mobili , i vasconi , le cisterne , tutti i manufatti connessi e più . La restante quota di lotto dovrà essere opportunamente sistemata a parcheggi e verde ;
- b) SML = lotti fondiari non inferiori a mq. 700 per le Sottozone D urbane ; lotti fondiari non inferiori mq. 1300 per la Sottozona D extraurbana ;
- c) H = altezza massima delle costruzioni mt. 10.00 per le Sottozone D urbane ; altezza massima delle costruzioni mt. 12.50 per le per la Sottozona D extraurbana ; salvo casi specifici circoscritti e limitati alla sola installazione di macchinari eventualmente più alti ;
- d) DC = distacco dai confini pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza della costruzione e comunque non inferiore a mt. 4.80 ;
- e) tipologia edificazioni del tipo isolato ;
- f) le recinzioni dovranno avere un quota cieca di mt. 1.20/150 ed una quota a giorno con altezze variabili da mt. 1.50 a mt. 2.30 ottenute con elementi finemente lavorati , salvo realizzazioni interamente cieche correlate a particolari disposizioni di legge inerenti specifiche attività e comunque sempre dietro specifico consenso dell'Amministrazione Comunale ;

g) distacco delle recinzioni dalle sedi viarie mt. 2.50 ;

h) larghezza minima sedi viarie principali e di collegamento mt. 10.00 , inclusi i marciapiedi laterali da mt. 1.25 di larghezza ;
per la viabilità secondaria la larghezza minima è di mt. 8.00 inclusi i marciapiedi laterali da mt. 1.25 di larghezza .

I progetti edilizi dovranno altresì precisare e contenere :

- la tipologia funzionale e/o tecnologica delle attività da effettuarsi con l'annesso diagramma produttivo ;
- lo studio di compatibilità dell'attività con l'ambiente, con le esigenze sociali e con la disponibilità di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste ;
- le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento, i vincoli , gli obblighi eventuali e più ;
- le modalità di trattamento ed abbattimento dei carichi inquinanti , nonché le modalità di depurazione dei reflui da lavorazione.

Zona E

La zona E definisce le zone agricole , ovvero le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia , all'itticoltura , alla forestazione anche produttiva , alla coltivazione industriale del legno, alla silvicoltura , all'allevamento venatorio , all'apicoltura , all'agriturismo ed in genere a tutte le attività connesse con lo sfruttamento agricolo e/o assimilato del suolo .

Edificazioni Consentite

Le costruzioni ammesse sono le seguenti :

- a) abitazioni di : proprietari coltivatori diretti e non , imprenditori agricoli a titolo principale , mezzadri o fittavoli addetti alle coltivazioni dei fondi ; incluse le costruzioni per il ricovero del personale di custodia e per agli addetti alle lavorazioni ed ai funzionamenti delle attrezzature e dell'azienda ;
- b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura , alla silvicoltura , alla valorizzazione e trasformazione dei soli prodotti aziendali (inerenti la singola azienda produttiva) , con esclusione degli impianti classificabili come industriali o assimilati ; ovvero sono possibili le seguenti edificazioni : magazzini , capannoni di stoccaggio e ricovero , cantine , locali per la vendita diretta dei prodotti , locali per la lavorazione dei prodotti , serre ed in genere locali connessi e finalizzati all'esercizio dell'attività aziendale ; altresì sono consentite con le limitazioni di cui alla Parte Terza delle presenti le attività di commercio ;
- c) fabbricati per agriturismo, così come esplicitati in successivo paragrafo ;
- d) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali , incluso lo stoccaggio e la trasformazione del legnatico (inerenti la singola azienda produttiva) ;
- e) impianti di interesse pubblico , quali : cabine Enel , centrali telefoniche , ripetitori , stazioni di ponte-radio e più ;

Soggetti Attuatori

La concessione edilizia potrà essere richiesta dai seguenti soggetti attuatori singoli od associati:

- proprietari coltivatori diretti e non ;
- proprietari conduttori di azienda ;
- affittuari e mezzadri , che ai sensi di Legge hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario ;
- cooperative ed associazioni di conduzione ;
- imprenditori agricoli a titolo principale .

Parametri ed Indici di Edificabilità

1) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- a) IFF = 0.03 mc/mq. per le residenze , ovvero per i fabbricati di cui alla lettera a) del paragrafo “edificazioni consentite” ;
- b) IFF = 0.20 mc/mq. per i fabbricati finalizzati all’esercizio dell’attività agropastorale di silvicoltura di itticoltura e più e di cui alle lettere b) d) del paragrafo “edificazioni consentite” ;
- c) per i fabbricati agrituristici vedasi apposito paragrafo in appresso ;
- d) IFF = 0.01 mc/mq per le strutture di servizio pubblico e di cui alla lettera e) “edificazioni consentite” ;

2) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento , comunque unica ed accorpata , è stabilita in ha 1.00 .

3) Ai fini del calcolo della potenzialità volumetrica di edificazione si considerano (solo se occorrenti e comunque appositamente ed ampiamente documentati-giustificati in apposita relazione specialistica agronomica-tecnica) ulteriori appezzamenti di proprietà anche se non contigui , purché ricompresi nell’ambito del territorio comunale ;

4) Nelle sottozone E3 non è consentita nessuna pratica di allevamento ;

5) Le superfici aziendali sottoposte ad edificazione dovranno essere sempre su apposito mappale intero (o mappali interi) , ovvero non sono ammessi frazionamenti provvisori ;

• Al fine di evitare che le superfici asservite possano essere utilizzate più di una volta per fini edificatori, è prescritta la trascrizione del vincolo nei pubblici registri immobiliari ;

7) Per i volumi residenziali è consentita un'altezza massima fuori terra non superiore a mt. 6.20 ;

8) Per i volumi non residenziali è consentita un'altezza massima fuori terra non superiore a mt. 7.00 ;

9) La distanza di edificazione dal confine di proprietà è di mt. 5.00 minimi ;

10) L’interdistanza tra edifici residenziali e quelli connessi finalizzati è stabilita in mt. 15.00 minimi ; l’interdistanza tra edifici a funzione simile è fissata in mt. 8.00 minimi ;

11) La distanza di edificazione dalle strade è in ottemperanza al Nuovo Codice della Strada , con un minimo inderogabile di mt. 5.00 ; in particolare i valori minimi sono i seguenti :

- strade vicinali e comunali mt. 5.00 ,
- strade provinciali mt. 20.00 ,
- strade statali mt. 30.00 .

Restauro e ampliamento

1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole alla data di adozione del presente strumento urbanistico generale sono ammessi gli interventi di : manutenzione ordinaria e straordinaria , restauri, ristrutturazioni , ampliamenti “una tantum” delle superfici utili per la dotazione di servizi igienici e miglioramenti sanitari ; è altresì prevista la demolizione con successiva ricostruzione in loco ,per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità , previa perizia giurata di asseverazione delle condizioni e delle volumetrie allo stato di fatto dell’immobile oggetto di intervento.

2) La destinazione d’uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere mutata sempre permanendo nelle tipologie a/b/c/d/e , nonchè nel rispetto degli indici sopra specificati ; tutto salvo le situazioni ove, per motivazioni statiche comprovate mediante perizia tecnica giurata , non si può procedere all’abbattimento delle volumetrie fuori indice senza arrecare pregiudizio all’esistente.

3) L’ampliamento del volume residenziale esistente potrà essere realizzato utilizzando l’eventuale quota volumetrica esistente finalizzata aderente all’edificio , semprechè non necessaria alla conduzione del fondo ; ovvero è ammesso un cambio della destinazione d’uso da finalizzato a residenziale solo nell’ipotesi in cui i volumi esistenti siano aderenti .

Annessi rustici, allevamenti zootecnico/intensivi e altri insediamenti produttivi agricoli e similari.

- 1) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50mt. dai confini di proprietà. Altresì , detti fabbricati debbono distare dal limite esterno delle zone urbanizzate di Seui (così come riportato nell'apposita Tavola n°2 di Zonizzazione Urbana) e dal perimetro delle Zone Omogenee G presenti nel territorio comunale almeno 1000 mt. se trattasi di allevamenti per suini , 700 mt. per allevamenti avicunicoli e 500 mt. per allevamenti bovini o vicapri ed equini. La distanza da qualsiasi tipo di strada è egualmente fissata in mt. 20 .
- 2) Le distanze di cui ai commi precedenti non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura ed ai fabbricati di loro pertinenza.
- 3) I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area aziendale di pertinenza su cui insistono non superiore al 33%.
- 4) I nuovi fabbricati per gli insediamenti produttivi a valenza extra aziendale di tipo agro-industriale ed agrosilvopastorale saranno ubicabili solo in zona territoriale omogenea di tipo "D". Sono fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del P.U.C. , sempre da attuarsi con gli indici di fabbricazione sopradetti .
- 5) Il rapporto di copertura per gli ampliamenti degli insediamenti di tipo agro-industriale , di cui al punto precedente , non può superare il 40% dell'area di pertinenza aziendale su cui insistono . Relativamente alle distanze dai confini di proprietà , 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.
- 6) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra , nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata , sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.
- 7) Ogni serra , purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando , nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/06/1937 n. 1497 .

Edificazione in fregio alle strade e alle zone umide

1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto di strade e ferrovie (di cui al Nuovo Codice della Strada) , nonché nelle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali , sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, così come definiti

dall'art. 31 della Legge 5/8/78 n. 457;

- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o su quello protetto .

3) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma del paragrafo relativo al "Restauro ed Ampliamento" , in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al paragrafo "Parametri ed Indici di Edificabilità_in Zona Agricola" .

Smaltimento dei reflui

1) Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10/5/76 n° 319 e s.m.i. , e relative circolari di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia si dovrà :

- a) per le abitazioni in zona agricola , che non siano allacciate a fognature comunali , dotarle , secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento (comunque autorizzabile) , entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente

P.U.C. , eliminando pertanto lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto o in campagna ;

b) per gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi , sempre entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente P.U.C. , dotarli di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale e rispondenti alle vigenti norme e discipline di materia .

Individuazione delle sottozone agricole

La zona omogenea territoriale “ E ” deve essere suddivisa , ai sensi del DPGR n^ 228/94 “Direttive per le Zone Agricole” , nelle seguenti sottozone:

E1) Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

E2) Aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione localizzazione dei terreni;

E3) Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario ;

E4) Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;

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

nella fattispecie per il territorio amministrativo di Seui sono state individuate le seguenti sottozone agricole: E1 , E2 , E3 , E5 ; non risultano zone E4.

Delle sottozone citate quella E3 è nell'ambito “urbano” , mentre quelle E1 E2 E5 sono in ambito extraurbano .

Relativamente alle sottozone agricole in ambito extraurbano si specificano le seguenti potenziali utilizzazioni :

- E1 :

areali ove è potenzialmente possibile per condizioni pedologiche provvedere ad una agricoltura specializzata e tipica , che dia possibilità di remunerazioni sufficientemente elevate ; pertanto la sottozona individua i siti ove l'attività agricola può essere realizzata mediante razionalizzazioni spiccate , con trasformazioni integrali delle attuali attività produttive e riqualificazione totale di quegli areali oggi abbandonati sotto il profilo produttivo ed ambientale .

- E2 :

areali importanti per l'attività produttiva in genere , ma soprattutto per quella silvopastorale ; superfici che per caratteristiche geomorfologiche e pedologiche ben si impiegano a supporto della pastorizia ; necessitano comunque di opere finalizzate a : miglioramenti pascolo , difesa incendi , ricostituzione boschiva , sistemazioni idrauliche , spietramenti , concimazioni ed interventi simili . La tutela ambientale verrà garantita dagli interventi sopradetti , miranti tra l'altro alla regimentazione dei pascoli , che per certi aspetti ed in talune situazioni vengono oggi condotti in forma troppo intensa e deleteria . Sono ammissibili le ricostruzioni boschive e le forestazioni produttive .

- E5 :

areali marginali per l'attività produttiva ed ove esiste esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale ; queste ottenibili con opere finalizzate a : difesa incendi , ricostituzione boschiva , sistemazioni idrauliche e forestali , spietramenti , introduzioni di specie arboree adatte all'ambiente , regimentazione dei pascoli , ed interventi simili . Sono ammissibili le ricostruzioni boschive e le forestazioni produttive .

La potenzialità trasformativa edificatoria delle sottozone agricole è quella di cui al presente articolo con le limitazioni in esso contenute .

Agriturismo

1) E' consentito , nelle zone E , l'esercizio dell'agriturismo (incluso lo sfruttamento turistico/ambientale delle risorse naturalistiche) quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica od assimilata, ai sensi della L.R. 23 giugno 1998 n° 18 – Nuove Norme per l'esercizio dell'Agriturismo . Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la

realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. . Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza e per le attività connesse nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

2) Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie minima di ha 3.00 individuata nel progetto ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

3) Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto. Dovranno essere applicati tutti gli indici e parametri della zona E , ovviamente escludendo quello riportato al punto 1 del presente paragrafo "Agriturismo" .

Punti di ristoro

1) Sono ammessi punti di ristoro (bar ristoranti tavole calde e più) indipendenti da una azienda agricola, anche dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,010 mc/mq. , incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq. .

2) Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00 .

3) Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3.00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3.00 relativa al fondo agricolo .

4) La distanza dell'intervento dal perimetro urbanizzato deve essere in linea orizzontale non minore di km. 1.00 .

Sfruttamento Energie Alternative :

Il P.U.C. consente nelle zone agricole marginali E5 lo sfruttamento intensivo delle energie naturali alternative , ovviamente in siti e luoghi che non siano di interesse paesaggistico , ne abbiano emergenze e valenze naturalistiche .

Lo sfruttamento energetico dovrà essere appositamente pianificato e progettato secondo le indicazioni generali emanate dall'Amministrazione Comunale ; comunque dovrà essere sottoposto a Valutazione di Impatto Ambientale ed appositamente autorizzato dal Consiglio Comunale con deliberato apposito di approvazione .

Articolo: 11 - Zone S

La zona S risulta articolata in :

SottoZona S1 aree per istruzione : asili nido , scuole materne e dell'obbligo ;

SottoZona S2 aree per attrezzature di interesse comune : religiose , culturali , sociali , assistenziali , sanitarie , amministrative , per pubblici servizi ;

SottoZona S3 aree per spazi pubblici attrezzati : parco , gioco , sport, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade ;

SottoZona S4 aree per parcheggi pubblici .

Nelle zone S gli interventi possono essere realizzati su iniziativa della Pubblica Amministrazione o dei privati , nelle forme di legge.

In dettaglio :

SottoZona S1

sono le aree destinate ad attività scolastica primaria ; su tali aree sono consentite nuove edificazioni , ampliamenti , ristrutturazioni , adeguamenti , risanamenti , potenziamenti , manutenzioni e più di edifici e tutte le opere occorrenti alle sistemazioni generali degli areali di intervento , ovviamente a solo uso scolastico dell'obbligo od assimilato .

Le sottozone S1 previste sono in dettaglio :

S1a: Scuola Materna/Elementare/Media

S1b: Area Scolastica Aggiuntiva per la Scuola dell'Obbligo .

I parametri edificatori di trasformazione sono i seguenti :

IFF = 3.00 mc/mq.

DC = 4 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50 .

SottoZona S2

sono le aree destinate ad attività di carattere collettivo ; su tali aree sono consentite nuove edificazioni , ampliamenti , ristrutturazioni , adeguamenti , risanamenti , potenziamenti , manutenzioni e più di edifici e tutte le opere occorrenti alle sistemazioni generali degli areali di intervento , ovviamente a solo uso generale collettivo e di interesse comune od assimilato .

Le sottozone S2 previste sono in dettaglio :

S2a: Chiesa San Giovanni

S2b: Chiesa Parrocchiale

S2c: Municipio

S2d: Nuovo Ambulatorio

S2e: Museo Liberty

S2f: Museo Vecchio Carcere

S2g: Casa Museale n°1

S2h: Casa Museale n°2

S2i: Nuova Caserma Carabinieri

S2l: Caserma Forestale

S2m: Uffici Giudiziari

S2n: Istituto di Credito

S2o: Servizio Postale.

I parametri edificatori di trasformazione sono i seguenti :

IFF = 3.00 mc/mq.

DC = 4 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

SottoZona S3

sono le aree destinate alle attività di tempo libero gioco e sport .

In generale sono consentite tutte le opere e gli interventi trasformativi finalizzati alle attività di cui al capoverso precedente .

Le sottozone S3 previste sono in dettaglio :

S3a: Piazza Loy

S3b: Zona Sportiva

S3c: Area Polivalente .

I parametri edificatori di trasformazione sono i seguenti :

IFF = 0.20 mc/mq.

DC = 4 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

SottoZona S4

le aree classificate S4 sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, se realizzate su iniziativa privata.

In esse è di norma vietata l'edificazione ; sono però consentite le autorimesse, anche su più piani, sia pubbliche che private , in quest'ultima ipotesi purché regolamentate da apposita convenzione con l'ente locale ; nonchè tutti gli interventi di sistemazione del suolo occorrenti all'attrezzamento delle aree ai fini di parcheggio .

Le sottozone S4 previste sono in dettaglio :

S4a: Parcheggio Cimitero 1

S4b: Parcheggio Cimitero 2

S4c: Parcheggi Circonvallazione

S4d: Parcheggi Ferrovie

S4e: Parcheggi Campo Sportivo

S4f: Parcheggi Scuole

S4g: Parcheggi via Roma

I parametri edificatori di trasformazione sono i seguenti :

IFF = 1.00 mc/mq.

DC = 4 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

In generale nelle zone "S" di servizio , adibite al reperimento degli standards pubblici collettivi , sono consentite le edificazioni e le trasformazioni peculiari proprie di ciascuna sottozona come sopra riportato ; gli eventuali interventi da attuarsi avverranno con concessione edilizia diretta mediante deliberato del C.C. , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale .

L'Amministrazione Comunale per l'approvazione dei progetti trasformativi in argomento può esercitare la deroga sulle presenti norme attuative e/o su quelle del regolamento edilizio comunale nell'ambito del disposto dell'art. 3 della Legge 1357/1955 .

Articolo: 12 - Zone Omogenee G

Le zone omogenee "G" individuano le parti di territorio ; ai sensi del D.A. 20/12/83 n° 2266/U Art. 3 penultimo comma ; destinate ad edifici attrezzature ed impianti , pubblici e privati , riservati a servizi di interesse generale .

L'utilizzo delle zone "G" è sempre subordinato alla adozione di un Piano Attuativo .

Negli eventuali edifici già esistenti nelle zone G sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria , nonché quelle interne finalizzate alla dotazione di servizi igienici e più, nonché i consolidamenti statici conservativi ; sono comunque volumetrie da riconvertirsi all'uso specifico delle zone G .

Le zone G si articolano in :

SottoZone G interne al perimetro urbanizzato di Seui :

GA: Area Servizi Generali

GB: Area Servizi Gas Città

GC: Cimitero

GD: Depuratore Comunale

GE: Area Servizi Enel

GF: Area Stazione Ferroviaria

GG: Area Depositi Comunali

GH: Area Servizio Lubrificanti e Carburanti

GI: Nuovo Cimitero

GL: Area Scuole Superiori .

in dettaglio :

SottoZona GA

nella sottozona GA il P.U.C. individua l'area per Servizi di Interesse Generale destinati ad attività sanitaria terziaria direzionale commerciale, alberghiera e più ; servizi generali di iniziativa pubblica e/o privata .

L'identificazione della GA è stata ritenuta occorrente in quanto allo stato attuale esistono pressanti richieste di aree per servizi generali di iniziativa privata ; pertanto ai fini della gestione ottimale della risorsa ambientale urbana è l'Amministrazione Comunale che ha inteso pianificare in tal senso , con il nuovo P.U.C. , l'intervento trasformativo in aree urbane che non risultino marginali rispetto al contesto sociale del paese .

In tale ambito GA sono consentiti gli interventi edilizi e di sistemazione finalizzati alla realizzazione di strutture pubbliche e private di servizio collettivo e di interesse generale .

La sottozona GA è stata identificata lungo la via Casalis , oltrechè per motivazioni di carattere insediativo , per esigenze di "ricucitura ed armonizzazione" di ambiti zonizzati e per il completamento del fronte urbanizzato al versante sud dell'abitato .

Gli interventi potranno essere realizzati esclusivamente mediante previa redazione e conseguente approvazione di apposito piano particolareggiato , di iniziativa pubblica o privata ; questo qualora attuato per stralci dovrà prevedere lo studio urbanistico di una superficie territoriale minima > di mq.5000 , ma dovrà anche formulare la sistemazione urbanistica generale di massima dell'intera area Ga , con individuazione di : aree edificabili , viabilità , verde , parcheggi e più .

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco giochi e sport, e parcheggi. Almeno il 60% di dette aree devono essere rese pubbliche. Inoltre per tutte le volumetrie commerciali e direzionali si dovranno garantire ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento una superficie di mq. 80 per spazi pubblici o ad uso pubblico (verde attrezzato , aree parcheggi , aree per servizi generali) escluse le sedi viarie , di cui almeno la metà destinata a parcheggi .

I parametri edificatori risultano essere i seguenti :

IFF : mc/mq. 0.75 per costruzioni alberghiere .

IFF : mc/mq. 2.00 per le altre tipologie .

SML : lotto minimo di edificazione mq. 1500 , nel caso di costruzioni abbinate od in linea la superficie è ridotta a mq. 1000 .

RC : 0.40 .

H : mt. 9.00 maximo .

DC : non inferiore a mt. 4.00 ; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine solo per le costruzioni abbinate e/o in linea .

Distanza tra edifici del medesimo lotto non inferiore all'altezza dell'edificio più alto , con minimo assoluto di mt. 8.00 .

Qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

DS : non inferiore a mt. 4.00 .

Il piano attuativo sarà altresì nel rispetto dei seguenti parametri :

1) La sistemazione urbanistica territoriale delle aree dovrà comunque garantire una cessione gratuita di superfici al Comune da effettuarsi con la seguente quantificazione : superficie non minore del 15% della complessiva da destinarsi a parcheggi pubblici ; superficie non minore del 15% (pari al 60% del 50%) della complessiva da destinarsi a servizi generali pubblici .

2) Le strade interne alla lottizzazione , gratuitamente da cedersi al Comune , dovranno avere larghezza non inferiore a mt. 7.20 compresi i marciapiedi laterali di almeno mt. 1.35 di larghezza ciascuno ; mentre per le viabilità secondarie la sopraddetta larghezza totale potrebbe scendere a mt. 5.50 .

- 3) Tutte le urbanizzazioni primarie saranno a carico dei lottizzanti .
- 4) Le tipologie edilizie dovranno essere disposte in modo da attuare un'organicità di intervento curandone il carattere unitario ; saranno caratterizzate da uniformità di recinzioni , da unità tipologiche similari e da adeguata cromaticità . E' consentita l'esecuzione di fabbricati in linea anche se risulta preferita l'esecuzione isolata .
- 5) Il comune si riserva di suggerire la scelta dei tipi edilizi ed i criteri di massima da seguire per l'intervento urbanistico preventivo .
- 6) Tutte le aree libere di pertinenza dovranno essere opportunamente sistemate ed arredate a verde e, fatte salve le recinzioni di lotto , rese fra loro "contigue" in modo da realizzare la massima continuità col verde pubblico .
- 7) Le aree libere che risulteranno dall'edificazione , facenti parte dell'area di pertinenza degli edifici, dovranno essere disposte preferibilmente con carattere di continuità .
- 8) Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere sistemate nella fascia di distacco dal ciglio stradale in modo da realizzare un sistema combinato di strada-parcheggio-marciapiede.
- 9) Le recinzioni dei lotti dovranno avere un quota cieca di mt. 1.20 ed una quota a giorno con altezze variabili da mt. 1.20 a mt. 1.50 ottenute con elementi finemente lavorati ; sono da escludersi le alte murature cieche . Per ragioni di organicità l'Amministrazione Comunale può imporre che le recinzioni dei lotti in affaccio alla pubblica via siano effettuate con criteri omogenei ed uniformi .
- 10) E' fatto divieto specifico di esecuzione di qualsiasi tipo di cortile chiuso .
- 11) È prescritta per tutti gli edifici la realizzazione della copertura a tetto con l'impiego di coppi di rifinitura ; le coperture dovranno essere completate da gronde in lamiera preverniciata e/o rame a sezione concava e/o tonda . Non sono ammesse le coperture a terrazza , salvo l'individuazione di limitate quote terrazzate (non superiori al 20% della superficie coperta totale) comunque inserite in un contesto di tetti multipli al contorno ed al perimetro .
- 12) Le approvazioni amministrative sono di esclusiva competenza del Consiglio Comunale ; successivamente all'approvazione del piano particolareggiato e/o lottizzazione si opererà per Concessione Edilizia Diretta
- 13) Dal calcolo delle volumetrie pianificabili sull'intera zona Ga sono escluse quelle già esistenti ed attinenti al fabbricato comunale ivi presente ; ovvero le volumetrie comunali esistenti sono aggiuntive a quelle pianificabili con gli indici di zona .

SottoZona GB

nella sottozona GB il P.U.C. individua l'area connessa al Servizio di Distribuzione del Gas di Città.

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dell'impianto tecnologico di distribuzione del gas di città e delle attività ad esso connesse .

Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti parametri :

IFF = 2.00 mc/mq. .

RC = 0.50 .

DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti

anteriore alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle

distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 8.00 mt. maximo .

SottoZone GC & GI

nelle sottozone GC & GI il P.U.C. individua l'area del Cimitero Comunale preesistente , nonché quella per l'ampliamento a realizzazione del Nuovo Camposanto.

In tali ambiti non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione del camposanto di tumulazione e delle attività ad esso connesse .

SottoZona GD

nella sottozona GD il P.U.C. individua l'area del Depuratore Fognario Comunale .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dell'impianto di trattamento reflui dell'abitato e delle attività ad esso connesse .

SottoZona GE

nella sottozona GE il P.U.C. individua l'area di servizi generali connessa con il Servizio Zonale Enel .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione del servizio zonale Enel .

Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti parametri :

IFF = 2.00 mc/mq. .

RC = 0.50 .

DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti

anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle

distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 8.00 mt. maximo .

SottoZona GF

nella sottozona GF il P.U.C. individua l'area destinata ai Servizi Generali connessi con la Stazione Ferroviaria e con il Servizio Ferroviario in genere .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei servizi ferroviari in genere e delle attività ad esso connesse , incluse quelle direzionali e commerciali .

Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti parametri :

IFF = 3.00 mc/mq. .

RC = 0.50 .

DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti

anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle

distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 8.50 mt. maximo .

SottoZona GG

nella sottozona GG il P.U.C. individua l'area dei Depositi Comunali di Rimessa e Stoccaggio.

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei magazzini comunali di deposito e stoccaggio e delle attività ad esso connesse .

SottoZona GH

nella sottozona GH il P.U.C. individua l'area di Servizio della Distribuzione Carburanti e delle attività ad essa connesse .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione della distribuzione carburanti e delle attività ad esso connesse , **includere quelle direzionali e commerciali di settore .**

Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti parametri :

IFF = 1.50 mc/mq. .

RC = 0.40 .

DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti

anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle

distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 7.00 mt. maximo .

Tutte le volumetrie dovranno garantire ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento una superficie di mq. 50 per spazi destinati a parcheggi , escluse le sedi viarie di transito .

SottoZona GL

nella sottozona GL il P.U.C. individua l'area destinata all'Istruzione Superiore (attualmente Liceo Scientifico) .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei servizi di istruzione superiore e delle

attività ad esso connesse .

Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti indici :

IFF = 3.00 mc/mq. .

RC = 0.50 .

DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 12.00 mt. maximo .

SottoZone G esterne al perimetro urbanizzato di Seui :

G1: Area Naturalistica Attrezzata di Montarbu

G2: Area Naturalistica Attrezzata di Scirinulu

G3: Area Naturalistica Attrezzata di San Pietro

G4: Area Attrezzata Parco di Arcueri

G5: Area Servizi Generali zona ex Miniera "Corongiu"

G6: Area Servizi Generali zona ex Miniera "Scala e sa Canna"

in dettaglio :

Articolo: 12_1 -

Sottozona G1

nella sottozona G1 il P.U.C. individua l'Area Naturalistica Attrezzata di Montarbu .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei manufatti di servizio e pertinenza nella citata Area Naturalistica Attrezzata di Montarbu ; altresì sono espressamente previste tutte le trasformazioni edilizie occorrenti allo sfruttamento anche intensivo delle risorse turistiche , naturalistiche , ambientali e di quelle agro-silvo-pastorali ; altresì sono espressamente consentite le seguenti esecuzioni : servizi igienici , pensiline , chioschi semifissi o fissi , capannoni , depositi , serre , edifici di residenza , edifici di appoggio , costruzioni per servizi vari anche di utenza , recinzioni , camminamenti , parchi attrezzati , manufatti tecnologici e più.

Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti indici :

IFF = 0.001 mc/mq. (con possibilità di deroga ai sensi della L.765/1967 Art.16 , limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici) .

DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti

anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle

distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 6.50 mt. maximo .

Sottozona G2

nella sottozona G2 il P.U.C. individua l'Area Naturalistica Attrezzata di Scirinulu .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei manufatti di servizio e pertinenza nella citata Area Naturalistica Attrezzata di Scirinulu ; altresì sono espressamente previste tutte le trasformazioni edilizie occorrenti allo sfruttamento anche intensivo delle risorse turistiche , naturalistiche , ambientali e di quelle agro-silvo-pastorali ; altresì sono espressamente consentite le seguenti esecuzioni : servizi igienici , pensiline , chioschi semifissi o fissi , costruzioni per servizi vari anche di utenza , recinzioni , camminamenti , parchi attrezzati , manufatti tecnologici e più .

Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti indici :

IFF = 0.001 mc/mq. (con possibilità di deroga ai sensi della L.765/1967 Art.16 , limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici) .

DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti

anteriamente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 6.50 mt. maximo .

Sottozona G3

nella sottozona G3 il P.U.C. individua l'Area Naturalistica Attrezzata di San Pietro .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei manufatti di servizio e pertinenza nella citata Area Naturalistica Attrezzata di San Pietro ; altresì sono espressamente previste tutte le trasformazioni edilizie occorrenti allo sfruttamento anche intensivo delle risorse turistiche , naturalistiche , ambientali e di quelle agro-silvo-pastorali ; altresì sono espressamente consentite le seguenti esecuzioni : servizi igienici , pensiline , chioschi semifissi o fissi , costruzioni per servizi vari anche di utenza , recinzioni , camminamenti , parchi attrezzati , manufatti tecnologici e più .

Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti indici :

IFF = 0.001 mc/mq. (con possibilità di deroga ai sensi della L.765/1967 Art.16 , limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici) .

DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti

anteriamente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle

distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 6.50 mt. maximo .

Sottozona G4

nella sottozona G4 il P.U.C. individua l'area di servizio del Parco di Arcueri .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei manufatti di servizio e pertinenza al parco comunale ed alle attività ad esso connesse ; sono espressamente previste tutte le trasformazioni edilizie occorrenti allo sfruttamento anche intensivo delle risorse turistiche , naturalistiche , ambientali , religiose dei luoghi ; altresì sono espressamente consentite le seguenti esecuzioni : servizi igienici , pensiline , chioschi semifissi o fissi , costruzioni per servizi vari anche di utenza , recinzioni , camminamenti , parco giochi , parchi attrezzati , manufatti tecnologici e più .

Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti indici :

IFF = 0.001 mc/mq. (con possibilità di deroga ai sensi della L.765/1967 Art.16 , limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici) .

DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti

anteriamente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle

distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 6.50 mt. maximo .

Sottozona G5

nella sottozona G5 il P.U.C. individua l'area della Miniera Dismessa di "Corongiu" .

La sottozona G5 comprende il sistema dei fabbricati e delle relative tecnologie , le aree di discarica e le emergenze naturali di rilievo dell'area di Miniera .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , potenziamento , risanamento e manutenzione delle infrastrutture esistenti e/o ex novo di tipo finalizzato , in dettaglio :

- bonifica delle discariche ;
- costruzione di nuovi edifici solo finalizzati;
- recupero degli edifici con restauri , manutenzioni , modificazioni e trasformazioni , ampliamenti e più ;
- miglioramento dell'intera fruizione dei luoghi ;
- realizzazione dei servizi e degli interventi atti a rendere funzionali e correlati fra loro gli edifici da recuperare , e tali da consentirne gli usi progettati ;
- ricostruzione del bosco ed eventualmente dei suoli .

All'interno della sottozona deve essere garantita la conservazione integrale dei caratteri naturalistici , storici e morfologici ,

non sono ammesse sostanziali alterazioni dello stato dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione , alla difesa , al ripristino ed alla fruizione della risorsa peculiare .

In generale saranno consentiti tutti gli interventi mirati alla valorizzazione dell'ex area mineraria e delle attività eventualmente ad essa annesse secondo le indicazioni della Legge 221/90 e s.m.i. .

Gli eventuali interventi di nuova costruzione saranno possibili solo mediante redazione di Piano Attuativo Particolareggiato esteso all'intera Sottozona G5 , da approvarsi mediante deliberato del C.C. , in ottemperanza ai seguenti indici :

IFT = 0.05 mc/mq. , aggiuntivo alle volumetrie esistenti .

RC = 0.30 .

DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti

anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle

distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 7.00 mt. maximo .

E' prescritto il reperimento delle aree di parcheggio in proporzione di mq. 50 per ogni 100 mq. di superficie coperta da utilizzare .

Sono consentite le attività commerciali così come stabilito nella apposita parte quarta delle presenti norme.

Sottozona G6

nella sottozona G6 il P.U.C. individua l'area della Miniera Dismessa di "Scala de sa Canna" .

La sottozona G6 comprende il sistema dei fabbricati e delle relative tecnologie , le aree di discarica e le emergenze naturali di rilievo dell'area di Miniera .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , potenziamento , risanamento e manutenzione delle infrastrutture esistenti e/o ex novo di tipo finalizzato , in dettaglio :

- bonifica delle discariche ;

- costruzione di nuovi edifici solo finalizzati ;

- recupero degli edifici con restauri , manutenzioni , modificazioni , trasformazioni , ampliamenti e più ;

- miglioramento dell'intera fruizione dei luoghi ;

- realizzazione dei servizi e degli interventi atti a rendere funzionali e correlati fra loro gli edifici da recuperare , e tali da consentirne gli usi progettati ;

- ricostruzione del bosco ed eventualmente dei suoli .

All'interno della sottozona deve essere garantita la conservazione integrale dei caratteri naturalistici , storici e morfologici , non sono ammesse sostanziali alterazioni dello stato dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione , alla difesa , al ripristino ed alla fruizione della risorsa peculiare .

In generale saranno consentiti tutti gli interventi mirati alla valorizzazione dell'ex area mineraria e delle attività eventualmente ad essa annesse secondo le indicazioni della Legge 221/90 e s.m.i. .

Gli eventuali interventi di nuova costruzione saranno possibili solo mediante redazione di Piano Attuativo Particolareggiato esteso all'intera Sottozona G6 , da approvarsi mediante deliberato del C.C. , in ottemperanza ai seguenti indici :

IFT = 0.05 mc/mq. , aggiuntivo alle volumetrie esistenti .

RC = 0.30 .

DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti

anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle

distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 7.00 mt. maximo .

E' prescritto il reperimento delle aree di parcheggio in proporzione di mq. 50 per ogni 100 mq. di superficie coperta da utilizzare .

Sono consentite le attività commerciali così come stabilito nella apposita parte quarta delle presenti norme.

Articolo: 13 - Zone Omogenee H

Il P.U.C. individua come zone H le aree di salvaguardia , vincolate con relative fasce di rispetto, per peculiarità ed emergenze di particolare interesse collettivo : zone di pregio ambientale , naturalistico , geomorfologico , paesaggistico , archeologico , storico e più ; nonchè zone di rispetto particolari quali : cimiteriale , depurativo , stradale e più .

Negli eventuali edifici già esistenti nelle zone H sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria , nonché quelle interne finalizzate alla dotazione di servizi igienici e più, nonché i consolidamenti statici conservativi .

Le nuove edificazioni eventualmente consentite avverranno nei limiti massimi di mc/mq. 0.001, con possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della Legge 06.08.1967 n° 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici (D.A. 20.12.1983 n° 2266/U) .

Le zone H si articolano nelle seguenti sottozone :

- Sottozona H1 - vincolo servizi generali cimitero
- Sottozona H2 - vincolo naturalistico ambientale
- Sottozona H3 - vincolo servizi generali depuratore
- Sottozona H4 - vincolo fasce di rispetto stradali/ferroviarie
- Sottozona H5 - vincolo archeologico/storico
- Sottozona H6 - vincolo integrale

Sottozona H1 ed H3

nelle sottozone H1 ed H3 è vietata l'edificazione di edifici di qualsivoglia tipo ; mentre è consentita la trasformazione dei suoli e lo sfruttamento degli stessi sotto il profilo agro/silvo/pastorale .

Relativamente alla fascia cimiteriale H1 , è consentita la formazione di aree di verde , quelle attrezzate per il parcheggio e la sosta ed a titolo precario la realizzazione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti . Sono consentite creazioni di fasce "parafuoco" totalmente libere.

Relativamente alla fascia di rispetto del depuratore H3 , è consentita la creazione di fasce arboree di interdizione e protezione , di stradelli di controllo e relative piattaforme cementate per eventuali stoccaggi di materiali derivanti dal ciclo depurativo . Sono consentite creazioni di fasce "parafuoco" totalmente libere.

Nelle sottozone H1 ed H3 sono consentiti gli interventi relativi alle forniture collettive di acqua , energia e servizi generali ; gli eventuali interventi da attuarsi saranno con concessione edilizia diretta , previo deliberato di assenso del C.C. su proposta del Servizio Tecnico Comunale ; comunque in ottemperanza ai seguenti indici :

- indice di edificabilità territoriale: 0.001 mc/mq
- altezza massima degli edifici: 5.50 m
- distacchi minimi dai confini: 20.00 m
- distacchi minimi tra edifici: 50.00 m

Sottozona H2

In ambito extraurbano :

- vincolo naturalistico ambientale per aree boscate ;
- vincolo naturalistico ambientale per emergenze geomorfologiche (grotte e diaclasi) ;
- vincolo naturalistico ambientale per le aree vincolate ai sensi LL. 1497/39 e 431/85 .

In ambito urbano :

- quelle appositamente perimetrate .

Nelle sottozone H2 (urbane ed extraurbane) di tutela Naturalistica/Ambientale e Geomorfologica è consentito lo sfruttamento dei suoli sotto il profilo agro/silvo/pastorale senza modificazione/trasformazione integrale della morfologia e dell'assetto planaltimetrico degli stessi ; è possibile la modificazione delle coltivazioni in atto , la creazione di nuove coltivazioni , lo sfruttamento dei suoli sotto il profilo agro-silvo-pastorale ; è altresì concesso il reintegro delle recinzioni o l'esecuzione ex novo delle stesse , la creazione di sentieri e viabilità di fruizione , la costruzione di infrastrutture finalizzate alla tutela fruizione e salvaguardia del territorio ed alle forniture collettive di acqua energia e servizi generali , nonché la realizzazione di piccoli fabbricati rurali di fruizione e sfruttamento .

Nella sottozona H2 gli interventi edilizi saranno attuabili con concessione edilizia diretta , previo deliberato di assenso del C.C. su proposta del Servizio Tecnico Comunale ; comunque in ottemperanza ai seguenti indici :

- indice di edificabilità territoriale: 0.001 mc/mq.
- altezza massima degli edifici: 5.50 m.
- distacchi minimi dai confini: 20.00 m.
- distacchi minimi tra edifici: 50.00 m.

Nelle zone H2 (per aree boscate) , compatibilmente con le altre disposizioni di piano , sarà possibile operare attività di cava.

Sottozona H4

sono le fasce di rispetto stradali/ferroviarie in ottemperanza al D.P.R. del 16/12/1992 n° 495 , modificato ed integrato ai sensi del D.P.R. n° 610 del 16/09/1996 e s.m.i. ; in esse non è consentito effettuare nessun tipo di edificazione .

Sono destinate alla tutela della viabilità veicolare e ferroviaria esistente e di quelle di progetto inserite nel piano urbanistico .

Di fatto con la nuova zonizzazione del centro urbano viene ridefinita la perimetrazione dell'abitato di Seui relativamente alle viabilità principali e secondarie di accesso ed intersezione .

Per quanto attiene le nuove edificazioni , le demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni , gli ampliamenti fronteggianti le strade , la costruzione di muri di cinta recinzioni e simili , si rispetteranno i disposti del nuovo Codice della Strada , con distinzione tra gli interventi interni al centro abitato e quelli esterni al centro abitato .

Relativamente al centro urbano , nella tavola di zonizzazione sono riportati i nuovi assetti viari ; questi hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari privati fino alla redazione dei progetti esecutivi di sistemazione o alla ricostruzione delle singole strade .

Fino a tale momento le indicazioni del P.U.C. vanno considerate di massima per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato , le caratteristiche degli svincoli e la larghezza della carreggiata stradale ; gli assestamenti di tracciato e gli altri ritocchi tecnici saranno definiti in sede di progetto esecutivo nell'ambito delle fasce di rispetto del PUC , senza che tali variazioni comportino modifica al nuovo strumento urbanistico generale .

Per quanto attiene gli eventuali edifici di abitazione , anche rurale , ubicati all'interno della zona di rispetto è ammesso un incremento , per una sola volta , dell'edificazione esistente al fine di una dotazione igienico/sanitaria mancante , a condizione che l'ampliamento non peggiori le distanze dalle strade e non venga realizzato sul fronte stradale .

Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con concessione edilizia diretta , previo deliberato di assenso del C.C. su proposta del Servizio Tecnico Comunale .

Sottozona H5

nelle sottozone H5 di tutela Archeologica/Storica (Nuraghi , Tombe di Giganti , Domus de Janas , Chiese e più) è vietata l'edificazione di edifici privati di qualsivoglia tipo ; mentre è possibile ricostruire od integrare le recinzioni esistenti od eventualmente costruirne delle nuove ; per detti lavori si dovrà ottenere preventivamente il nulla-osta della Soprintendenza Archeologica competente e di quella relativa alla Tutela dei Beni Storico/Ambientali .

E' consentito il parziale sfruttamento dei suoli sotto il profilo agro/silvo/pastorale , senza modificazione/trasformazione integrale della morfologia e dell'assetto planoaltimetrico dei luoghi e senza modifica della natura vegetale dei siti ; è consentito il solo mantenimento delle eventuali coltivazioni in atto alla data della redazione del presente strumento urbanistico , la mutazione delle stesse dovrà essere comunicata ed autorizzata dalle competenti autorità di controllo : Comune , Soprintendenza , Forestale e più .

Sono consentite realizzazioni di costruzioni specifiche finalizzate all'uso collettivo ed alla tutela del bene archeologico/storico quali : sentieri attrezzati con eventuali sottoservizi esclusivamente a sottosuolo ; parcheggi ; spazi attrezzati per esposizione di materiale cartografico e fotografico ; locali specifici per visita temporanea di turisti ; locali finalizzati di appoggio ; locali finalizzati di informazione ; servizi igienici e più .

Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con concessione edilizia diretta , previo deliberato di assenso del C.C. su proposta del Servizio Tecnico Comunale ; comunque in ottemperanza ai seguenti indici :

- indice di edificabilità territoriale: 0.001 mc/mq
- altezza massima degli edifici: 4.50 m
- distacchi minimi dai confini: 10.00 m
- distacchi minimi tra edifici: 15.00 m

Le edificazioni per uso collettivo potranno essere effettuate esclusivamente da Enti Pubblici; anche le edificazioni di cui sopra dovranno essere preventivamente autorizzate dalla competente autorità di Soprintendenza .

Sono consentite tutte le operazioni di manutenzione anche straordinaria , risanamento , riattamento e più di edifici esistenti (fabbricati di culto , vani appoggio ecc.) , sempre in ottemperanza a quanto sopra disposto ; fatte salve le volumetrie già realizzate .

Sottozona H6

- vincolo integrale per corsi d'acqua iscritti
- vincolo integrale per aree con quota altimetrica superiore a mt. 1200 s.l.m. .

La sottozona H6 di vincolo integrale individua gli areali territoriali di conservazione integrale , in particolare : tutte le fasce di rispetto fluviale (inerenti i corsi d'acqua "iscritti" nell'elenco delle acque pubbliche) e quelle degli areali territoriali a quota altimetrica superiore a mt. 1200 slm. ; tutto così come indicato alla apposita tavola grafica .

L'uso del territorio nell'ambito di tutte le sottozone H6 è regolamentato come in appresso:

Usi compatibili , sempre e comunque da sottoporsi alle autorizzazioni di cui all'art. 7 della legge n. 1497/39 e s.m.i. ; in dettaglio :

- **attività scientifiche** , comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio controllo e conservazione delle risorse ambientali ;
- **fruizione naturalistica** , comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi , con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche ;
- **fruizione culturale** , comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere , con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene ;
- **opere di difesa e ripristino ambientale** , quando in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica si dovessero richiedere opere all'uopo specifiche ;
- **attività di pesca, itticoltura e/o acquacoltura intensiva e/o estensiva** , compresa l'utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, inclusi gli interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi ;
- **recupero di strutture esistenti** , con rispetto delle tipologie originarie ;
- **apertura e sistemazione delle piste forestali** strettamente necessarie alla gestione del bene;
- **interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico** ;
- **interventi strettamente connessi alla realizzazione di opere pubbliche** , quando non possibili soluzioni alternative di ubicazione ;
- **interventi di bonifica ed antincendio** , ricostituzione boschiva e forestale , integrazioni ambientali naturalistiche ;
- **opere di rimboscimento** , effettuate per iniziativa dei competenti Enti pubblici , o da loro autorizzati , semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- **disboscamento e/o decespugliamento** controllato anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo od a colture agricole;
- **taglio colturale** , per impianti arborei da legno , forestazione produttiva e più ;
- **interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari** , da attuarsi per lo sviluppo del settore agro-silvo-pastorale , faunistico , archeologico e naturalistico ambientale ;
- **opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità** , quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi , ricerche idricopotabili , serbatoi di accumulo idrico e più ;
- **opere antincendio e di protezione civile**;
- **sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua** , incluse : traverse, dighe, acquedotti e più ;
- **interventi agricoli** volti all'adeguamento/potenziamento/miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva agricola pastorale e di silvicoltura ;
- **interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo** :irrigazioni, stradelli interpoderali , impianti di elettrificazione , reti di dreno, ecc.;
- **pascolamento controllato** e non;
- **mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici agricole** ;
- **miglioramento di praterie e pascoli**, comprese opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione ;
- **ammodernamento ristrutturazione manutenzione di stalle ed ovili preesistenti** ;
- **infrastrutture di base fruizione e servizio per percorsi naturalistici** : percorsi attrezzati , attrezzature di rifugio e soccorso , verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero ;
- **recupero del patrimonio edilizio esistente** ;
- **strutture ricettive all'aria aperta**: aree di sosta;
- **opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico – ambientale.**

Relativamente ad aree extraurbane , in cui si sovrappongono più vincoli H , per gli stessi l'ordine di prevalenza è il seguente : H5 , H6 ed H2 .

Articolo: 14 - Limitazioni d'Uso Particolari

Nelle peculiarità, come in appresso identificate, valgono le norme attuative delle relative zone urbanistiche oltre quanto di seguito prescritto.

Nel territorio di Seui sono riscontrabili le seguenti peculiarità ; in dettaglio:

- Discarica Comunale Inerti di "Molimenta" ;
- Cavità Naturali ed Emergenze Naturalistiche ;
- Invaso Diga "Flumineddu" ;
- Siti da Consolidare .

Ovvero :

- Discarica Comunale Inerti di "Molimenta" :

perimetra l'area autorizzata per la discarica degli inerti ; la superficie individuata , in disponibilità al patrimonio comunale, è destinata all'accumulo ed allo smaltimento degli inerti di ambito comunale secondo apposito regolamento municipale .

- Cavità Naturali ed Emergenze Geomorfologiche :

individua le seguenti peculiarità :

- Sa Muragessa
- Presoni de Santu Perdu
- Gruttixedda de Santu Perdu
- Grutta e Pauli
- Su Stampu
- Sa Grutta Eccia
- Grutta de is Gianas
- Diaclasi I di P.ta. M.Pubusa
- Diaclasi II di P.ta. M.Pubusa
- Diaclasi I di Montarbu
- Diaclasi II di Montarbu
- Riparo I di Funtana Scala Middai
- Riparo II di Funtana Scala Middai
- Riparo III di Funtana Scala Middai
- Diaclasi di San Sebastiano .

Tutte le emergenze sopradette , sotto il profilo naturalistico/ambientale , sono perimetrare e protette ciascheduna da apposita fascia di rispetto a vincolo H2 specifico ; fascia di rispetto circolare con raggio da mt. 150 .

In tali ambiti sono consentiti gli interventi specifici dichiarati nelle norme tecniche di attuazione e relativi alla sottozona citata H2 .

- Invaso Diga del Flumineddu :

individua il perimetro massimo di invaso della diga del Flumineddu ; ovviamente nell'areale identificato è preclusa ogni possibilità di edificazione .

- Aree Caserme Forestali di "Montarbu" , di "Scirinulu" e di "San Pietro" :

perimetra le 3 aree inerenti le Caserme Forestali e le relative aree d'opera e di infrastruttura ; esse sono zonizzate nel presente P.U.C. rispettivamente come : Zona Servizi Generali G1 G2 e G3 .

In tali ambiti sono consentiti gli interventi specifici dichiarati nelle norme tecniche di attuazione e relativi alle sottozone citate G1 G2 e G3.

- Siti da Consolidare :

individuano e perimetrano gli areali di rischio geologico nel territorio extraurbano di Seui ; ivi gli interventi trasformativi saranno disciplinati dalle LL. 445/08 , 1684/62 , 64/74 e s.m.i. e , secondo le casistiche , dalle Norme Tecniche emanate con D.M. 11/03/1998.

Relativamente all'ambito urbano esiste apposita tavola grafica che riporta le caratteristiche geologiche/tecniche dell'areale urbano e delle zone strettamente contermini .

Tutte le peculiarità sopradette influiscono e caratterizzano , secondo i parametri specificatamente descritti , l'utilizzo e lo sfruttamento dei suoli nell'ambito del territorio di Seui .

Articolo: 15 - Quadro Normativo e Procedurale

Le presenti norme, redatte ai sensi dell'art. 19 della L.R. n° 45/1989, si propongono di coordinare e precisare il quadro normativo e procedurale sul quale deve essere attualmente basata la valutazione della compatibilità ambientale delle opere da realizzare, nonché di minimizzare gli effetti negativi delle stesse sul territorio.

Vengono inoltre introdotte alcune norme aggiuntive a quelle del R.E. al solo fine di regolamentare maggiormente l'attività edificatoria riguardo all'aspetto della salvaguardia ambientale.

In base alle direttive della C.E.E. attinenti la salvaguardia ambientale e, principalmente, alla n° 85/337 del 27/06/1985, concernente la Valutazione dell'Impatto Ambientale (V.I.A.), è stata promulgata la Legge 08/07/1986, n° 349 (Istituzione del Ministero dell'Ambiente e norme in materia di danno ambientale), che definisce tra l'altro:

- le modalità di individuazione delle opere da assoggettare a V.I.A.;
- il contenuto e le modalità di pubblicazione dei progetti delle opere di cui trattasi;
- le modalità di approvazione degli stessi con la pronuncia di compatibilità ambientale da parte del Ministro dell'Ambiente.

Con successivi D.P.C.M. 10/08/1988, n°377, e D.P.C.M. 27/12/1988 (norme tecniche) sono stati precisati fra l'altro:

- le categorie di opere assoggettate a V.I.A.;
- gli elaborati attinenti la V.I.A. a corredo dei progetti delle opere suddette;
- le componenti ambientali da tenere in conto in fase di V.I.A.;
- le metodologie di analisi delle modifiche causate alle componenti ambientali dalla progettata opera.

Si precisano qui appresso le componenti e fattori ambientali come definiti dal suddetto D.C.P.M. 27/12/1988 (Norme Tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità):

- a) atmosfera
- b) ambiente idrico;
- c) suolo e sottosuolo;
- d) vegetazione, flora e fauna;
- e) ecosistemi complessi;
- f) salute pubblica,
- g) rumore e vibrazioni;
- h) radiazioni ionizzanti e non ionizzanti;
- i) paesaggio.

Per quanto concerne la caratterizzazione e l'analisi delle componenti e dei fattori ambientali, si fa espresso riferimento alle schede allegate alle presenti norme, compilate in conformità al D.P.C.M. 27/12/1988.

Nel caso di possibilità di scelte progettuali di diverso genere debbono pure essere tenute in conto, agli effetti della valutazione dei costi-benefici, le diverse utilizzazioni delle risorse territoriali disponibili (idriche, energetiche, etc...) dando la preferenza a parità delle altre condizioni, alle soluzioni che rendono minima la utilizzazione delle risorse.

Criteri analoghi devono essere applicati anche alle opere che comportino consistenti movimenti di terra, evitando, ove possibile, artificiose manomissioni del territorio, sia in scavo che in riporto, ed obbligando gli esecutori ad un tempestivo ripristino ambientale.

Specificamente per le attività di cava si fa riferimento a quanto previsto dalla L.R. n° 30 del 07/06/1989, che regola la materia, ed al Piano Regionale sulle cave.

L'amministrazione comunale dovrà inoltre attivare, entro un anno dall'approvazione del P.U.C., uno specifico " Osservatorio Ambientale" con cui dovranno essere individuate, regolamentate e controllate le seguenti attività:

- escavazione di pozzi di qualsiasi genere, per cui deve essere richiesto il rispetto delle distanze da altre strutture analoghe; parimenti devono stabilirsi le modalità dei prelievi con l'eventuale supporto di perizie geologiche;
- Scarico di liquami civili o provenienti da attività produttive, per cui deve essere compilato un "catasto" per tutto il territorio comunale;
- discariche di rifiuti tossici o nocivi, da adeguarsi alle vigenti disposizioni di legge;
- discariche di inerti, la cui localizzazione deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, con la previsione dell'obbligo delle opportune opere di ripristino periodico;
- qualsiasi fonte di inquinamento di turbativa dei fattori ambientali.

Articolo: 16 - Norme Particolari per Determinate Zone Omogenee

Per alcune zone particolari del territorio, in aggiunta a quanto sopra esposto, si prescrive quanto appresso specificato.

ZONA C - Le destinazioni d'uso dei fabbricati devono essere esclusivamente quelle prescritte dallo strumento urbanistico per la zona omogenea.

Sussistono inoltre i seguenti obblighi:

- obbligo di specificazioni in fase di lottizzazione del piano di sistemazione del terreno ante e post intervento sia per le aree pubbliche, che per i lotti privati (cortili, giardini, rampe d'accesso, ecc.) minimizzando i movimenti di terra;
- obbligo di allaccio alle reti pubbliche di tutti gli scarichi civili in base alle leggi vigenti in materia;
- obbligo di sistemazione a verde di tutte le aree libere, con piantumazione, fatte salve le necessità di parcheggio e di manovra.
- Sono infine da evitare al massimo i depositi, su aree scoperte, di materiali di qualsiasi genere, salvo specifica autorizzazione comunale.

ZONA D - Le destinazioni d'uso dei complessi produttivi devono essere specificate al momento in fase progettuale e risultano vincolanti anche per la fase di esercizio, salvo specifica autorizzazione che sarà concessa solo se i requisiti dei manufatti interessati lo consentono.

Sussistono inoltre i seguenti obblighi:

- obbligo di specificazioni in fase di lottizzazione del piano di sistemazione del terreno ante e post intervento sia per le aree pubbliche, che per i lotti privati (Piazzali di manovra, rampe d'accesso, ecc.) minimizzando i movimenti di terra;
- obbligo di realizzare un idoneo impianto di pretrattamento dei liquami, ove risulti necessario in base alle leggi vigenti in materia;
- obbligo di piantumazione di tutte le aree libere, fatte salve le necessità di parcheggio e di manovra.
- Sono infine da evitare al massimo i depositi, su aree scoperte, di materiali di qualsiasi genere, salvo specifica autorizzazione comunale.

ZONA E - Nelle zone agricole a qualsiasi manomissione del terreno, ove consentita dalle vigenti disposizioni normative, deve seguire un accurato ripristino delle caratteristiche produttive, e geo-pedologiche della zona interessata.

Nei progetti di miglioramento fondiario deve essere valutato, insieme ad ogni beneficio nella produttività dell'azienda, anche ogni eventuale aspetto negativo dovuto alle opere da effettuare o alle modalità di gestione del complesso agricolo. Sono pertanto da privilegiare i progetti che, limitando innanzitutto i decespugliamenti non giustificati, prevedano nel complesso maggiorazioni delle superfici boscate, se possibile con essenze locali ad alto fusto, che alle caratteristiche produttive uniscano possibilità di miglioramento dei fattori ambientali.

Sarà curata tempestivamente anno per anno, la formazione delle fasce tagliafuoco, particolarmente intorno alle zone boscate, e sarà disposta ad ogni possibile sorveglianza sulle zone percorse da incendi, ai fini del rispetto delle norme che prevedono il divieto di pascolo per la riformazione del bosco.

ZONE G - Ogni intervento edilizio o di infrastrutturazione deve essere accompagnato da uno studio di fattibilità relativo alla utilizzazione delle risorse territoriali e/o antropiche necessarie per il complesso da edificare .

In particolare è opportuno valutare:

- la dotazione idrica necessaria e le fonti di approvvigionamento; l'uso delle acque delle acque del sottosuolo (pozzi), sarà ammesso solo previa perizia geologica;
- la possibilità massima di depurazione delle acque nere e di riutilizzo delle stesse per la sub irrigazione di alberature di alto fusto;
- le modalità di collegamento alle linee di distribuzione di energia elettrica ;
- la disponibilità di materiali lapidei per per l'edificazione;
- la congruenza fra gli interventi previsti, i tempi d'esecuzione e le disponibilità di mezzi e manodopera locale per l'identificazione.

E' inoltre fatto obbligo di procedere alla riforestazione (con eventuale utilizzo di mutui agevolati sulle somme impegnate) di aree interne o con termini all'insediamento, anche in zona agricola, per una superficie pari ad almeno due volte la superficie fondiaria interessata dagli insediamenti.

L'edificazione deve essere effettuata, ove possibile, con l'ausilio di materiali lapidei locali e con tecniche tradizionali.

Le recinzioni devono essere costituite da un basamento di muratura a vista prevalentemente a secco, dell'altezza massima di mt. 1.20, con soprastante siepe in essenze locali, ovvero interamente da siepi.

Le aree libere dei lotti e degli spazi pubblici devono essere piantumati.

SCHEDA A) – COMPONENTE AMBIENTALE: ATMOSFERA		
OBIETTIVO	ELEMENTI PROCEDURE TECNICHE DI ANALISI	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE

<p>Stabilire la compatibilità ambientale sia di eventuali emissioni, anche da sorgenti mobili, con le normative vigenti sia di eventuali cause di perturbazione meteorologiche con le condizioni naturali</p>	<ul style="list-style-type: none"> • I dati meteorologici convenzionali e i dati di concentrazione di specie gassose; • La caratterizzazione dello stato fisico dell'atmosfera; • la caratterizzazione preventiva dello stato di qualità dell'aria; • la localizzazione e caratterizzazione delle fonti inquinanti; • la previsione degli effetti di trasporto; • le previsioni degli effetti delle trasformazioni fisico-chimiche degli effluenti. 	<p>R.D. 27/7/1934, n° 1265 (T.U. Leggi Sanitarie – Art.216)</p> <p>L. 13/7/1966, n° 615 (G.U. n° 201 del 13/8/1966)</p> <p>D.P.R. 24/10/1967, n° 1288 (G.U.n° 6 del 9/1/1968)</p> <p>L.18/12/1973, n°880 (G.U. n° 6 del 7/1/1974)</p> <p>D.P.R. 22/7/1977, n 616 (G.U. n° 234 del 29/8/1977)</p>
---	---	---

SCHEDA B) – COMPONENTE AMBIENTALE: AMBIENTE IDRICO		
OBIETTIVO	ELEMENTI PROCEDURE TECNICHE DI ANALISI	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE

<ul style="list-style-type: none"> • Stabilire la compatibilità ambientale delle variazioni quantitative. • Stabilire la compatibilità delle modificazioni fisiche, chimiche e biologiche, con gli usi attuali, previsti e potenziali e con il mantenimento degli equilibri interni a ciascun corpo idrico. 	<ul style="list-style-type: none"> • la caratteristica qualitativa e quantitativa del corpo idrico nelle sue diverse matrici; • la determinazione dei movimenti delle masse d'acqua , con particolare riguardo ai regimi fluviali ed alle relative eventuali modificazioni indotte dall'intervento; • la caratterizzazione del trasporto solido naturale; • la stima del carico inquinante, senza e con intervento, e la localizzazione caratterizzazione delle fonti; • la definizione degli usi attuali, ivi compresa la vocazione naturale,e previsti. 	<p>R.D. 25/7/1904, n^523 (T.U. disposizioni di Legge intorno alle opere idrauliche)</p> <p>R.D. 30/12/1923, n^3267 (Autorizzazione forestale)</p> <p>R.D. 16/5/1926, n^ 1126</p> <p>R.D. 13/2/1933, n^215 (norme per la bonifica Integrale)</p> <p>R.D.n^1775/1933 (T.U. disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici)</p> <p>D.P.R.24/7/1967, n^ 616</p> <p>L.10/401976, n^319 (Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento -succ. mod. : LL.690/1976-650/1979)</p> <p>L. 25/11/1985, n^667 (provvedimenti urgenti per il contenimento dei fenomeni di entrofizzazione- regolamento D.M. 22/6/1989, n^295)</p> <p>L.R.22/12/1989, n^ 45 e successive modificazioni</p> <p>LL. 5/1/1994, n^ 36 e n^ 37 (utilizzo risorse idriche)</p>
---	--	---

SCHEDA C) – COMPONENTE AMBIENTALE: SUOLO E SOTTOSUOLO

OBIETTIVO	ELEMENTI PROCEDURE TECNICHE DI ANALISI	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE
-----------	--	--

<p>L'individuazione delle modifiche che l'intervento proposto può causare sulla evoluzione dei processi geodinamici esogeni ed endogeni e la determinazioni della compatibilità delle azioni progettuali con l'equilibrata utilizzazione delle risorse naturale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La caratterizzazione geolitologica e geostrutturale del territorio; • la caratterizzazione idrigeologica dell'area con particolare riguardo per l'infiltrazione e la circolazione delle acque del sottosuolo, la presenza di falde idriche sotterranee e le relative emergenze (sorgenti e pozzi) ,la vulnerabilità degli acquiferi.; • la caratterizzazione geomorfologica con particolare riguardo per i fenomeni di erosione e di sedimentazione; • la determinazione delle caratteristiche geotecniche con riferimento ai problemi di instabilità dei pendii; • la caratterizzazazione pedologica dell'area; • la caratterizzazione geochimica. 	<p>R.D. 3/2/1901, n^ 54 (G.U.n^ 44 del 21/2/1901</p> <p>L. 20/3/1941, n^366 (G.U. n^ 120 del 23/5/1941)</p> <p>L.29/5/1974 , n^ 256 (Eticchettatura sostanze tossiche)</p> <p>L.10/4/1976, n^ 319 (Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento)</p> <p>L.8/10/1976 n^ 690</p> <p>L. 22/7/1977, n^ 616 (G.U. n^ 234 del 28/8/1977)</p> <p>L. n^ 915/1982 (Smaltimento rifiuti)</p> <p>L.18/5/1989, n^ 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo)</p> <p>LR. 7/6/1989, n^ 30 (Attività di cava)</p>
--	--	--

Articolo: 16_1 -

SCHEDA D) – COMPONENTE AMBIENTALE: VEGETAZIONE , FLORA E FAUNA			
OBIETTIVO	ELEMENTI TECNICHE DI ANALISI	PROCEDURE	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE

<p>Studio della situazione presente e della prevedibile incidenza su di essa delle azioni progettuali, tenendo presenti i vincoli derivanti dalla normativa ed il rispetto degli equilibri naturali.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vegetazione e flora: • essenze dominanti • flora significativa potenziale • unità forestali e di uso pastorale; • fauna: • lista della fauna vertebrata • lista della fauna invertebrata significativa potenziale. 	<p>R.D. 30/12/1923, n° 3267 (Vincolo forestale- G.U.n° 117 del 17/5/1924</p> <p>R.D. 16/5/1926, n° 1126 (G.U. n° 154 del 16/7/1927)</p> <p>Circolare Min. Agr. For. 25/1/1971, n°6</p> <p>L.3/12/1971 n°1102 (G.U. n°324 del 23/2/1971)</p> <p>L. 1/3/1975, n° 47 (G.U. n° 72 del 14/3/1975)</p> <p>D.P.R. 24/7/1977, n° 616 (G.U. n° 234del 29/08/1977)</p>
--	--	---

SCHEDA E) – COMPONENTE AMBIENTALE: ECOSISTEMI			
OBIETTIVO	ELEMENTI TECNICHE DI ANALISI	PROCEDURE	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE

<p>Stabilire gli effetti significativi determinati dall'opera sull'ecosistema.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'individuazione cartografica delle unità ecosistematche • La caratterizzazione almeno qualitativa della struttura degli ecosistemi stessi attraverso la descrizione delle rispettive componenti abiotiche e biotiche e della dinamica di essi. 	<p>L. 10/04/1976, n^ 319 (Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento</p> <p>L. 8/10/1976, n^ 690</p> <p>L.18/5/1989, n^ 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo)</p> <p>L. R. 7/6/1989, n^31 (Norme sui parchi e le riserve naturali)</p>
--	--	---

SCHEDA F) – COMPONENTE AMBIENTALE: SALUTE PUBBLICA			
OBIETTIVO	ELEMENTI TECNICHE DI ANALISI	PROCEDURE	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE

<p>Verificare la compatibilità delle conseguenze dirette ed indirette delle opere e del loro esercizio con gli standards ed i criteri per la prevenzione dei rischi riguardanti la salute mana a breve, medio e lungo periodo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La caratterizzazione dal punto di vista della salute salute, dell'ambiente e della comunità potenzialmente coinvolti; • L'identificazione e la classificazione delle cause significative di rischio per la salute umana, • la identificazione dei rischi ; • la considerazione degli eventuali gruppi di individui particolarmente sensibili e dell'eventuale esposizione combinata a più fattori di rischio. 	<p>R.D. 3/2/1901, n^ 54 (G.U.n^ 44 del 21/2/1901)</p> <p>D.M. 31/7/1934, n^(G.U.n^ 228 del 28/9/1934)</p> <p>R.D.27/7/1934, n^ 1265 (T.U. Leggi Sanitarie)</p> <p>L 20/3/1941, n^ 366 (G.U. n^120 del 23/5/1941)</p> <p>D.P.R. 19/3/1956, n^ 303 (Norme per l'igiene del lavoro)</p> <p>D.P.R. 12/1/1971, n^ 208 (G.U.n^109 del 3/5/1971- Olii minerali)</p> <p>D.P.R. 22/7/1977, n^ 616 (G.U. n^234 del 29/8/1977)</p> <p>L.23/12/1978, n^ 833 (Istituzione del Servizio Sanitario Nazionale)</p>
--	--	--

SCHEDA G) – COMPONENTE AMBIENTALE: RUMORI E VIBRAZIONI			
OBIETTIVO	ELEMENTI TECNICHE DI ANALISI	PROCEDURE	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE
<p>Definire le modifiche introdotte dall'opera, verificarne la compatibilità con gli standars esistenti, con gli equilibri naturali e la salute pubblica da salvaguardare.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La definizione della mappa di rumorosità secondo le modalità precisate nelle norme internazionali I.S.O. 1966/1 e 1966/2 e stima delle modificazioni a seguito della realizzazione dell'opera; • Definizione delle fonti di vibrazione 		<p>Codice Civile- art.844</p> <p>R.D. 27/7/1934, 1265 (T.U. Leggi Sanitarie)</p> <p>R.D.P: 19/3/1956, n^ 303 (orme per l'igiene del lavoro)</p>

SCHEDA H) – COMPONENTE AMBIENTALE: RADIAZIONI IONIZZANTI E NON IONIZZANTI

OBIETTIVO	ELEMENTI TECNICHE DI ANALISI	PROCEDURE	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE
La definizione delle modifiche indotte dall'opera, verificarne la compatibilità con gli standards esistenti e con i criteri di prevenzione di danni all'ambiente ed all'uomo.	<ul style="list-style-type: none">• La descrizione dei livelli medi e massimi di radiazioni presenti prima dell'intervento;• La definizione e caratterizzazione delle sorgenti e dei livelli di emissione di radiazioni prevedibili in conseguenza dell'intervento;• La definizione dei quantitativi emessi nell'unità di tempo e del destino del materiale radioattivo; <p>d) La definizione dei livelli prevedibili nell'ambiente</p>		D.P.R. n°185/1964 L. 10/11/1976, n° 319 (Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento) D.M. 14/7/1970

SCHEDA I) – COMPONENTE AMBIENTALE: PAESAGGIO

OBIETTIVO	ELEMENTI TECNICHE DI ANALISI	PROCEDURE	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE

<p>Caratterizzazione della qualità del paesaggio con riferimento sia agli aspetti storico- testimoniali e culturali sia agli aspetti legati alla percezione visiva, nonché la definizione delle azioni di disturbo esercitate dal progetto e delle modifiche introdotte in rapporto alla qualità dell'ambiente percepibile.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Il paesaggio nei suoi dinamismi spontanei, mediante l'esame delle componenti naturali; • Le attività svolte e la relativa incidenza sul grado di naturalità presente nel sistema; • Le condizioni naturali e umane che hanno generato l'evoluzione del paesaggio; • I piani paesistici; • I vincoli. 	<p>L. 29/6/1939, n^ 1497 (Protezione delle bellezze naturali)</p> <p>R.D.3/6/1940, n^ 1357 (regolamento di attuazione della L. n^ 1497/1939 sulla protezione delle bellezze naturali)</p> <p>D.L. 27/6/1985, n^ 312 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse naturale)</p> <p>L.8/6/1986, n^431 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale)</p> <p>L.R. 7/6/1989, n^ 31 (Norme sui parchi e sulle riserve naturali)</p> <p>LL. RR. 1/7/1991, n^ 20 – 18/12/1991, n^ 37 – 22/6/1992, n^ 11 – 29/12/1992, n^ 22 – 7/5/1993, n^23 (Modifiche ed integrazioni della L.R. n^ 45/1989)</p>
---	--	--

Articolo: 17 - Applicazione Strumento Regolamentare per il Commercio

Lo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo disciplina le attività commerciali nel Comune di Seui ; questo in attuazione del D.P.C.M. del 06/10/2000 e della Deliberazione della G.R. del 29/12/2000 n°55/108 .

Articolo: 18 - Definizione dell'Area Funzionale per il Commercio

Ai sensi dell'art.3 , Delibera G.R. n°55/108 del 29/12/2000, il Comune di Seui ricade nell'area funzionale sovracomunale di Nuoro/Ogliastra ed è classificato come "Comune Minore" ; ovvero comune con popolazione compresa fino a 10000 abitanti.

Articolo: 19 - Definizioni Inerenti lo Strumento Regolamentare per il Commercio

Ai fini dell'applicazione del presente provvedimento s'intendono:

- Per commercio al dettaglio : l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale ; attività svolta su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione .

- Per commercio all'ingrosso : l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti , all'ingrosso od al dettaglio , o ad utilizzatori professionali , o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno , d'importazione o di esportazione.
- Per superficie di vendita di un esercizio commerciale (SV) : l'area destinata all'effettiva vendita , compresa l'area occupata da banchi, scaffalature e simili ; esclusa l'area destinata a magazzini , depositi , locali di lavorazione , spazi tecnici , uffici e servizi.
- Per settore merceologico : la tipologia dei prodotti in vendita : **settore A/M** per il commercio di prodotti alimentari o misti ; **settore E** per il commercio dei prodotti extralimentari .
- Per esercizi di vicinato (EV) : quelli aventi superficie di vendita non superiore a mq.150 .
- Per medie strutture di vendita (MSV) : gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto precedente punto e) ; però fino sino a 1500 mq. .
- Per grandi strutture di vendita (GSV) : gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto f) .
- Per centro commerciale (CC) : una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica ed usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Detti esercizi commerciali devono essere posti all'interno di una struttura funzionale unitaria avente servizi comuni , articolata lungo un percorso pedonale di accesso , che consenta la diretta comunicazione tra i singoli esercizi.

Per superficie di vendita di un centro commerciale s'intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Nei centri commerciali la superficie occupata dagli esercizi di vicinato non deve essere inferiore al 40% della superficie complessiva netta di vendita.

Più esercizi commerciali che insistono in una struttura priva di destinazione specifica o su strade e vie della città, ancorchè caratterizzati da un comune progetto e da servizi comuni, conservano la loro individualità e non formano una struttura funzionale unitaria.

Non sono da considerarsi centri commerciali l'insieme di singoli negozi allocati in edifici a prevalente destinazione abitativa o ad uffici, anche se collegati funzionalmente da percorsi pedonali comuni.

- **MSV e GSV alimentari** : sono convenzionalmente definite "alimentari" le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.
- **MSV e GSV non alimentari** : sono convenzionalmente definite "non alimentari" le strutture esclusivamente non alimentari o miste con prevalenza di superficie non alimentare.

In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 300 mq. .

Articolo: 20 - Localizzazione dei Nuovi Insediamenti Commerciali

Ai sensi del piano urbanistico comunale ; preso atto che le Zone Omogenee A , B , C , D , GA , GF , GH , G1 , G2 , G3 , G4 , G5 , G6 risultano urbanisticamente compatibili con le attività commerciali ; nel territorio del Comune di Seui è consentita la localizzazione delle strutture di vendita secondo le prescrizioni della seguente tabella "A" DI LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI ; con :

GA:	Area Servizi Generali
GF:	Area Stazione Ferroviaria
GH:	Area Servizio Lubrificanti e Carburanti
G1:	Area Naturalistica Attrezzata di Montarbu
G2:	Area Naturalistica Attrezzata di Scirinulu
G3:	Area Naturalistica Attrezzata di San Pietro
G4:	Area Attrezzata Parco di Arcueri
G5:	Area Servizi Generali zona ex Miniera "Corongiu"
G6:	Area Servizi Generali zona ex Miniera "Scala e sa Canna"

Si specifica che nelle nuove zone omogenee "D" e "G" non sono consentite Medie e/o Grandi strutture di vendita.

TABELLA "A" DI LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

P.U.C.	EV	MSV1 non alimentari	MSV2 alimentari	GSV	
Zona Urbanistica	SV: max100/150mq	SV: mq. 151-1500	SV: mq. 151-1500	SV>1500 mq.	
A	SI	SI (max 400 mq.)	SI (max 400 mq.)	NO	
B	SI	SI (max 600 mq.)	SI (max 600mq.)	NO	
C	SI	SI (max 800 mq.)	SI (max 800mq.)	NO	
D	SI	NO	NO	NO	
E	NO	NO	NO	NO	
GA	NO	SI	SI	NO	
GF	SI	NO	NO	NO	
GH	SI (non alimentari)	NO	NO	NO	
G1	SI	NO	NO	NO	
G2	SI	NO	NO	NO	
G3	SI	NO	NO	NO	

G4	SI	NO	NO	NO	
G5	SI (non alimentari)	NO	NO	NO	
G6	SI (non alimentari)	NO	NO	NO	

LEGENDA:

- SV = Superficie di vendita
- EV = Esercizio di vicinato (con superficie di vendita sino a 150 mq.)
- MSV1 = Media struttura vendita non alimentare (superficie di vendita tra 151 e 1500 mq.)
- MSV2 = Media struttura vendita alimentare (superficie di vendita tra 151 e 1500 mq.)
- GSV = Grande struttura di vendita (con superficie di vendita maggiore di 1500mq.)
- SI = Attivita' Commerciale Ammissibile
- NO = Attivita' Commerciale non Ammissibile
- SVA = Superficie di vendita alimentare

Articolo: 21 - Norme Particolari per la Localizzazione delle Strutture Commerciali

- Nelle Zone Omogenee A sono ammesse le medie strutture di vendita (nella forma di esercizi singoli e/o centri commerciali) , realizzate esclusivamente in immobili di pregio .
- Nelle Zone Omogenee A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico ed ambientale . In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari) , sia che prospettino su spazi pubblici che privati. Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purchè rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione Comunale, in coerenza con gli indirizzi del piano attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri. Le insegne dovranno essere conformi alle tipologie edilizie del piano particolareggiato del centro storico; altresì dovranno adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica. Negli allacciamenti dei servizi , quali acqua luce telefono e simili , non sono consentiti di norma vani contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.
- Ogni operazione di insediamento di attività commerciali deve avvenire nel rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche del P.U.C. vigente, secondo gli indici di edificabilità ivi previsti, nei limiti di altezza e distanza tra fabbricati consentiti, nei limiti di densità edilizia ammessi, nell'osservanza dei rapporti massimi tra insediamenti residenziali ed altre destinazioni, nonché nel rispetto delle norme e delle prescrizioni in materia di tutela paesistica, idrogeologica, ambientale, naturalistica e del patrimonio storico, artistico ed archeologico. Sono comunque fatte salve le specifiche disposizioni derivanti da strumenti di pianificazione urbanistica di carattere esecutivo o di programma già approvati, alla data di approvazione del presente.
- Nelle Zone Omogenee per le quali è stata stabilita l'inammissibilità di una determinata classe dimensionale di attività commerciali, non sono autorizzabili né l'apertura né il trasferimento di detti esercizi di vendita ; così come, in dette zone, non è autorizzabile l'ampliamento di un negozio esistente, di altra tipologia dimensionale, che trasformi il negozio in un esercizio commerciale di classe comunque superiore.
- In tutte le Zone Omogenee , ivi comprese le Zone A di Centro Storico così come previsto per gli insediamenti commerciali di cui alla Tabella A, è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari ; questi costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita (esistenti nella via o strada) non alimentari esistenti nella

via o nelle immediate adiacenze. La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore ad una lunghezza di metri 100. Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie). La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purchè i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via. L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'art.21 della L.R.n°45/89 .

Articolo: 22 - Norme per Apertura Ampliamento Trasferimento degli Esercizi Commerciali

Per l'apertura , per il trasferimento di sede e per l'ampliamento della superficie di vendita è condizione essenziale che l'esercizio commerciale in istanza rispetti i seguenti requisiti:

- sia realizzato esclusivamente su aree ricadenti in zone urbanistiche per le quali è stata stabilita l'ammissibilità nella Tabella "A" di localizzazione delle attività commerciali dell'art.4 , fatto salvo quanto disposto dall'art. 5 ;
- sia attivato in locali aventi conforme destinazione d'uso;
- disponga di spazi destinati a parcheggio, nella quantità stabilita dalla R.A.S. con deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2000 , n°55/108 e comunque secondo le disposizioni del seguente capo IV.

Articolo: 23 - Comunicazioni per Apertura Ampliamento Trasferimento di Esercizi Vicinato

L'apertura , il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie , sino al limite dimensionale degli esercizi di vicinato , sono soggetti a previa comunicazione (rivolta al Responsabile del Commercio e delle Attività di Vigilanza del Comune di Seui) e possono essere effettuati decorsi 30 giorni dalla data di avvenuto ricevimento della comunicazione.

Articolo: 24 - Autorizzazioni Amministrative per Medie Strutture di Vendita

Per le Medie strutture di vendita (MSV) vale quanto in appresso :

- Durante il periodo di validità del presente strumento, nel Comune di Seui può essere autorizzata l'apertura di TRE nuove Medie Strutture di Vendita , di cui UNA destinata alla vendita dei prodotti appartenenti al settore alimentare (MSV2) e DUE destinate alla vendita dei prodotti appartenenti al settore non alimentare (MSV1) .
- Le istanze per l'apertura , o per il trasferimento di sede , o per l'ampliamento della superficie di vendita di medie strutture di vendita (MSV) sono autorizzate a condizione che l'esercizio commerciale in oggetto rispetti i requisiti di cui all'art. 6 delle presenti norme.
- Nel caso in cui l'apertura delle medie strutture di vendita sia finalizzata alla realizzazione di interventi integrati di valorizzazione del territorio e/o in rapporto ad opere di recupero edilizio di immobili o aree degradate, le licenze e permessi connessi ai pubblici esercizi sono rilasciati anche in deroga ad eventuali parametri programmatori comunali.
- Le istanze per l'apertura, il trasferimento di sede e per l'ampliamento , nei limiti consentiti, della superficie di vendita di medie strutture sono autorizzabili qualora gli esercizi commerciali in oggetto rispondano anche alle seguenti condizioni:
- Siano localizzati in aree dotate di idonea rete infrastrutturale , oppure si proceda alla preventiva realizzazione delle citate reti infrastrutturali ;
- Siano realizzati lungo vie di primaria importanza oppure in aree adiacenti, purché dotate di adeguati raccordi stradali ;
- Rispettino le norme igienico-sanitarie , di sicurezza e le prescrizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche ; questo sia nell'esercizio commerciale, sia nel parcheggio e sia lungo i percorsi interni e nei servizi igienici;
- Venga prodotta la verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale di cui al punto 5.4.1 della deliberazione della G.R. 29/12/2000, n° 55/108, e le ulteriori verifiche eventualmente dovute ai sensi del punto 5.4 della medesima

Deliberazione.

Articolo: 25 - Atti Dovuti

Nel rispetto delle normative urbanistico-edilizie e dei criteri di insediabilità delle attività commerciali, sono comunque sempre concesse le autorizzazioni:

- All'ampliamento fino al 20% nelle medie strutture, della superficie di vendita preesistente, per una sola volta nel periodo di validità del presente provvedimento, purché non vengano superati i limiti massimi di dimensione delle MSV, ai sensi della vigente normativa.
- All'apertura o all'ampliamento di una MSV a seguito di accorpamento o concentrazione di servizi commerciali autorizzati ex art. 24 della Legge n° 426/71, per generi di largo e generale consumo, sino al concorrere della superficie massima di mq. 1500, a condizione che l'esercizio commerciale in oggetto rispetti i seguenti requisiti:
- l'ampliamento avvenga per concentrazione o accorpamento di esercizi commerciali, di generi di largo e generale consumo, già autorizzati ai sensi dell'art. 24 ex L.426/71;
- l'ampliamento non superi i limiti dimensionali massimi del tipo di struttura MSV ;
- l'esercizio commerciale rispetti i requisiti di cui all'art. 8 delle presenti norme.

Articolo: 26 - Dotazioni per Parcheggi

Si stabilisce in conformità alle direttive della Deliberazione della G.R. 29 dicembre 2000, n°55/108, che i parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela, senza alcuna interruzione (tra parcheggio ed ingresso) costituita da barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

Per le definizioni, i criteri di calcolo e gli standards dei parcheggi pertinenti per la clientela si fa integrale riferimento al contenuto dei punti 5.3.2, 5.3.2.1, 5.3.2.2., 5.3.2.3 e 5.3.2.4 della medesima deliberazione della G.R. 29 dicembre 2000, n°55/108; nonché se più restrittive, alle norme specifiche per parcheggio riportate nel Regolamento Comunale.

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standards è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

In particolare per l'abitato di Seui, che non presenta caratteristiche tali da comportare il superamento del parametro dei 20000 residenti a Kmq., si è operata la seguente classificazione inerente "la dipendenza da auto" per le fruizioni degli esercizi commerciali:

Zone Omogenee A:	a bassa dipendenza da uso di auto
Zone Omogenee B:	a bassa dipendenza da uso di auto
Zone Omogenee C:	a media dipendenza da uso di auto
Zone Omogenee D urbane:	a media dipendenza da uso di auto
Zone Omogenee D extraurbane :	ad alta dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea GA:	a media dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea GF:	a media dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea GH:	a media dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea G1:	ad alta dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea G2:	ad alta dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea G3:	ad alta dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea G4:	ad alta dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea G5:	ad alta dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea G6:	ad alta dipendenza da uso di auto

Articolo: 27 - Verifica Condizioni di Compatibilità

Per la verifica delle condizioni di compatibilità si fa integrale riferimento a quanto previsto ai punti 5,4, 5,4,1, 5,4,2, 5,4,3, 5,4,4, della Deliberazione G.R. 29/12/2000, n° 55/108.

In particolare non essendo previste Medie Strutture di Vendita nelle nuove zone omogenee "D" e "G", non sono previste specifiche norme per la verifica delle condizioni di compatibilità.

Articolo: 28 - Disposizioni Particolari per il Centro Storico

Per Centro Storico s'intende la zona classificata nel P.U.C. come Zona Omogenea A , in base alle disposizioni del D.A. 22/12/1983 ,n° 2266/U.

Ai fini della valorizzazione dell'attività del centro storico, con il presente provvedimento, si stabilisce di:

- Esonerare gli esercizi dall'obbligo della chiusura domenicale, festiva ed infrasettimanale;
- Favorire la concentrazione degli esercizi di vicinato e di attività artigianali, di produzione e di servizio, riflettenti le tradizioni e la cultura locale;
- Concedere, al fine di rivitalizzare il sistema distributivo del centro storico, la possibilità di realizzare aggregazioni commerciali su immobili esistenti, eventualmente oggetto di recupero edilizio, autorizzando l'apertura di pubblici esercizi anche in deroga al relativo piano comunale, a condizione che gli esercizi aggregati abbiano globalmente una superficie di vendita non superiore a 1.000 mq. .

Articolo: 29 - Norme di Rinvio

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente provvedimento , in materia di distribuzione commerciale , si fa riferimento alle disposizioni del Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n°114 e della deliberazione G.R. 20/12/2000, n° 55/108 ; nonché alle disposizioni dei vigenti regolamenti comunali , degli strumenti urbanistici , delle norme igienico-sanitarie e delle norme di sicurezza.