

COMUNE DI CARBONIA

VARIANTE N. 2 al P.U.C. PIANO URBANISTICO COMUNALE

IN ADEGUAMENTO AL

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Rettifica Errori Materiali

Ufficio Tecnico Comunale - Area Urbanistica, Territorio e Ambiente

Coordinamento generale:

Ing. Giampaolo Porcedda

Progettista

Ing. Enrico Potenza

Collaboratori:

Ing. Erika Daga

Geom. Giorgio Airi

Geom. Marcello Floris (elaborazioni CAD)

il sindaco

Giuseppe Casti

l' assessore

Mauro Esu

tav. n.

titolo

**Norme Tecniche di Attuazione
adeguate alle prescrizioni RAS**

scala

data

Maggio 2013

protocollo

nome file

formato

.DWG

TITOLO I° - NORME GENERALI

ART. 1 - CONTENUTI, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C.

Il presente Piano Urbanistico Comunale, di seguito denominato P.U.C., redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n.45 e successive modificazioni e della L.R. 25/11/2004 n.8 (Piano Paesaggistico Regionale), costituisce lo strumento di pianificazione generale del Comune di Carbonia.

La validità giuridica del P.U.C. è a tempo indeterminato.

Le previsioni del P.U.C. hanno tuttavia proiezione decennale e per questo il P.U.C. stesso può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.

In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.U.C., le presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici.

Il presente P.U.C. è redatto in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).

Il presente P.U.C. è redatto inoltre in conformità al Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

ART. 2 - RAPPORTI CON IL QUADRO LEGISLATIVO E CON I PIANI SOVRAORDINATI

Il P.U.C. si attua nel rispetto delle Leggi e Direttive emanate dalla Regione Sardegna ed in particolare:

- L.R. 11/10/1985, n. 23
- L.R. 22/12/1989, n.45
- D.A. 20/12/1983, n. 2266/U
- "Direttive per le zone agricole" (D.P.G.R. 03/08/1994 n.228, con riferimento all'art. 8 della L.R. 22/12/1989 n.45)
- Decreto Ass.Turismo, Artigianato e Commercio, 29/12/2000 n° 1920 e successive modifiche ed integrazioni
- D.p.r. 6 giugno 2001 N.380 (Testo Unico Edilizia)
- Delibera G.R. 08/02/2004
- L.R. 25/11/2004, n.8
- Circ. C. R. 23/02/2005
- L.R. 23 ottobre 2009, n.4

Il P.U.C. si attua altresì nel rispetto delle seguenti Leggi e decreti dello Stato:

- L. 18/04/1962 n. 167
- L. 22/10/1971 n. 865
- L. 28/01/1977 n. 10
- L. 05/08/1978 n. 457
- L. 28/02/1985 n. 47
- L. 08/08/1985 n. 43
- D.L. 31/04/98 n° 114
- D.L.29/10/1999 n. 490
- D.L.18/08/2000 n° 167
- D.P.C.M. 10/2000
- D.P.R. 06/06/2001 n. 380

ART. 3 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il P.U.C. si attua per mezzo di:

- Concessioni ed autorizzazioni edilizie, D.I.A., D.U.A.A.P.P.
- Piani Particolareggiati di centro storico tra i quali il Piano di Riqualficazione e Recupero Urbano con valenza di piano attuativo, redatto ai sensi dell'art.52 delle norme tecniche di attuazione del P.P.R.;
- Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata ai sensi dell'art.21 L.R. 22/12/1989 n.45;
- Programmi Integrati
- Comparti edificatori di cui all'art. 27 della L.R. 22/12/1989 n.45;
- Programmi complessi ai sensi della L. 179/92 e della L.R. 16/94.

TITOLO II° DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

ABITAZIONI

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

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali etc., e comprendono le superfici, di vendita, servizio, supporto e magazzino, nonché gli spazi tecnici.

ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI

Comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi agli autoveicoli, vendita e mostre di prodotti per la casa, elettrodomestici, macchine utensili etc. E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.

PUBBLICI ESERCIZI

Comprendono ristoranti, bar trattorie, sale di ritrovo con esclusione di locali per spettacolo e svago. Sono ammesse modeste quote di attività ricettive annesse.

ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e supporto ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia o i titolari delle aziende.

ESERCIZI DI VICINATO

Esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente sino a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Esercizi aventi superficie di vendita superiori ai limiti previsti per gli esercizi di vicinato e fino a:

- 800 mq nei comuni con popolazione residente sino a 5.000 abitanti;
- 1.200 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 5.000 abitanti e sino a 10.000 abitanti;
- 1.800 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti e sino a 50.000 abitanti;
- 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 50.000 abitanti.

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Esercizi aventi superficie superiore ai limiti previsti per le Medie Strutture di Vendita.

PARCO URBANO E TERRITORIALE

Aree verdi con funzione prevalente di protezione naturalistica a servizio del sistema urbano e territoriale. Le aree incluse nel P.U. possono essere di proprietà pubblica e/o privata. La funzione di “protezione naturalistica” si realizza mediante la conduzione agricola dei fondi interessati o mediante la creazione e la gestione di aree verdi attrezzate.

In alternativa, la conduzione agricola può essere considerata un’attività da inserire in modo programmato all’interno del PUC, con caratteristiche da definirsi in sede di progetto di gestione.

ATTREZZATURE PER L’ISTRUZIONE SUPERIORE

istituti secondari, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio (quali laboratori e strutture specialistiche) e di supporto, nonché gli spazi tecnici. E’ prevista altresì la presenza di servizi quali bar, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione e auditorium, alloggio per la custodia.

ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI:

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali di scala urbana e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato, uffici giudiziari e di rappresentanza istituzionale. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E’ ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia. E’ prevista altresì la presenza di servizi come bar, ristoranti, mense, sedi associative, sale riunioni, etc.

IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. E' ammessa, ove necessario, la presenza di un alloggio.

ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente.

ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA

Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, etc.

Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale di riunione, e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

LOCALI PER LO SPETTACOLO

I locali per lo spettacolo comprendono cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto ad uffici complementari, agli spazi tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia.

ATTREZZATURE CULTURALI

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni, culturali, ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse.

Rientrano nel conteggio della Superficie utile esclusivamente le autorimesse coperte entro e fuori terra e le altre attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

SEDI CIMITERIALI

Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica.

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO

Per grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico si intendono gli uffici di grande dimensione, le attività direzionali di carattere pubblico, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico. Tale ultimo requisito si intende presente quando almeno la metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività; gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio, e gli spazi tecnici.

E' ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO

Per grandi uffici e direzionalità a basso concorso pubblico si intendono gli usi di cui alla precedente classe d'uso quando meno della metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico. E' ammessa la

realizzazione di alloggi per il personale di custodia, in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.

SERVIZI PER L'INDUSTRIA LA RICERCA, IL TERZIARIO SPECIALIZZATO

I servizi per l'industria comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense e gli altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività insediate.

PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI

Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati per un forte frazionamento delle singole attività. Sono compresi spazi di servizio e di supporto, come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.

ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA- ALBERGHIERO

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel residences e residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale congressi, etc.).

ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI

Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private, sedi carcerarie, etc. con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.

CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI

Il Centro Commerciale Integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale, nei settori alimentari ed extralimentari, nei prodotti di largo consumo e di tipo raro, con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso, comprese le mostre, le esposizioni direttamente connesse alle attività

commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, etc. Esso è costituito dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense ed altri servizi e dagli spazi tecnici.

FIERE E MOSTRE

Comprendono tutte le attività di tipo fieristico- espositivo, mostre ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari. E' ammessa la presenza di un alloggio.

ARTIGIANATO DI SERVIZIO

Comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro, l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane. Include gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e spazi tecnici.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per ogni azienda artigiana, non solo nelle zone residenziali, ma anche nelle Zone urbanistiche "D" deputate specificamente a tali insediamenti.

ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI

RESIDENZIALI

Comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo che sviluppano lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro. L'Amministrazione Comunale provvederà entro un anno dall'approvazione delle presenti Norme ad emanare apposito allegato tecnico comprendente la casistica parametrica corrispondente. Sono compresi in questa fattispecie gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio per ogni azienda artigiana.

ATTIVITA' INDUSTRIALI

FASCIA DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, FLUVIALE

FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

VERDE PUBBLICO

VERDE PRIVATO

USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA.

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente Capo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, ed in particolare sui parcheggi.

ELENCO DESTINAZIONI D'USO

ABITAZIONI

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI

PUBBLICI ESERCIZI

ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

ESERCIZI DI VICINATO

MEDIA STRUTTURE DI VENDITA

GRANDE STRUTTURE DI VENDITA

PARCHI URBANI E TERRITORIALI

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE

ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI

IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA

LOCALI PER LO SPETTACOLO

ATTREZZATURE CULTURALI

PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

SEDI CIMITERIALI

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO
SERVIZI PER L'INDUSTRIA LA RICERCA, IL TERZIARIO SPECIALIZZATO
PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI
ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA- ALBERGHIERO
ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI
CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI
FIERE MOSTRE E MERCATI
ARTIGIANATO DI SERVIZIO
ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI
RESIDENZIALI
ATTIVITA' INDUSTRIALI
FASCIA DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIA, FLUVIALE
FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
VERDE PUBBLICO
VERDE PRIVATO

TITOLO III° LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

ART. 5 – ELENCO ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.) E SOTTOZONE

ZONA A: CENTRO STORICO

- **Sottozona A1:** tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – nuclei urbani edificati monumentali di elevato valore storico-artistico;
- **Sottozona A2.1:** tessuti urbani modificati riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutture riconducibili ai dettati del comma 5 dell'articolo 52 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;
- **Sottozona A2.2:** tessuti urbani alterati a livello edilizio e/o infrastrutture riconducibili ai dettati del comma 5 dell'articolo 52 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;
- **Sottozona A3:** tessuti urbani edificati in periodi recenti (sostituiti) o non ancora edificati (vuoti) all'interno della Città di Fondazione.

ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

SOTTOZONE B1: Espansioni compiute sino agli anni cinquanta:

- **Sottozona B1.1:** Espansioni compiute sino agli anni cinquanta, in Carbonia-Serbariu, immediatamente a ridosso del nucleo originario antico.
- **Sottozona B1.2:** Espansioni compiute sino agli anni cinquanta, in Carbonia centro, immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta nei quartieri di “Monte Rosmarino” e “Campo Prigionieri”.
- **Sottozona B1.3:** Espansioni compiute sino agli anni cinquanta nelle frazioni di Bacu Abis e Barbusi.

SOTTOZONA B2: Espansioni compiute sino dopo gli anni cinquanta:

- **Sottozona B2.1:** Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zona Est, Cortoghiana e Bacu Abis.
- **Sottozona B2.2:** Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zone Nord e Est, Cortoghiana e Bacu Abis.
- **Sottozona B2.3:** Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zone Sud e Est.
- **Sottozona B2.4:** Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare, in Carbonia Centro Zona Sud, immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta.
- **Sottozona B2.5:** Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, “SATURE”, da riqualificare, in Carbonia Centro Zona Ovest, immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta,
- .**Sottozona B2.6:** Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Cortoghiana, Bacu Abis, Flumentepido.
- **Sottozona B2.7:** Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Is Gannaus, Sirai, Barbusi e nei nuclei sparsi.

ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

SOTTOZONA C1: Espansioni pianificate (piano di lottizzazione attuati o in corso di attuazione):

- **Sottozona C1.1.:** Espansioni pianificate (piano di lottizzazione attuati o in corso di attuazione) in Carbonia Centro;
- **Sottozona C1.1.PdZ:** Espansioni pianificate (piani di Zona attuati o in corso di attuazione) destinate ai Piani di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi della L. n° 167/62 e s.m.i., in Carbonia Centro;
- **Sottozona C1.2.:** Espansioni pianificate (piano di lottizzazione attuati o in corso di attuazione) nelle Frazioni;

- **Sottozona C1.2.PdZ:** Espansioni pianificate (piani di Zona attuati o in corso di attuazione) destinate ai Piani di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi della L. n° 167/62 e s.m.i., nelle Frazioni;

SOTTOZONE C2: Edificato spontaneo:

- **Sottozona C2.1:** Edificato Spontaneo (interventi ante “legge ponte” e/o insediamenti abusivi soggetti a Piani di Risanamento Urbanistico P.R.I.U.) in Carbonia Centro;
- **Sottozona C2.2:** Edificato Spontaneo (interventi ante “legge ponte” e/o insediamenti abusivi soggetti a Piani di Risanamento Urbanistico P.R.I.U.) nelle Frazioni;

SOTTOZONE C3: Espansioni in programma:

- **Sottozona C3.1.:** Espansioni in programma in Carbonia Centro;
- **Sottozona C3.1.PdZ:** Espansioni in programma destinate ai Piani di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi della L. n° 167/62 e s.m.i., in Carbonia Centro;
- **Sottozona C3.2.:** Espansioni in programma nelle Frazioni;
- **Sottozona C3.2.PdZ:** Espansioni in programma destinate ai Piani di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi della L. n° 167/62 e s.m.i., nelle Frazioni;

ZONA D: ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, COMMERCIALE

- **Sotto Zona D1 :** Insediamenti produttivi a carattere industriale;
- **Sotto Zona D2.1PIP :** Insediamenti produttivi artigianali;
- **Sotto Zona D2.1 :** Insediamenti produttivi commerciali e artigianali in ambito extraurbano;
- **Sotto Zona D2.2 :** Insediamenti commerciali, artigianali in ambito urbano;
- **Sotto Zona D2.3 :** Insediamenti commerciali, artigianali e fieristico-espositivo;
- **Sotto Zona D3:** Grandi centri commerciali (Grandi Strutture di Vendita G.S.V.);
- **Sotto Zona D4:** Aree estrattive di prima categoria;
- **Sotto Zona D5:** Aree estrattive di seconda categoria.

ZONA E: AREE AGRICOLE

Sotto Zona E2ab : Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni irrigui (*es.: seminativi, erbai*) e in terreni non irrigui (*es.: seminativi in asciutto, erbai autunno-vernini, colture oleaginose*);

Sotto Zona E2c : Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (*es.: colture foraggiere, seminativi anche erborati, colture legnose non tipiche e non specializzate*);

Sotto Zona E5 : Aree marginali per attività agricole (prevalentemente boschive);

ZONA F: INSEDIAMENTI TURISTICI

Sotto Zona F4 : Nuove aree turistiche;

ZONA G: SERVIZI GENERALI

Sotto Zona G1.T: attrezzature di servizio (Terziario);

Sotto Zona G1.T s.s.126 : attrezzature di servizio (Terziario);

Sotto Zona G1.I: attrezzature di servizio (Istruzione Secondaria);

Sotto Zona G1.H: attrezzature di servizio (Ospedaliero e Sanitario generale);

Sotto Zona G1.A: attrezzature di servizio (Cultura, Ricerca, Università in area “storico-conservativa”);

Sotto Zona G1.CN: attrezzature di servizio (Campo Nomadi);

Sotto Zona G2.PU: Parco Urbano attrezzato;

Sotto Zona G2.S: Sport a livello di area vasta;

Sotto Zona G3: aree militari e caserme;

Sotto Zona G4.IT: Infrastrutture a livello di Area Vasta (Impianti Tecnologici: discariche, impianti depurazione, centrali elettriche, cimiteri);

Sotto Zona G4.F: infrastrutture a livello di area vasta (Ferroviario: centro intermodale, stazione parco ferroviario e autolinee);

Sotto Zona G5: impianti di distribuzione carburanti entro il centro abitato;

ZONA H: AREE DI SALVAGUARDIA

Sotto Zona H1: Zona archeologica di interesse paesaggistico

Sotto Zona H3: Zona di salvaguardia ambientale, così suddivisa:

Sotto Zona H3.1: Zona di pregio ambientale e di tutela morfologica e idrogeologica in terreni a forte acclività (pendenze > 40%)

Sotto Zona H3.2: Zona di salvaguardia in aree di recupero ambientale e in aree individuate dal “Piano Assetto Idrogeologico” (P.A.I.)

Sotto Zona H4: Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e intorno ai centri abitati

Sotto Zona H5: Fascia di rispetto cimiteriale.

ZONA S: SERVIZI DI QUARTIERE NELLE AREE RESIDENZIALI

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

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

SottoZona S3 : Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport;

SottoZona S4 : Aree per parcheggi pubblici.

ART. 6 - ZONA OMOGENEA A (CENTRO STORICO)

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

Nel caso di Carbonia, la Zona “A” comprende:

1. La città di fondazione di matrice moderna e razionalista nella sua interezza;
2. Le frazioni di Cortoghiana e Bacu Abis relativamente ai nuclei di fondazione di matrice moderna e razionalista nella loro interezza;
3. Il “medau” di Sirri – testimone del modello insediativo rurale storico-tradizionale pre-razionalista.

La zona “A” si attua attraverso i seguenti strumenti di intervento:

- Piani Particolareggiati attuativi di centro storico
- Programmi Integrati dei Centri Storici (L.R. 29/98)
- Concessioni e/o autorizzazioni edilizie

Tra i piani particolareggiati attuativi è ricompreso anche il “**Piano di Riqualificazione e Recupero**” da redigere ai sensi dell’art.52 N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale.

In assenza del “Piano di Riqualificazione e Recupero” si rimanda all’art.52, commi 1, 3, 4 e 5 delle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico Regionale.

Per quanto non disciplinato nel presente articolo, si rimanda all’art.4 del D.A. 20/12/1983,n. 2266/U (Decreto Floris).

Usi previsti compatibili

- Residenze
- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
- Residenze collettive: collegi, convitti, conventi
- Attività commerciali al dettaglio
- Pubblici esercizi
- Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali

- Attrezzature socio-assistenziali di scala urbana
- Locali per lo spettacolo
- Attrezzature culturali
- Parcheggi attrezzati di uso pubblico
- Studi professionali ed uffici
- Verde privato
- Verde pubblico

Il PUC nell'ambito definito "centro storico" ha come obiettivi:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi
- la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

- l'analisi dei tessuti urbani e dell'edilizia dell'insediamento storico
- l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare
- l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili
- la ricerca delle risorse pubbliche in integrazione e sinergia con quelle private capaci di rendere effettuale il recupero delle risorse edilizie e culturali storiche.

Sottozone:

Nelle Zone Territoriali Omogenee **A** del territorio comunale sono individuate le seguenti **sottozone**:

- **Sottozone A1:** "conservative";
- **Sottozone A2.1:** "modificate riconoscibili";
- **Sottozone A2.2:** "alterate";
- **Sottozone A3:** "sostituite o vuote".

Le sottozone A1 “conservative” sono complessi di residenze, servizi e infrastrutture che vengono riconosciuti come capaci di testimoniare la permanenza di parti di città o di interventi unitari particolarmente espressivi della sua storia e della sua architettura.

Le sottozone A2.1 “modifiche riconoscibili” sono porzioni edificate con compresenza di elementi e tessuti conservativi e caratterizzanti e di componenti più o meno forti di modificazione, comunque non tale da alterare il carattere di fondo del sistema.

Le sottozone A2.2 “alterate” sono sistemi edificati nei quali la modificazione non congruente ha una rilevanza tale da rendere difficilmente leggibili i caratteri e le culture progettuali storiche; che pure sussistono come manufatti singoli.

Le sottozone A3 “sostituite o vuote” sono ambiti di edilizia recente, per lo più saturi e semi-saturi, che presentano un carattere di contrasto con la città razionalista, che di ambiti nei quali si sono creati vuoti del tessuto costruito.

- PIANI ATTUATIVI

Gli strumenti fondamentali per l’attuazione dei Piani Attuativi sono i seguenti:

MANUALE DEL RECUPERO

Per la gestione degli interventi sui corpi di fabbrica “originari” si utilizzerà un “Manuale del Recupero” che, sulla scorta della moderna manualistica, ricostruisca il quadro dell’edilizia storica dei nuclei di fondazione e detti regole per la riqualificazione ed il restauro delle componenti degradate o soggette a superfetazioni e modificazioni improprie.

ABACO DELLE MODIFICAZIONI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE STORICHE

Per la gestione degli interventi edilizi relativi alle addizioni ai corpi di fabbrica storici si utilizzerà un ABACO, vincolante, che definisca “fasce di edificabilità” e dimensioni delle addizioni ammissibili e ne precisi i limiti, anche “formali”.

PROGETTI GUIDA

I Progetti Guida per specifici isolati dei nuclei di fondazione saranno allegati che costituiranno un ausilio, a mero titolo esemplificativo, per il progetto di intervento edilizio.

CATALOGO

L'insieme delle testimonianze architettoniche della città e dei nuclei di fondazione sarà inserita in un apposito "Catalogo" di edifici definiti come "Monumenti urbani" e "edifici testimone", a seconda che appartengano alla categoria delle attrezzature pubbliche o a quella delle tipologie residenziali. Essi dovranno essere inseriti nelle categorie del Recupero (Manutenzione e Restauro) con particolari attenzioni filologiche alla conservazione, salvaguardia e valorizzazione dei valori in essi incorporati.

Nuovi fabbricati

Le nuove costruzioni saranno regolate dalle norme del Piano Particolareggiato Attuativo.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, **l'indice fondiario non può superare quello medio della zona omogenea.**

ART. 7 – ZONA OMOGENEA B (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A (centro storico), munite dei requisiti di cui al secondo comma dell'art. 3 del D.A. 2266/U/83.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici non sia inferiore al 20 per cento di quella complessivamente realizzabile.

La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 5000 mq; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici. Ai fini della verifica per la classificazione, l'indice di edificabilità fondiario max è pari a 7,00 mc/mq. (Circolare assessore Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 1 del 10/05/1984).

Prescrizioni generali

- Sono sempre consentiti sugli immobili esistenti gli interventi definiti dalle lettere a), b), c), d) della legge 457/78 del comma 1 dell'art. 3 D.P.R. 380/01.
- Qualora gli interventi riguardino ricostruzioni, anche parziali, di volumi in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere altresì alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti stabilite per la zona e le specifiche sottozone.

Ulteriori interventi generalmente assentibili

La creazione di standard di parcheggio aggiuntivi, anche con interventi "puntuali", è accoglibile; sono assentibili in concessione diretta interventi volti alla creazione di parcheggi ed autorimesse ai piani semi-interrati ed ai piani terra mediante modifica della destinazione d'uso.

Distacchi tra gli edifici

Il distacco tra le pareti degli edifici, di cui almeno una finestrata non potrà essere inferiore a 10 mt.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del decreto dell'Assessore degli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n.2266/U del 20.12.1983 o rese libere a seguito di demolizioni, che si estendono sul fronte strada o in profondità per una larghezza inferiore ai 24 m, nel caso di dimostrata impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti soluzioni tecnicamente e qualitativamente inaccettabili, è ammessa la riduzione del distacco minimo,

nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La concessione di tale speciale beneficio sarà valutata dal competente Ufficio Comunale, con particolare attenzione all'effettiva impossibilità a costruire in aderenza o nel rispetto delle distanze di cui sopra.

Usi previsti compatibili

- Residenze
- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
- Residenze collettive: collegi, convitti, conventi
- Attività commerciali al dettaglio
- Pubblici esercizi
- Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali
- Attrezzature socio-assistenziali di scala urbana
- Locali per lo spettacolo
- Attrezzature culturali
- Parcheggi attrezzati di uso pubblico
- Studi professionali ed uffici
- Verde privato
- Verde pubblico

Sotto Zone

Nelle zone territoriali omogenee B del territorio comunale sono individuate le seguenti **dieci sottozone**:

- **Sottozona B1.1:** Espansioni compiute sino agli anni cinquanta, in Carbonia-Serbariu, immediatamente a ridosso del nucleo originario antico.
- **Sottozona B1.2:** Espansioni compiute sino agli anni cinquanta, in Carbonia centro, immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta nei quartieri di “Monte Rosmarino” e “Campo Prigionieri”.
- **Sottozona B1.3:** Espansioni compiute sino agli anni cinquanta nelle frazioni di Bacu Abis e Barbusi.

- **Sottozona B2.1:** Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zona Est, Cortoghiana e Bacu Abis.
- **Sottozona B2.2:** Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zone Nord e Est, Cortoghiana e Bacu Abis.
- **Sottozona B2.3:** Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zone Sud e Est.
- **Sottozona B2.4:** Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare, in Carbonia Centro Zona Sud, immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta.
- **Sottozona B2.5:** Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, “SATURE”, da riqualificare, in Carbonia Centro Zona Ovest, immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta,
- .**Sottozona B2.6:** Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Cortoghiana, Bacu Abis, Flumentepido.
- **Sottozona B2.7:** Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Is Gannaus, Sirai, Barbusi e nei nuclei sparsi.

ART. 7.1 – SOTTOZONA B1.1 :

Espansioni compiute sino agli anni cinquanta, in Carbonia-Serberiu, immediatamente a ridosso del nucleo originario antico.

Il P.P.R. definisce tali Sottozone come quelle che costituiscono espansioni sino agli anni cinquanta, e cioè le porzioni di edificato urbano originate dall'ampliamento, normalmente in addizione ai centri di antica formazione, che ha conservato i caratteri della città compatta.

Il nucleo antico di Serbariu, nato prima della città di fondazione, ha mantenuto alcuni caratteri originari, per cui l'area comprendente la chiesa di S.Narciso e gli spazi pubblici antistanti sono stati identificati come Centro Matrice di antica e prima formazione.

La sottozona B1.1 è soggetta quindi all'approvazione di **Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica** con indice di edificabilità fondiario max pari a 1,50 mc/mq.

Il piano particolareggiato dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a) l'azione della pianificazione dovrà essere essenzialmente rivolta al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e alla riqualificazione dei caratteri architettonici, alla risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti dell'insediamento storico che delle successive espansioni, alla riorganizzazione e integrazione dei servizi alla popolazione;
- b) per tale ambito sarà necessario sviluppare una approfondita analisi urbana e delle condizioni d'uso attuali;
- c) dovranno essere pianificati gli spazi pubblici, i servizi, il verde e il decoro urbano. In ogni caso dovrà mantenersi o ripristinarsi un rapporto di congruenza fra edificazione e spazio pubblico;
- d) le densità edilizie andranno determinate sulla base di quelle dell'impianto originario, tenuto conto delle modificazioni intervenute nelle fasi di consolidamento, e comunque l'indice di edificabilità fondiario massimo non dovrà superare mc/mq 1,50 .
- e) tutti gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla riproposizione e valorizzazione dell'impianto urbanistico- edilizio in rapporto alla configurazione paesaggistico- ambientale e storica della città. In tale disegno dovranno essere individuati gli elementi architettonici da mantenere, nonché le tecniche ed i materiali costruttivi da impiegare;
- f) la promozione di azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, dovrà essere tesa anche ad

integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo;

In attesa dell'approvazione di detto piano il Comune può consentire interventi sugli immobili esistenti per manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

Eventuali singoli interventi, con realizzazione di nuovi volumi, sono possibili solo per saldatura e definizione di situazioni compromesse ed a conclusione definitiva di un isolato. In tali casi l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà comunque superare il volume massimo di 1,5 mc/mq.

E' altresì ammessa la trasformazione d'uso dei locali a piano terreno per attrezzature di carattere culturale e sociale; attività artigianali di qualità, non moleste; attività commerciali non moleste.

Per ogni intervento di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, sia pubblico che privato, anche se interessante un solo lotto, dovrà essere richiesta una precisa documentazione (grafica, fotografica e "storica") del contesto in cui è inserito, esteso all'unità urbanistica (isolato), atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte;

Gli interventi attuabili per concessione diretta dovranno mantenere e ridefinire la configurazione urbana dell'insieme. Tali atti regolamentari, definiti sulla base di specifiche documentazioni, dovranno contenere indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto edilizio, alle tecniche e ai materiali da impiegare in relazione al contesto, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, sul risparmio energetico, sui requisiti di comfort interno.

ART. 7.2 – SOTTOZONA B1.2 :

Espansioni compiute sino agli anni cinquanta, in Carbonia centro, immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta nei quartieri di “Monte Rosmarino” e “Campo Prigionieri”.

La zona interessata è costituita da due aree marginali: una immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione nel quartiere di “Monte Rosmarino” (vie Osoppo, Vicenza, etc.) , l'altra nel quartiere di “Campo Prigionieri”, in parte demolito.

L'area nel quartiere di “Monte Rosmarino” è stata assoggettata all'approvazione di un **Piano Particolareggiato di Recupero** di iniziativa pubblica, piano già approvato e vigente. Si rimanda alle norme del **Piano Particolareggiato di Recupero** di cui sopra.

L'area di “Campo Prigionieri”, con un edificato oramai del tutto fatiscente e parzialmente demolito, dovrà essere totalmente riqualificata attraverso la redazione e l'approvazione di un **Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata** con indice di edificabilità fondiario max pari a 1,50 mc/mq .

Il piano particolareggiato dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a) l'azione della pianificazione dovrà essere essenzialmente rivolta al consolidamento dell'impianto urbanistico originario, alla risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti dell'insediamento storico che delle successive espansioni, alla riorganizzazione e integrazione dei servizi alla popolazione;
- b) per tale ambito sarà necessario sviluppare una approfondita analisi urbana e delle condizioni d'uso attuali;
- c) dovranno essere pianificati gli spazi pubblici, i servizi, il verde e il decoro urbano. In ogni caso dovrà mantenersi o ripristinarsi un rapporto di congruenza fra edificazione e spazio pubblico;
- d) le densità edilizie andranno determinate sulla base di quelle dell'impianto originario, tenuto conto delle modificazioni intervenute nelle fasi di consolidamento, e comunque l'indice di edificabilità fondiario massimo non dovrà superare mc/mq 1,50 .
- e) tutti gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla riproposizione e valorizzazione dell'impianto urbanistico-edilizio in rapporto alla configurazione paesaggistico-ambientale e storica della città.

In attesa dell'approvazione di detto piano il Comune può consentire interventi sugli immobili esistenti per manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

ART. 7.3 – SOTTOZONA B1.3 :

Espansioni compiute sino agli anni cinquanta nelle frazioni di Bacu Abis e Barbusi.

Trattasi di isolati con costruzioni risalenti alla data di fondazione della città. Tali costruzioni hanno una tipologia ad un unico piano fuori terra del tipo a “CAMERONE” , oggi quasi del tutto alterata.

Sono ammessi esclusivamente interventi di Recupero e di Ristrutturazione edilizia interna.

ART. 7.4 – SOTTOZONA B2.1 :**Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zona Est, Cortoghiana e Bacu Abis.**

La sottozona interessa isolati a tessitura viaria definita in Carbonia Centro Zona Est (principalmente nella zona di via Fertilia) , in Cortoghiana ed in Bacu Abis, con edificazione in atto, con aree libere all'interno di alcuni isolati, in cui non si ravvisa la possibilità di interventi globali, ma solo di edificazione di completamento secondo il tipo edilizio prevalente nei singoli comparti.

Nella sottozona sono consentiti interventi singoli in aree libere, come pure interventi con demolizione, riordino e ricostruzione sui lotti edificati esistenti.

Le tipologie edilizie sono libere, purchè risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito.

Tuttavia, al fine di garantire un risultato urbanistico più omogeneo, si precisano le seguenti norme:

1. Superficie minima del lotto: mq. 500;
2. Rapporto di copertura nel lotto: max 0,50 mq/mq;
3. Indice di edificabilità fondiario: max 1,75 mc/mq;
4. Altezza massima: mt. 10,50;
5. Numero piani fuori terra: max 3;
6. Distacco minimo tra gli edifici: mt. 10,00;
7. Distacco minimo dai confini: mt. 5,00;
8. Distacco dall'asse stradale: gli edifici che fronteggiano strade destinate a traffico veicolare (sia pubbliche che private), la cui sezione (compresi gli eventuali marciapiedi) sia inferiore a mt. 10,00 devono distare almeno mt. 5,00 dall'asse stradale;
9. Allineamenti degli edifici nei comparti edificati parzialmente o totalmente: gli allineamenti saranno quelli prevalenti nel comparto al momento dell'approvazione del presente P.U.C., ma con le limitazioni seguenti: gli edifici potranno essere edificati anche a filo strada (pubblica o privata) solo ed esclusivamente qualora la sezione stradale (comprensiva di marciapiedi) abbia una dimensione pari o superiore a mt. 10,00; in alternativa, l'arretramento dovrà sempre garantire il distacco minimo dall'asse stradale di cui al punto 8;
10. Allineamento degli edifici nei comparti non edificati: gli edifici potranno essere edificati anche a filo strada (pubblica o privata) solo ed esclusivamente qualora la sezione stradale (comprensiva di eventuali marciapiedi) abbia una dimensione pari o superiore a mt. 10,00; in alternativa, gli

arretramenti rispetto al confine stradale (strada pubblica o privata) dovranno essere almeno pari a mt. 2,50.

ART. 7.5 – SOTTOZONA B2.2 :**Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zone Nord e Est, Cortoghiana e Bacu Abis.**

La sottozona interessa isolati a tessitura viaria definita in Carbonia Centro Zone Nord e Est (principalmente nella zona di via Logudoro e Costa Medau Becciu) , in Cortoghiana ed in Bacu Abis, con edificazione in atto, con aree libere all'interno di alcuni isolati, in cui non si ravvisa la possibilità di interventi globali, ma solo di edificazione di completamento secondo il tipo edilizio prevalente nei singoli comparti.

Nella sottozona sono consentiti interventi singoli in aree libere, come pure interventi con demolizione, riordino e ricostruzione sui lotti edificati esistenti.

Le tipologie edilizie sono libere, purchè risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito.

Tuttavia, al fine di garantire un risultato urbanistico più omogeneo, si precisano le seguenti norme:

11. Superficie minima del lotto: mq. 600;
12. Rapporto di copertura nel lotto: max 0,40 mq/mq;
13. Indice di edificabilità fondiario: max 2,50 mc/mq;
14. Altezza massima: mt. 10,50;
15. Numero piani fuori terra: max 3;
16. Distacco minimo tra gli edifici: mt. 10,00;
17. Distacco minimo dai confini: mt. 5,00;
18. Distacco dall'asse stradale: gli edifici che fronteggiano strade destinate a traffico veicolare (sia pubbliche che private), la cui sezione (compresi gli eventuali marciapiedi) sia inferiore a mt. 10,00 devono distare almeno mt. 5,00 dall'asse stradale;
19. Allineamenti degli edifici nei comparti edificati parzialmente o totalmente: gli allineamenti saranno quelli prevalenti nel comparto al momento dell'approvazione del presente P.U.C., ma con le limitazioni seguenti: gli edifici potranno essere edificati anche a filo strada (pubblica o privata) solo ed esclusivamente qualora la sezione stradale (comprensiva di marciapiedi) abbia una dimensione pari o superiore a mt. 10,00; in alternativa, l'arretramento dovrà sempre garantire il distacco minimo dall'asse stradale di cui al punto 8;
20. Allineamento degli edifici nei comparti non edificati: gli edifici potranno essere edificati anche a filo strada (pubblica o privata) solo ed esclusivamente qualora la sezione stradale (comprensiva di

eventuali marciapiedi) abbia una dimensione pari o superiore a mt. 10,00; in alternativa, gli arretramenti rispetto al confine stradale (strada pubblica o privata) dovranno essere almeno pari a mt. 2,50.

ART. 7.6 – SOTTOZONA B2.3 :

Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zone Sud e Est.

La sottozona interessa le zone di Is Meis e di Su Rey, gran parte della fascia edificata lungo la Via Lubiana, Cannas di Sopra e Serbariu.

La sottozona B2.3 è soggetta a Piano Particolareggiato, con indice di edificabilità fondiario pari a 1,50 mc/mq.

Si rimanda alle norme del Piano Particolareggiato.

ART. 7.7 – SOTTOZONA B2.4 :

Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare, in Carbonia Centro Zona Sud, immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta.

L'area, vuoto urbano quasi intercluso nel nucleo di fondazione, rientra nel Progetto di Recupero Urbano "Rio Cannas", che prevede la realizzazione di EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

L'attuazione dell'area dovrà avvenire quindi solo a seguito di progettazione dell'intero comparto che potrà essere anche attuato per singoli lotti funzionali.

L'intervento edificatorio dovrà essere di "saldatura" con l'edificato circostante esistente (nucleo di fondazione degli anni trenta) di tipo semintensivo e intensivo.

Per cui si prevedono i seguenti parametri urbanistici:

1. Superficie minima del lotto: mq. 600;
2. Rapporto di copertura nel lotto: max 0,40 mq/mq;
3. Indice di edificabilità fondiario: max 2,50 mc/mq;
4. Altezza massima: mt. 15,50;
5. Numero piani fuori terra: max 5;
6. Distacco minimo tra gli edifici: pari all'altezza del fabbricato più alto e minimo mt. 10,00;
7. Distacco minimo dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto e minimo mt. 5,00;

Il progetto dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a) l'azione della progettazione dovrà essere essenzialmente rivolta al consolidamento dell'impianto urbanistico originario, alla risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti dell'insediamento storico che delle successive espansioni, alla riorganizzazione e integrazione dei servizi alla popolazione;
- b) per tale ambito sarà necessario sviluppare una approfondita analisi urbana e delle condizioni d'uso attuali;
- c) dovranno essere progettati e realizzati contestualmente alla residenza pubblica gli spazi pubblici, i servizi, il verde e l'arredo urbano. In ogni caso dovrà mantenersi o ripristinarsi un rapporto di congruenza fra edificazione e spazio pubblico;
- d) le densità edilizie andranno determinate sulla base di quelle dell'impianto originario, tenuto

conto delle modificazioni intervenute nelle fasi di consolidamento, e comunque l'indice di edificabilità fondiario massimo non dovrà superare mc/mq 2,50.

e) tutti gli interventi dovranno essere orientati alla riproposizione e valorizzazione dell'impianto urbanistico-edilizio in rapporto alla configurazione paesaggistico-ambientale e storica della città.

ART. 7.8 – SOTTOZONA B2.5 :

Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, “SATURE”, da riqualificare, in Carbonia Centro Zona Ovest, immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta.

Si tratta prevalentemente delle aree edificate lungo la zona ovest della città, lungo le vie Dalmazia, Deffenu, Roma e Mazzini-Is Meis.

Sono aree totalmente **SATURE**, per cui le presenti norme tecniche prevedono esclusivamente i seguenti interventi:

- RECUPERO:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

Ristrutturazione Edilizia Interna, Ristrutturazione Edilizia con riassetto integrale (parziale o totale) senza incremento di volume, anche con realizzazione di sottotetti abitabili che non comportino aumenti di volume ai sensi delle normative vigenti.

ART. 7.9 – SOTTOZONA B2.6 :

Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Cortoghiana, Bacu Abis, Flumentepido.

La sottozona interessa alcune zone periferiche delle Frazioni di Cortoghiana e Bacu Abis, nonché la frazione di Flumentepido.

Per tali zone sarà possibile edificare mediante Concessione Edilizia diretta con indice fondiario max pari a 1,20 mc/mq.

Si consentono inoltre interventi di demolizione, riordino e ricostruzione su lotti edificabili esistenti.

Le tipologie edilizie devono essere validamente inserite nel disegno urbano già definito.

Si prescrivono le seguenti norme:

- superficie minima lotto mq. 400;
- indice fondiario: 1,20 mc/mq.;
- arretramento rispetto alla sede stradale di almeno metri 4,00;
- altezza max metri 7,00;
- numero max piani fuori terra: due;
- distacco minimo degli edifici: metri 10,00;
- distacco minimo dai confini: metri 5,00;
- spazi esterni: organizzati e mantenuti a verde ed a parcheggio privato;
- superficie minima dei parcheggi: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzioni;

ART. 7.10 – SOTTOZONA B2.7 :

Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Is Gannaus, Sirai, Barbusi e nei nuclei sparsi.

Si applica nelle Frazioni minori di Is Gannaus, Sirai e Barbusi, nonché nei nuclei dei medaus sparsi nel territorio di Carbonia.

Le frazioni minori (Is Gannaus, Sirai e Barbusi) si attuano mediante Piani Particolareggiati con indice di edificabilità fondiario max pari a 1,50 mc/mq.

Sono fatti salvi i Piani Particolareggiati vigenti e non decaduti.

Negli Insediamenti Sparsi si è già realizzata una situazione urbanistica, connessa al pre-vigente PRG, di edificazione addensata rispetto al modello originario del medau.

Si tratta di piccole entità per le quali si ritiene di poter assentire concessioni dirette senza piano particolareggiato, con i seguenti parametri:

Indice fondiario:	0,80 mc/mq;
Rapporto di copertura max.:	0,35 mq/mq
Altezza massima	6,50 m, con due piani fuori terra
Tipologia:	Tradizionale, secondo la modalità a cellule del medau
Allineamenti:	in aderenza ai confini oppure con distacchi non inferiori a 5 m dai confini.
Coperture:	a doppia falda inclinata senza sfalsamenti, con incidenza di eventuali terrazzi non superiore al 25%

Negli Insediamenti Storico Sparsi (I.S.S.), classificati dal P.U.C. come Beni Paesaggistici (vedi Allegato 1_Assetto Storico Culturale), ad integrazione dei parametri urbanistico-edilizi di cui sopra, si rimanda alla Normativa Beni Paesaggistici - Assetto Storico Culturale.

ART. 8 - ZONA OMOGENEA C (ESPANSIONE RESIDENZIALE)

La zona omogenea C, di espansione residenziale, comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali (realizzati o meno) che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone omogenee B.

Qualsiasi intervento edilizio deve essere definito da un **piano attuativo**.

L'attuazione avverrà solo previo accordo fra le parti proponenti mediante convenzione o accordo di programma a seconda della natura dell'intervento.

Il numero degli abitanti insediabili per la redazione dei piani attuativi sarà dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab, dei quali mc 70 destinati alla residenza, mc 20 ai servizi strettamente connessi con la residenza ed ad opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata e mc 10 ai servizi pubblici.

Il piano di lottizzazione dovrà contenere l'individuazione della volumetria dedotta dai parametri di cui sopra secondo le diverse destinazioni d'uso.

Nelle zone omogenee C del territorio comunale sono individuate **n.10 sottozone**:

SOTTOZONE C1: Espansioni pianificate (piano di lottizzazione attuati o in corso di attuazione):

- **Sottozona C1.1.:** Espansioni pianificate (piano di lottizzazione attuati o in corso di attuazione) in Carbonia Centro, con Indice Territoriale max pari a mc/mq 1,50;
- **Sottozona C1.1.PdZ:** Espansioni pianificate (piani di Zona attuati o in corso di attuazione) destinate ai Piani di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi della L. n° 167/62 e s.m.i., in Carbonia Centro, con Indice Territoriale max pari a mc/mq 1,50;
- **Sottozona C1.2.:** Espansioni pianificate (piano di lottizzazione attuati o in corso di attuazione) nelle Frazioni, con Indice Territoriale max pari a mc/mq 1,00;
- **Sottozona C1.2.PdZ:** Espansioni pianificate (piani di Zona attuati o in corso di attuazione) destinate ai Piani di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi della L. n° 167/62 e s.m.i., nelle Frazioni, con Indice Territoriale max pari a mc/mq 1,00;

SOTTOZONE C2: Edificato spontaneo:

- **Sottozona C2.1:** Edificato Spontaneo (interventi ante “legge ponte” e/o insediamenti abusivi soggetti a Piani di Risanamento Urbanistico P.R.I.U.) in Carbonia Centro (loc. Medadeddu), con Indice Territoriale max pari a mc/mq 1,50;
- **Sottozona C2.2:** Edificato Spontaneo (interventi ante “legge ponte” e/o insediamenti abusivi soggetti a Piani di Risanamento Urbanistico P.R.I.U.) nelle Frazioni (Flumentepido), con Indice Territoriale max pari a mc/mq 1,00;

SOTTOZONE C3: Espansioni in programma:

- **Sottozona C3.1.:** Espansioni in programma in Carbonia Centro, con Indice Territoriale max pari a mc/mq 1,50;
- **Sottozona C3.1.PdZ:** Espansioni in programma destinate ai Piani di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi della L. n° 167/62 e s.m.i., in Carbonia Centro, con Indice Territoriale max pari a mc/mq 1,50;
- **Sottozona C3.2.:** Espansioni in programma nelle Frazioni, con Indice Territoriale max pari a mc/mq 1,00;
- **Sottozona C3.2.PdZ:** Espansioni in programma destinate ai Piani di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi della L. n° 167/62 e s.m.i., nelle Frazioni, con Indice Territoriale max pari a mc/mq 1,00;

Usi previsti compatibili

- Residenze
- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
- Residenze collettive: collegi, convitti, conventi
- Attività commerciali al dettaglio
- Pubblici esercizi
- Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali

- Attrezzature socio-assistenziali di scala urbana
- Locali per lo spettacolo
- Attrezzature culturali
- Parcheggi attrezzati di uso pubblico
- Studi professionali ed uffici
- Verde privato
- Verde pubblico

ART. 8.1 : SOTTOZONE C1 - AREE DI ESPANSIONE PIANIFICATE

Si definiscono **espansioni pianificate** quelle porzioni dell’edificato urbano che sono costituite dalle “*espansioni residenziali recenti*” , avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, ma spesso derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica, identificate, anche nel sentire comune, come “periferie”.

Le sottozone C1 ricomprendono le espansioni con Piani di Lottizzazione Convenzionata o con Piani di Zona attuati o in corso di attuazione.

ART. 8.1.1 - SOTTOZONE C1.1 :

Aree di espansione pianificate in Carbonia Centro

Si rimanda alle norme tecniche dei relativi Piani di Lottizzazione Convenzionati, redatti sulla base dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- *Indice di fabbricabilità territoriale max:* 1,50 mc/mq
- *Sup. min. per l'istruzione (S1):* 6,75% = 4,50 mq/ab
- *Sup. min. per attrezzature di interesse comune (S2):* 3,00% = 2,00 mq/ab
- *Sup. min. per il verde attrezzato, il gioco e lo sport (S3):* 13,50% = 9,00 mq/ab
- *Sup. min. per sosta pubblica (S4):* 3,75% = 2,50 mq/ab
- *Distacco minimo dai confini:* 5 m
- *Distacco minimo tra edifici:* altezza edificio più alto con minimo 10 mt
- *Comparto minimo lottizzabile:* 3 Ha., senza soluzione di continuità

Si consente il Piano di Lottizzazione per comparti di superficie inferiore a 30.000 mq (3,00 Ha), qualora siano aree "intercluse".

Relativamente alle tipologie edilizie, alle altezze massime ed ai rapporti di copertura si rimanda ai singoli piani di lottizzazione convenzionata.

ART. 8.1.2 - SOTTOZONE C1.1.PdZ :

Aree di espansione pianificate in Carbonia Centro soggette alla attuazione di Piani di Zona ai sensi della Legge n.167/62 e s.m.i.

Si rimanda alle norme tecniche dei relativi Piani di Zona, redatti sulla base dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- *Indice di fabbricabilità territoriale max:* 1,50 mc/mq
- *Sup. min. per l'istruzione (S1):* 6,75% = 4,50 mq/ab
- *Sup. min. per attrezzature di interesse comune (S2):* 3,00% = 2,00 mq/ab
- *Sup. min. per il verde attrezzato, il gioco e lo sport (S3):* 13,50% = 9,00 mq/ab
- *Sup. min. per sosta pubblica (S4):* 3,75% = 2,50 mq/ab
- *Distacco minimo dai confini:* 5 m
- *Distacco minimo tra edifici:* altezza edificio più alto con
minimo 10 mt
- *Comparto minimo lottizzabile:* 3 Ha., senza soluzione di continuità

Si consente il Piano di Zona per comparti di superficie inferiore a 30.000 mq (3,00 Ha), qualora siano aree "intercluse".

Relativamente alle tipologie edilizie, alle altezze massime ed ai rapporti di copertura si rimanda ai singoli Piani di Zona.

ART. 8.1.3 - SOTTOZONE C1.2 :**Aree di espansione pianificate nelle Frazioni**

Si rimanda alle norme tecniche dei relativi Piani di Lottizzazione Convenzionati, redatti sulla base dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- *Indice di fabbricabilità territoriale max:* 1,00 mc/mq
- *Sup. min. per l'istruzione (S1):* 4,50% = 4,50 mq/ab
- *Sup. min. per attrezzature di interesse comune (S2):* 2,00% = 2,00 mq/ab
- *Sup. min. per il verde attrezzato, il gioco e lo sport (S3):* 9,00% = 9,00 mq/ab
- *Sup. min. per sosta pubblica (S4):* 2,50% = 2,50 mq/ab
- *Distacco minimo dai confini:* 5 m
- *Distacco minimo tra edifici:* altezza edificio più alto con minimo 10 mt
- *Comparto minimo lottizzabile:* 2 Ha., senza soluzione di continuità

Si consente il Piano di Lottizzazione per comparti di superficie inferiore a 20.000 mq (2,00 Ha), qualora siano aree "intercluse".

Relativamente alle tipologie edilizie, alle altezze massime ed ai rapporti di copertura si rimanda ai singoli piani di lottizzazione convenzionata.

ART. 8.1.4 - SOTTOZONE C1.2.PdZ :

Aree di espansione pianificate nelle Frazioni soggette alla attuazione di Piani di Zona ai sensi della Legge n.167/62 e s.m.i.

Si rimanda alle norme tecniche dei relativi Piani di Zona, redatti sulla base dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- *Indice di fabbricabilità territoriale max:* 1,00 mc/mq
- *Sup. min. per l'istruzione (S1):* 4,50% = 4,50 mq/ab
- *Sup. min. per attrezzature di interesse comune (S2):* 2,00% = 2,00 mq/ab
- *Sup. min. per il verde attrezzato, il gioco e lo sport (S3):* 9,00% = 9,00 mq/ab
- *Sup. min. per sosta pubblica (S4):* 2, 50% = 2,50 mq/ab
- *Distacco minimo dai confini:* 5 m
- *Distacco minimo tra edifici:* altezza edificio più alto con
minimo 10 mt
- *Comparto minimo lottizzabile:* 2 Ha., senza soluzione di continuità

Si consente il Piano di Zona per comparti di superficie inferiore a 20.000 mq (2,00 Ha), qualora siano aree "intercluse".

Relativamente alle tipologie edilizie, alle altezze massime ed ai rapporti di copertura si rimanda ai singoli Piani di Zona.

ART. 8.2 : SOTTOZONE C2 – EDIFICATO SPONTANEO**ART. 8.2.1 - SOTTOZONE C2.1 :****Edificato Spontaneo (interventi ante “legge ponte” e/o insediamenti abusivi soggetti a Piani di Risanamento Urbanistico P.RI.U.) in Carbonia Centro (località Medadeddu).**

Nel centro periferico di Medadeddu in aree definite come C dal vigente Piano Regolatore Generale, si è edificata una “lottizzazione abusiva” per cui il presente Piano Urbanistico Comunale ha associato tali aree a “Piano di Risanamento Urbanistico” ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 11/10/1983 n. 23, art. 32 e segg, nonché dalla circolare esplicativa dell’Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, 10 Ottobre 1985, n. 1.

Nella proposta di intervento dovranno rispettarsi i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità territoriale max: 1,50 mc/mq
- Sup. min. per l’istruzione (S1): 6,75% = 4,50 mq/ab
- Sup. min. per attrezzature di interesse comune (S2): 3,00% = 2,00 mq/ab
- Sup. min. per il verde attrezzato, il gioco e lo sport (S3): 13,50% = 9,00 mq/ab
- Sup. min. per sosta pubblica (S4): 3,75% = 2,50 mq/ab
- Distacco minimo dai confini: 5 m
- Distacco minimo tra edifici: altezza edificio più alto con minimo 10 mt

Nell’ipotesi in cui i privati proprietari proponenti, in sede di redazione del piano di risanamento, si trovino nell’impossibilità oggettiva di individuare gli spazi da cedere al Comune nella misura prescritta, in luogo della cessione delle aree da destinare a standards urbanistici potrà essere corrisposta una somma pari all’indennità di esproprio delle aree mancanti che saranno individuate dall’Amministrazione Comunale all’atto dell’approvazione del piano.

Relativamente alle tipologie edilizie, alle altezze massime ed ai rapporti di copertura si rimanda ai singoli Piani di Risanamento Urbanistico.

ART. 8.2.2 - SOTTOZONE C2.2 :**Edificato Spontaneo (interventi ante “legge ponte” e/o insediamenti abusivi soggetti a Piani di Risanamento Urbanistico P.RI.U.) nelle frazioni (Flumentepido).**

Nella frazione di Flumentepido in aree definite come C dal vigente Piano Regolatore Generale, si è edificata una “lottizzazione abusiva” per cui il presente Piano Urbanistico Comunale ha assoggettato tali aree a “Piano di Risanamento Urbanistico” ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 11/10/1983 n. 23, art. 32 e segg, nonché dalla circolare esplicativa dell’Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, 10 Ottobre 1985, n. 1.

Nella proposta di intervento dovranno rispettarsi i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità territoriale max: 1,00 mc/mq
- Sup. min. per l’istruzione (S1): 4,50% = 4,50 mq/ab
- Sup. min. per attrezzature di interesse comune (S2): 2,00% = 2,00 mq/ab
- Sup. min. per il verde attrezzato, il gioco e lo sport (S3): 9,00% = 9,00 mq/ab
- Sup. min. per sosta pubblica (S4): 2,50% = 2,50 mq/ab
- Distacco minimo dai confini: 5 m
- Distacco minimo tra edifici: altezza edificio più alto con minimo 10 mt

Nell’ipotesi in cui i privati proprietari proponenti, in sede di redazione del piano di risanamento, si trovino nell’impossibilità oggettiva di individuare gli spazi da cedere al Comune nella misura prescritta, in luogo della cessione delle aree da destinare a standards urbanistici potrà essere corrisposta una somma pari all’indennità di esproprio delle aree mancanti che saranno individuate dall’Amministrazione Comunale all’atto dell’approvazione del piano.

Relativamente alle tipologie edilizie, alle altezze massime ed ai rapporti di copertura si rimanda ai singoli Piani di Risanamento Urbanistico.

ART. 8.3 : SOTTOZONE C3 - AREE DI ESPANSIONE IN PROGRAMMA

Sono costituite dalle aree già programmate o da programmare per la futura espansione.

Sono aree adiacenti all'urbanizzazione esistente e dovranno essere definite planimetricamente in modo da configurare conformazioni articolate e relazionate al contesto paesaggistico;

Gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione devono essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto;

Gli interventi di nuova espansione saranno orientati alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana;

Al limite delle aree di espansione in programma, dovranno essere individuate le aree verdi nelle quali è fatto divieto di realizzare qualsiasi forma di residenza e di attrezzature non programmate dalla pianificazione comunale dei servizi.

I nuovi interventi dovranno assicurare, sotto il profilo delle forme insediative e delle consistenze dimensionali, la compatibilità con il contesto, avuto riguardo ai requisiti tipologici e funzionali caratteristici delle attività da insediare.

Al fine di assicurare la opportuna coerenza dell'insieme, il P.U.C. propone "modelli insediativi di riferimento", da definirsi attraverso puntuali analisi morfo-tipologiche dell'insediamento esistente, e corredati da "**progetti guida**" in grado di definire l'articolazione planovolumetrica della pianificazione attuativa e di illustrare le tipologie architettoniche, in funzione degli obiettivi di qualità paesaggistica;.

Tali progetti, che costituiscono parte integrante del Piano stesso, sono definiti in apposite Tavole, e avranno valore di indicazione preferenziale, in particolare per l'allocazione delle Zone "S", e per i necessari corridoi della viabilità principale di quartiere.

Le indicazioni relative alla viabilità portante ed alla allocazione degli standards indicati nelle tavole di zonizzazione del P.U.C. hanno carattere "preferenziale" e potranno essere modificate dai lottizzanti, esclusivamente previa dimostrazione oggettiva dell'impossibilità tecnica della loro applicazione che si dovesse presentare in corso di redazione della pianificazione attuativa e/o previa dimostrazione oggettiva di una più funzionale composizione urbanistica.

L'approvazione del futuro Piano Attuativo da parte dell'U.T.C. e del Consiglio Comunale costituirà variante alle indicazioni di cui sopra.

ART. 8.3.1 - SOTTOZONE C3.1 :

Aree di espansione in programma in Carbonia Centro

Nella proposta di intervento dovranno rispettarsi i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità territoriale max: 1,50 mc/mq
- Sup. min. per l'istruzione (S1): 6,75% = 4,50 mq/ab
- Sup. min. per attrezzature di interesse comune (S2): 3,00% = 2,00 mq/ab
- Sup. min. per il verde attrezzato, il gioco e lo sport (S3): 13,50% = 9,00 mq/ab
- Sup. min. per sosta pubblica (S4): 3,75% = 2,50 mq/ab
- Distacco minimo dai confini: 5 m
- Distacco minimo tra edifici: altezza edificio più alto con minimo 10 mt
- Indice massimo di copertura: 0,40 mq/mq
- Tipologia edilizia: libera
- Comparto lottizzabile: **esteso all'intera sottozona**

(fatti salvi i piani attuativi almeno adottati alla data di entrata in vigore del P.U.C.)

E' possibile attuare il Piano esteso all'intera sottozona anche mediante stralcio funzionale: il comparto minimo sarà pari al 50% della superficie totale.

I Piani di Lottizzazione Convenzionata dovranno assicurare la compatibilità con il contesto edilizio esistente, anche sotto il profilo delle forme insediative e delle consistenze dimensionali e volumetriche (lotto minimo edificabile, altezze massime, ecc.).

ART. 8.3.2 - SOTTOZONE C3.1.PdZ :

Aree di espansione in programma in Carbonia Centro soggette alla attuazione di Piani di Zona ai sensi della Legge n.167/62 e s.m.i.

Nella proposta di intervento dovranno rispettarsi i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità territoriale max: 1,50 mc/mq
- Sup. min. per l'istruzione (S1): 6,75% = 4,50 mq/ab
- Sup. min. per attrezzature di interesse comune (S2): 3,00% = 2,00 mq/ab
- Sup. min. per il verde attrezzato, il gioco e lo sport (S3): 13,50% = 9,00 mq/ab
- Sup. min. per sosta pubblica (S4): 3,75% = 2,50 mq/ab
- Distacco minimo dai confini: 5 m
- Distacco minimo tra edifici: altezza edificio più alto con minimo 10 mt
- Indice massimo di copertura: 0,40 mq/mq
- Tipologia edilizia: libera
- Comparto lottizzabile: **esteso all'intera sottozona**

(fatti salvi i piani attuativi almeno adottati alla data di entrata in vigore del P.U.C.)

E' possibile attuare il Piano esteso all'intera sottozona anche mediante stralcio funzionale: il comparto minimo sarà pari al 50% della superficie totale.

I Piani di Zona dovranno assicurare la compatibilità con il contesto edilizio esistente, anche sotto il profilo delle forme insediative e delle consistenze dimensionali e volumetriche (lotto minimo edificabile, altezze massime, ecc.).

ART. 8.3.3 - SOTTOZONE C3.2 :**Aree di espansione in programma nelle Frazioni**

Nella proposta di intervento dovranno rispettarsi i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità territoriale max: 1,00 mc/mq
- Sup. min. per l'istruzione (S1): 4,50% = 4,50 mq/ab
- Sup. min. per attrezzature di interesse comune (S2): 2,00% = 2,00 mq/ab
- Sup. min. per il verde attrezzato, il gioco e lo sport (S3): 9,00% = 9,00 mq/ab
- Sup. min. per sosta pubblica (S4): 2,50% = 2,50 mq/ab
- Distacco minimo dai confini: 5 m
- Distacco minimo tra edifici: altezza edificio più alto con minimo 10 mt
- Indice massimo di copertura: 0,40 mq/mq
- Tipologia edilizia: libera
- Comparto lottizzabile: **esteso all'intera sottozona**

(fatti salvi i piani attuativi almeno adottati alla data di entrata in vigore del P.U.C.)

E' possibile attuare il Piano esteso all'intera sottozona anche mediante stralcio funzionale: il comparto minimo sarà pari al 50% della superficie totale.

I Piani di Lottizzazione Convenzionata dovranno assicurare la compatibilità con il contesto edilizio esistente, anche sotto il profilo delle forme insediative e delle consistenze dimensionali e volumetriche (lotto minimo edificabile, altezze massime, ecc.).

ART. 8.3.4 - SOTTOZONE C3.2.PdZ :

Aree di espansione in programma nelle Frazioni soggette alla attuazione di Piani di Zona ai sensi della Legge n.167/62 e s.m.i.

Nella proposta di intervento dovranno rispettarsi i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità territoriale max: 1,00 mc/mq
- Sup. min. per l'istruzione (S1): 4,50% = 4,50 mq/ab
- Sup. min. per attrezzature di interesse comune (S2): 2,00% = 2,00 mq/ab
- Sup. min. per il verde attrezzato, il gioco e lo sport (S3): 9,00% = 9,00 mq/ab
- Sup. min. per sosta pubblica (S4): 2,50% = 2,50 mq/ab
- Distacco minimo dai confini: 5 m
- Distacco minimo tra edifici: altezza edificio più alto con minimo 10 mt
- Indice massimo di copertura: 0,40 mq/mq
- Tipologia edilizia: libera
- Comparto lottizzabile: **esteso all'intera sottozona**

(fatti salvi i piani attuativi almeno adottati alla data di entrata in vigore del P.U.C.)

E' possibile attuare il Piano esteso all'intera sottozona anche mediante stralcio funzionale: il comparto minimo sarà pari al 50% della superficie totale.

I Piani di Zona dovranno assicurare la compatibilità con il contesto edilizio esistente, anche sotto il profilo delle forme insediative e delle consistenze dimensionali e volumetriche (lotto minimo edificabile, altezze massime, ecc.).

ART. 9 - LA ZONA D (INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI E ARTIGIANALI)

Sono le parti del territorio destinate agli insediamenti per impianti produttivi di carattere industriale, manifatturiero, artigianale, commerciale o ad essi assimilabili.

La **Zona D** è suddivisa nelle seguenti **8 sottozone**:

- **Sotto Zona D1** : Insediamenti produttivi a carattere industriale;
- **Sotto Zona D2.1PIP** : Insediamenti produttivi artigianali;
- **Sotto Zona D2.1** : Insediamenti produttivi commerciali e artigianali in ambito extraurbano;
- **Sotto Zona D2.2** : Insediamenti commerciali, artigianali in ambito urbano;
- **Sotto Zona D2.3** : Insediamenti commerciali, artigianali specializzati e fieristico-espositivo;
- **Sotto Zona D3**: Grandi centri commerciali (Grandi Strutture di Vendita G.S.V.);
- **Sotto Zona D4**: Aree estrattive di prima categoria;
- **Sotto Zona D5**: Aree estrattive di seconda categoria.

La sottozona D1, da destinare alla edificazione di tipo industriale, è relativa all'area ubicata oltre la S.S. n.126 (delimitata e nascosta dalle montagne di sterili esistenti) e ricomprende le aree adiacenti alla attuale sede della discarica di rifiuti solidi urbani.

La sottozona D2.1PIP, ubicata lungo la S.S.n.126 è destinata al Piano per gli Insediamenti Produttivi in fase di attuazione.

Il presente P.U.C. ne prevede l'ampliamento lungo la S.S.n.126 in direzione Iglesias.

Nella sottozona D2.1 è possibile insediare strutture artigianali e commerciali di carattere generale in ambito extraurbano. Tali sottozone sono situate a Cortoghiana e a Bacu Abis. Sono aree che potenzialmente potrebbero essere anche destinate a P.I.P. previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Nella sottozona D2.2 è possibile insediare strutture commerciali di carattere generale e artigianali di tipo specialistico al servizio della città.

Nella sottozona D2.3 è possibile insediare strutture di tipo commerciale di carattere generale, di tipo fieristico ed espositivo, incubatori di impresa, mercati e artigianato specialistico, al servizio di un territorio di area vasta.

Tale sottozona è situata a Carbonia lungo l'area ricompresa tra la linea ferroviaria e la S.S.n.126, fronte area P.I.P.

La sottozona D3 è relativa all'area sede dell'unica "Grande Struttura di Vendita" (GSV) – Centro Commerciale (CC) presente e ubicata nell'area commerciale nei pressi dello stadio comunale e già attuata.

La sottozona D4 comprende le aree del territorio comunale al momento destinate all'attività estrattiva di prima categoria ed alla lavorazione dei prodotti di coltivazione.

La sottozona D5 comprende le aree del territorio comunale al momento destinate all'attività estrattiva di seconda categoria ed alla lavorazione dei prodotti di coltivazione.

Lo strumento urbanistico necessario per l'attuazione delle zone D è il **piano particolareggiato di iniziativa pubblica** o il **piano di lottizzazione privata**.

Oltre alle cessioni di aree destinate a standards, saranno previste le aree da destinare a parcheggi privati e parcheggi ad uso pubblico delle singole attività insediate. Si rimanda alle norme di urbanistica commerciale.

Al fine di assicurare la opportuna coerenza dell'insieme, il P.U.C. propone "modelli insediativi di riferimento", da definirsi attraverso puntuali analisi morfo-tipologiche dell'insediamento esistente, e corredati da "**progetti guida**" in grado di definire l'articolazione planovolumetrica della pianificazione attuativa e di illustrare le tipologie architettoniche, in funzione degli obiettivi di qualità paesaggistica;.

Tali progetti, che costituiscono parte integrante del Piano stesso, sono definiti in apposite Tavole, e avranno valore di indicazione preferenziale, in particolare per l'allocazione delle Zone "S", e per i necessari corridoi della viabilità principale di quartiere.

Le indicazioni relative alla viabilità portante ed alla allocazione degli standards indicati nelle tavole di zonizzazione del P.U.C. hanno carattere “preferenziale” e potranno essere modificate dai lottizzanti, esclusivamente previa dimostrazione oggettiva dell’impossibilità tecnica della loro applicazione che si dovesse presentare in corso di redazione della pianificazione attuativa e/o previa dimostrazione oggettiva di una più funzionale composizione urbanistica.

L’approvazione del futuro Piano Attuativo da parte dell’U.T.C. e del Consiglio Comunale costituirà variante alle indicazioni di cui sopra.

Usi previsti e compatibili:

- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile con il contesto residenziale viciniore
- attrezzature di servizio pubbliche e private
- attività commerciali
- attività industriali
- fiere e mostre
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- attività integrative complementari ed esclusivamente connesse alle attività di cui sopra, quali bar, ristoranti, mense, alberghi, palestre, discoteche, sale cinematografiche, ecc.. nella misura del 10% della superficie delle attività insediate, e soggette a piano particolareggiato per comparti non inferiori a 3 ha.
- verde pubblico connesso alle attività di cui sopra.
- verde privato connesso alle attività di cui sopra.
- Impianti tecnologici

Altre prescrizioni:

- standard di cessioni minime da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico, parcheggi), escluse le sedi viarie, nella misura del 10% della superficie d’intervento;

In caso di edifici di carattere commerciale e/o direzionale, saranno previsti spazi pubblici o di uso pubblico nella misura di 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, escluse le sedi viarie.

Per le Strutture di Vendita Commerciali si rimanda alle specifiche normative di settore.

ART. 9.1 : SOTTOZONA D1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A CARATTERE INDUSTRIALE

Gli insediamenti produttivi a carattere industriale sono rappresentati da grandi aree industriali e insediamenti produttivi minori.

Le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi.

Il P.U.C. favorisce la delocalizzazione delle attività produttive causanti inquinamento acustico, atmosferico e idrico esistenti all'interno dei centri abitati, verso apposite aree attrezzate;

Il P.U.C. favorisce inoltre la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate, di iniziativa intercomunale esterne ai centri abitati,

Si tratta di un vasto comparto della **superficie complessiva** pari a circa **45 ha** , situato nel settore sud ovest del territorio comunale, situato oltre le discariche di sterili di miniera e adiacente alla discarica dei rifiuti solidi urbani, in prossimità della SS.126, e destinato ad una funzione strategica di sviluppo industriale e produttivo dell'economia comunale, con raggio d'influenza però anche sovracomunale e d'area vasta.

Si tratta altresì dell'unica zona industriale disponibile per attività produttive di dimensione sovralocale, interessate ad impegnare lotti industriali anche di notevole consistenza, che dovrà essere dotata di tutte le infrastrutture necessarie a garantire misure contro eventuali ricadute inquinanti delle produzioni. In assenza di una infrastrutturazione completa e funzionante, da realizzare anche per singoli lotti funzionali, è fatto divieto di rilasciare concessioni edilizie e di avviare attività produttive.

In proposito, dovranno essere applicate le normative di sicurezza e antinquinamento più restrittive previste dalla normativa vigente sulle aree industriali.

Usi previsti e compatibili:

ATTIVITA' INDUSTRIALI

ATTIVITA' DI VENDITA A SERVIZIO DELLE PRECEDENTI

ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNOLOGICI
 PICCOLE INDUSTRIE INCOMPATIBILI CON I CONTESTI URBANI
 ATTREZZATURE PRODUTTIVE E COMMERCIALI DI INTERESSE GENERALE
 PARCHEGGI ATTREZZATI
 GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA'
 SERVIZI PER L'INDUSTRIA, LA RICERCA, IL TERZIARIO SPECIALIZZATO
 IMPIANTI DI TERMOVALORIZZAZIONE
 IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Sono altresì consentite attività integrative complementari ed esclusivamente connesse alle attività di cui sopra, quali bar, ristoranti, mense, alberghi, palestre, discoteche, sale cinematografiche, ecc.. nella misura del 10% della superficie delle attività insediate, e soggette a piano particolareggiato per comparti non inferiori a 3 ha.

Per quanto riguarda l'attuazione della sottozona, ad essa si potrà provvedere mediante Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata e comunque in nessun caso in concessione diretta. Prima di qualunque intervento edilizio o apertura di attività, dovranno essere completate le necessarie infrastrutture di servizio ai lotti, nonché quelle generali per il compendio industriale, almeno per quanto è necessario a definire opportuni stralci funzionali.

Ai fini del rispetto del D.A 2266/U/83 deve essere riservato a spazi per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, almeno il 10% dell'intera superficie, con l'esclusione delle sedi viarie e delle fasce verdi di rispetto e per impianti tecnologici lungo le strade.

Si dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri, da recepire ed integrare in sede di Piano Attuativo:

DIMENSIONE MINIMA DI INTERVENTO:	10 ha
INDICE TERRITORIALE DI SOTTOZONA	1,5 mc/mq
INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO:	2 mc/mq
RAPPORTO DI COPERTURA	0,40
ALTEZZA MASSIMA:	m. 12
DISTACCHI DAI CONFINI	10 m

LOTTO MINIMO	da definire con Piano Attuativo
STANDARD DI PARCHEGGI ATTIVITA' COLLETTIVE E VERDE PUBBLICO	10% min.

Per ogni comparto funzionale delle dimensioni minime pari a 10 ettari è consentita la realizzazione dell'alloggio per il custode, della superficie lorda max pari a 150 mq .

E' invece vietato costruire in essi edifici di abitazione, ad eccezione di locali di foresteria di superficie lorda max pari a 50 mq lordi.

Sottozona D1 - Variante n.2:

Trattasi di una parte di uno dei due “bracci” di *Cumuli di Sterili Carboniferi* in località S'Acqua Stanziaria lungo la S.S.126.

In tali aree si impone il vincolo di *conservazione morfologica dei cumuli* e con possibilità di installazione esclusivamente di impianti tecnologici (fotovoltaico, altri impianti per energie da fonti rinnovabili e sostenibili, ecc.), anche a servizio del futuro “Ecoparco Minerario”.

ART. 9.2 : SOTTOZONA D2 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A CARATTERE ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Il P.U.C. favorisce la delocalizzazione delle attività produttive causanti inquinamento acustico, atmosferico e idrico esistenti all'interno dei centri abitati, verso apposite aree attrezzate;

Il P.U.C. favorisce inoltre la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate, di iniziativa intercomunale esterne ai centri abitati,

ART. 9.3 - SOTTOZONA D2.1PIP : PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Ogni intervento deve essere inserito in apposito Piano attuativo di iniziativa pubblica.

Nel piano, oltre che l'eventuale suddivisione in successive fasi di attuazione, deve essere individuata la soluzione planimetrica d'insieme, il collegamento con la viabilità di contorno e le urbanizzazioni primarie sia tecnologiche che viarie.

Ai fini del rispetto del D.A 2266/U/83 deve essere riservato a spazi per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici il 20% dell'intera superficie (15% per parcheggi e 5% per spazi per attività collettive e verde), con l'esclusione delle sedi viarie e delle fasce verdi di rispetto e per impianti tecnologici lungo le strade.

Nell'area oggetto di ampliamento del P.I.P. , ai fini del rispetto del D.A 2266/U/83, deve essere riservato a spazi per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici il 10% dell'intera superficie (7% per parcheggi e 3% per spazi per attività collettive e verde), con l'esclusione delle sedi viarie e delle fasce verdi di rispetto e per impianti tecnologici lungo le strade.

Si dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario: 2 mc/mq
- indice massimo di copertura: 0,4 mq/mq
- altezza massima: 8,00 m

Nei lotti, oltre agli edifici ed agli impianti di interesse artigianale, sono consentiti uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

Per ogni comparto funzionale delle dimensioni minime pari a 10 ettari è consentita la realizzazione dell'alloggio per il custode, della superficie lorda max pari a 150 mq .

E' invece vietato costruire in essi edifici di abitazione, ad eccezione di locali di foresteria di superficie lorda max pari a 50 mq lordi.

La tipologia può essere isolata o a schiera (secondo quanto stabilito dai piani attuativi).

I distacchi dai confini non devono essere inferiori a m. 6, mentre il distacco dal filo delle strade pubbliche del territorio non deve essere inferiore a m. 10.00.

ART. 9.4 - SOTTOZONA D2.1: COMMERCIALE E ARTIGIANALE EXTRAURBANA

Ogni intervento deve essere inserito in apposito Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata da approvarsi nei modi di legge.

Per la zona D2.1 di Cortoghiana è possibile pianificare l'intera area attraverso piani attuativi distinti. Gli ambiti minimi da sottoporre al suddetto Piano sono individuati cartograficamente da apposita simbologia appoggiata su strade esistenti o segni di separazione riconoscibili, quali i tracciati ferroviari storici. Ciascuno dei suddetti piani può essere attuato anche per stralci funzionali previa approvazione del piano medesimo.

Nel piano, oltre che l'eventuale suddivisione in successive fasi di attuazione, deve essere individuata la soluzione planimetrica d'insieme, il collegamento con la viabilità di contorno e le urbanizzazioni primarie sia tecnologiche che viarie.

Ai fini del rispetto del D.A 2266/U/83 deve essere riservato a spazi per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici il 20% dell'intera superficie (15% per parcheggi e 5% per spazi per attività collettive e verde), con l'esclusione delle sedi viarie e delle fasce verdi di rispetto e per impianti tecnologici lungo le strade.

Si dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario: 2 mc/mq
- indice massimo di copertura: 0,4 mq/mq
- altezza massima: 8,00 m

Nei lotti, oltre agli edifici ed agli impianti di interesse commerciale e artigianale, sono consentiti uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

Per ogni comparto funzionale delle dimensioni minime pari a 10 ettari è consentita la realizzazione dell'alloggio per il custode, della superficie lorda max pari a 150 mq .

E' invece vietato costruire in essi edifici di abitazione, ad eccezione di locali di foresteria di superficie lorda max pari a 50 mq lordi.

La tipologia può essere isolata o a schiera (secondo quanto stabilito dai piani attuativi).

I distacchi dai confini non devono essere inferiori a m. 6, mentre il distacco dal filo delle strade pubbliche del territorio non deve essere inferiore a m. 10.00.

Sottozona D2.1 - Variante n.2:

Trattasi dell'area in località S'Acqua Stanziaria (ex miniera Carbosarda) verso la S.S.126 e di un'area in località Tanas (Barbusi).

In tali aree sono consentiti unicamente interventi di riordino e ristrutturazione edilizia delle volumetrie esistenti, e di allocazione di impianti tecnologici.

ART. 9.5 - SOTTOZONA D2.2 : COMMERCIALE E ARTIGIANALE URBANA

L'edificazione è consentita solo attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, purché estesi ad una superficie non inferiore a 10.000 mq.

Dell'intera superficie interessata soltanto il 75% potrà essere utilizzato per lotti artigianali e commerciali mentre il restante 25% dovrà essere riservato ad uso pubblico: per il verde, i servizi e la sosta (nella misura del 10%) e per la viabilità (nella misura del 15%).

L'indice di edificabilità fondiario non potrà superare i 2 mc/mq.

L'indice di edificabilità fondiario di cui sopra sarà calcolato al netto delle aree pubbliche, e cioè su un'area max pari al 75% della superficie totale.

Nei lotti, oltre agli edifici ed agli impianti di interesse artigianale e commerciale, sono consentiti uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a m. 8, mentre il distacco del filo stradale non deve essere inferiore a m. 15.

L'altezza max prevista per l'edificazione è pari a m. 8,00 .

Per ogni comparto funzionale delle dimensioni minime pari a 10 ettari è consentita la realizzazione dell'alloggio per il custode, della superficie lorda max pari a 150 mq .

E' invece vietato costruire in essi edifici di abitazione, ad eccezione di locali di foresteria di superficie lorda max pari a 50 mq lordi.

Nuova Area fianco Stadio Comunale:

Valgono per l'area i parametri urbanistici ed edilizi di cui sopra.

L'attuazione dell'area dovrà avvenire a seguito dell'approvazione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che interessi però un **comparto minimo pari all'intera area e non attuabile per stralci funzionali.**

Per tale area, le indicazioni relative alla viabilità portante ed alla allocazione degli standards indicati nelle tavole di zonizzazione del P.U.C. hanno carattere "preferenziale" e potranno essere modificate dai lottizzanti, esclusivamente previa dimostrazione oggettiva dell'impossibilità tecnica della loro applicazione che si dovesse presentare in corso di redazione della pianificazione attuativa e/o previa dimostrazione oggettiva di una più funzionale composizione urbanistica.

L'approvazione del futuro Piano Attuativo da parte dell'U.T.C. e del Consiglio Comunale costituirà variante alle indicazioni di cui sopra.

Area tra la Via Roma, Is Meis e Passante Ovest

L'attuazione dell'area, della **superficie complessiva** pari a circa **18 ha** , dovrà avvenire a seguito dell'approvazione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che interessi un **comparto minimo** di almeno **10 (Dieci) ha**, attuabile anche per stralci funzionali. Ogni comparto dovrà rispettare il "Progetto Guida", allegato del P.U.C., e i seguenti parametri:

Standard minimi di cessione:	40%
Rapporto di copertura max:	30%
Indice territoriale max:	1,00 mc/mq
Indice fondiario max:	2,00 mc/mq
Altezza massima:	8,00 m

Sottozona D2.2 -Variante n.2:

Trattasi dell'area ubicata all'incrocio tra la via del Minatore e il piazzale della ex Stazione Ferroviaria. **In tali aree sono consentiti unicamente interventi di riordino e ristrutturazione edilizia delle volumetrie esistenti, e di allocazione di impianti tecnologici.**

ART. 9.6 - SOTTOZONA D2.3 : COMMERCIALE, FIERISTICO-ESPOSITIVA E ARTIGIANALE SPECIALISTICA

La sottozona D2.3 riguarda l'ambito compreso tra la S.S. 126 (via Nazionale) e la linea ferroviaria e della **superficie complessiva** pari a circa **21 ha**. In tale ambito saranno consentite realizzazioni di tipo commerciale, fieristico, espositivo, incubatori di impresa, mercati e artigianato specialistico.

L'attuazione degli interventi dovrà avvenire a seguito dell'approvazione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che interessi un **comparto minimo** di almeno **10 (Dieci) ha**, attuabile anche per stralci funzionali. Ogni comparto dovrà rispettare il "Progetto Guida", allegato del P.U.C., e i seguenti parametri:

Standard minimi di cessione:	40%
Incidenza max superficie fondiaria	45%
Rapporto di copertura max:	30%
Indice territoriale max:	1,00 mc/mq
Indice fondiario max:	3,00 mc/mq

Per ogni comparto funzionale delle dimensioni minime pari a 10 ettari è consentita la realizzazione dell'alloggio per il custode, della superficie lorda max pari a 150 mq .

E' invece vietato costruire in essi edifici di abitazione, ad eccezione di locali di foresteria di superficie lorda max pari a 50 mq lordi.

ART. 9.7 - SOTTOZONA D3 : GRANDE DISTRIBUZIONE COMMERCIALE

Il P.U.C. individua come sottozona D3 l'unica Grande Struttura di Vendita (GSV) - Centro Commerciale (CC) presente nel territorio comunale e localizzata nell'area commerciale di fronte allo Stadio Comunale.

L'area è stata già attuata secondo le normative urbanistiche e di settore vigenti, prima dell'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale.

Il P.U.C. non prevede possibilità di successive trasformazioni per la sottozona D3, ad esclusione di modifiche “non sostanziali” delle aree destinate a standards (parchegi, verde, ecc..).

Per l'insediamento di eventuali nuove Grandi Strutture di Vendita (GSV), anche come Centri Commerciali (CC), si rimanda alle Norme Comunali di Urbanistica Commerciale allegate.

ART. 9.8 - SOTTOZONE D4 e D5 : ATTIVITA' ESTRATTIVE DI PRIMA CATEGORIA (MINIERE) e ATTIVITA' ESTRATTIVE DI SECONDA CATEGORIA (CAVE)

Le aree estrattive sono quelle interessate da miniere in attività per la coltivazione e lavorazione di minerali di 1° categoria (minerali di interesse nazionale) Sottozone D4 , e da cave per la coltivazione di materiali di 2° categoria (inerti per il settore delle costruzioni, per uso industriale locale e rocce ornamentali quali marmi e graniti) Sottozone D5.

Per i materiali di prima categoria, il giacimento è di proprietà pubblica e viene dato in concessione; gli impianti minerari, i macchinari, gli apparecchi e gli utensili destinati alla coltivazione e gli impianti destinati al trattamento costituiscono pertinenze della miniera. Il solo minerale estratto, considerato un frutto, è di proprietà del concessionario, unitamente alle scorte di magazzino e agli arredi.

La tipologia di lavorazione applicata alle sostanze minerali di prima categoria e per estensione il luogo fisico, con le opere e i mezzi per la loro coltivazione e trattamento, è definita miniera.

Nel caso della seconda categoria, giacimento, impianti, materiali estratti sono di proprietà di chi possiede il fondo, ovvero ne abbia acquistato i diritti o avuto la disponibilità in affitto. L'estrazione avviene dietro autorizzazione (concessione se facente parte del patrimonio della Regione). La tipologia di lavorazione delle sostanze minerali di seconda categoria e per estensione il luogo fisico, con le opere e i mezzi per la loro coltivazione e trattamento, è definita cava.

Nelle aree estrattive è fatto obbligo di presentare progetti corredati da piani di sostenibilità delle attività, giustificativi delle esigenze di mercato, di mitigazione degli impatti durante l'esercizio e contenenti i piani di riqualificazione d'uso delle aree estrattive correlati al programma di durata dell'attività di estrazione, accompagnati da idonea garanzia fidejussoria commisurata al costo del programma di recupero ambientale.

E' consentita la realizzazione di manufatti edilizi, come da autorizzazione o concessione regionale, strettamente necessari per l'attività estrattiva (per esempio locali per le lavorazioni e lo stoccaggio dei materiali, uffici, etc.).

I manufatti di cui sopra dovranno essere rimossi alla cessazione dell'attività estrattiva.

Tali manufatti, se funzionale ai fini delle attività estrattive e previa acquisizione dei pareri di competenza, potranno essere ubicati anche nelle aree adiacenti alle sottozone D4 e D5, esclusivamente nelle Zone Territoriali Omogenee E e H Sottozone H3.1. I medesimi manufatti dovranno essere rimossi alla cessazione dell'attività estrattiva.

Le cartografie di piano indicano, oltre alle destinazioni urbanistiche attuali (sottozone D4 e D5) anche le destinazioni urbanistiche d'uso finale delle singole aree.

In recepimento delle normative di settore, si ha:

Misure protettive generali

Le misure protettive generali consistono nell'adottare, durante l'esercizio industriale, le scelte tecniche atte a minimizzare le conseguenze generate dall'attività produttiva in corso di svolgimento e/o programmata. Le misure da adottare sono atte a proteggere l'ambiente di lavoro e il territorio circostante dagli effetti negativi e dai danni o disturbi generati dall'attività estrattiva, applicando soluzioni di continuità ("barriere", "filtri" etc) tra la sorgente dell'impatto e i soggetti esposti.

Le principali tipologie di misure protettive da adottare sono le seguenti:

- Ricorrere a interventi di mascheramento;
- Adeguare il ciclo produttivo alle condizioni reali incontrate e se necessario modificare l'impostazione originaria per minimizzare l'impatto;
- Recuperare integralmente la risorsa mineraria;
- Anticipare per quanto possibile gli interventi di risanamento
- Conservare i materiali necessari per il recupero o reperire materiali alternativi
- Curare la messa a dimora degli scarti
- Predisporre un buon monitoraggio ambientale.

Modalità di intervento

Si adotteranno, ove tecnicamente possibile, soluzioni che prevedano una coltivazione procedente dall'alto verso il basso per fette o gradoni discendenti, partendo dal limite superiore dell'area autorizzata in modo da assicurare un progressivo recupero del fronte.

Per l'eventuale sparo di mine, nel caso di cave di materiale lapideo di elevata resistenza si procederà come disposto dagli articoli 124, 126, 127 del D.P.R. n.128/59.

Le scarpate finali dovranno essere sempre stabili, in genere attraverso la previsione di banchi intermedi. A tale riguardo si ricorda che, in base al D.P.R. n.128 del 9-4-1958, é vietato tenere a strapiombo i fronti di escavazione.

Di caso in caso verranno stabilite l'ampiezza finale delle pedate dei banchi, là ove previsti, nonché l'inclinazione e l'altezza delle scarpate di raccordo.

La progettazione sarà comunque conseguente alla caratterizzazione fisica e meccanica della formazione oggetto di coltivazione e congruente con l'ambito morfologico di inserimento della cava.

Al fine di prevenire l'insorgere di fenomeni di erosione e di dissesto, dovrà essere sempre garantito un adeguato drenaggio delle acque superficiali dilavanti.

Dovranno essere quindi previsti fossi di guardia al ciglio superiore di coltivazione ed una rete di drenaggio estesa all'intera area estrattiva, collegata con i ricettori naturali e/o artificiali esistenti.

Il fondo della cava presenterà un'inclinazione verso le canalette intercettanti le acque meteoriche e le pedate dei gradoni inclinazioni verso la scarpata di monte e longitudinale.

Fatte salve le esigenze di sicurezza, si tenderà comunque a garantire una elevata diversificazione dei microhabitat presenti che comprenderanno unità con diverso tenore di umidità ed ambienti rupestri soggetti ad erosione naturale

Distanze da opere e manufatti

Le distanze minime degli scavi a cielo aperto ed in sotterraneo da opere e manufatti, fatte salve disposizioni di legge più restrittive, sono quelle previste dalle vigenti norme di polizia mineraria; non possono comunque essere autorizzate deroghe alle distanze di sicurezza da rispettare nei confronti delle strade ad alta densità di traffico.

La distanza minima dalle abitazioni deve essere determinata dalle previsioni di impatto acustico e delle vibrazioni, nonché sulla base di interventi atti a ridurre l'impatto visivo ed acustico e la dispersione delle polveri.

Piste di servizio

La larghezza minima e la pendenza massima delle piste di servizio per la circolazione di mezzi cingolati e/o gommati devono essere opportunamente dimensionate ed indicate in progetto, in funzione delle caratteristiche costruttive e d'impiego dei mezzi di scavo, di carico e di trasporto utilizzati, nonché delle esigenze di sicurezza dei lavori e degli addetti. Le piste devono essere realizzate in modo atto a consentire un regolare deflusso delle acque superficiali, attraverso adeguate pendenze trasversali e la realizzazioni di canale di raccolta, che riduca le erosioni da ruscellamento. Per le piste principali vanno individuate soluzioni di compattamento e/o trattamento superficiale della piattaforma che riducano la polverosità indotta dal traffico pesante.

Drenaggio delle acque

L'ingresso delle acque di dilavamento nell'area estrattiva deve essere evitato attraverso la costruzione di adeguate opere di captazione e deflusso, collegate con la rete di smaltimento naturale e/o artificiale esistente.

Se necessario, le acque piovane ricadenti nell'area estrattiva devono essere smaltite tramite una adeguata rete di canali di drenaggio, mantenuta in efficienza e se necessario convogliate verso vasche di sedimentazione, prima di sottoporle ad un eventuale trattamento e di riversarle nel reticolo idrografico locale o utilizzarle per le esigenze del ciclo produttivo.

Qualora la morfologia dei luoghi non consenta di evitare l'ingresso negli scavi di acque superficiali, la rete interna deve essere adeguatamente dimensionata in modo da garantirne il corretto smaltimento.

Devono comunque essere garantiti i diritti d'acqua esistenti sui canali interferenti con le aree di intervento.

Stoccaggi di materiali di cava

Le aree di stoccaggio dei materiali devono essere definite e delimitate in modo da non compromettere la sicurezza del lavoro e le opere di recupero ambientale, evitando con misure idonee la dispersione di polveri.

E' comunque vietato lo scarico indiscriminato e diretto, dei cumuli di materiali sciolti, mediante autocarri, lungo le scarpate.

Apertura di nuovi fronti di scavo

I nuovi fronti di scavo devono essere aperti tenendo conto dell'impatto sul paesaggio e sull'ambiente. Se necessario, si dovranno prevedere idonee opere di mitigazione interne ed esterne all'area di cava, secondo modalità fissate dal progetto attuativo, oppure in assenza di quest'ultime, individuando soluzioni di mascheramento o occultamento anche provvisorie, dove possibile.

Fasi di coltivazione

La coltivazione delle cave deve avvenire per fasi, di durata da stabilire nel provvedimento autorizzativo, al fine di assicurare il progressivo recupero ambientale delle zone già sfruttate.

Fronte al termine della coltivazione

I parametri geometrici adottati devono essere definiti in sede progettuale in funzione della stabilità locale e generale a lungo termine del pendio e delle esigenze tecniche del recupero ambientale, progettato in congruenza alla destinazione finale; in ogni caso, il fattore di sicurezza risultante dall'analisi di stabilità non deve essere inferiore a 1,3.

Ciglio di scavo

Il ciglio superiore dello scavo deve essere sempre raggiungibile con apposite strade o rampe, percorribili con mezzi meccanici cingolati o gommati; le rampe devono essere mantenute in efficienza fino al completamento delle opere di recupero ambientale.

Nelle cave di detrito di roccia, qualora la morfologia dei luoghi non consenta quanto sopra, il ciglio superiore di scavo dovrà essere accessibile con idonei mezzi meccanici dalla pedata del gradone più elevato del fronte di cava.

Pendenza del fondo degli scavi

La pendenza del piazzale di fondo cava non deve essere inferiore allo 0,5%; nelle cave a fossa la linea di massima pendenza del fondo cava deve essere disposta parallelamente alla direzione delle linee di flusso della falda.

Profondità massima di scavo nelle cave a secco

Nelle nuove cave e nell'ampliamento delle cave esistenti, la profondità massima di escavazione deve mantenersi almeno a due metri al di sopra del massimo livello noto raggiunto dalla falda freatica nell'ultimo decennio. Tale franco può essere ridotto a mezzo metro nel caso di cave con fronte unico non superiore a otto metri: in tal caso, la quota del piano al termine del recupero ambientale dovrà essere riportata almeno un metro al di sopra del massimo livello noto raggiunto dalla falda freatica.

Nell'ampliamento delle cave esistenti, la profondità massima di escavazione deve essere definita in modo da consentire che le quote di recupero finale si raccordino opportunamente con quelle dei recuperi esistenti .

Finalità e modalità generali di recupero

Il recupero deve essere finalizzato a riportare l'uso del suolo allo stato precedente l'inizio della coltivazione (si parlerà in questo caso di ripristino), oppure quella di migliorare dal punto di vista ambientale l'area di estrazione attraverso interventi che producano un assetto finale pregiato dal punto di vista ecosistemico e paesaggistico.

Qualora il recupero avvenga rimodellando siti geomorfologicamente degradati da interventi scadenti fatti in precedenza, si parlerà anche di restauro ambientale.

Le modalità del recupero dovranno favorire di regola assetti che prevedano la ricostruzione di manti vegetali, utilizzando per quanto possibile tecniche di ingegneria naturalistica.

ART. 10 – LE ZONE E (AGRICOLE)

- DEFINIZIONI:

La Zona Omogenea E comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alla itticoltura, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive ed estensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.

In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.

Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:

- a. colture arboree specializzate;
- b. impianti boschivi artificiali;
- c. colture erbacee specializzate;

In queste aree sono vietate trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola;

- CLASSIFICAZIONE in SOTTOZONE:

La Zona Omogenea E è regolamentata dalle Direttive per le Zone Agricole emanate con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna in attuazione degli artt. 8 e 9 della Legge Regione Autonoma della Sardegna 22.12.1989 n° 45.

La direttiva di cui sopra individua le seguenti sottozone agricole:

- E1)** aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- E2)** aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3)** aree, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- E4)** aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, che sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- E5)** aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Nel **P.U.C.** di Carbonia, la zona omogenea E è divisa nella seguenti **tre sottozone**:

Sotto Zona E2ab : Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni irrigui (*es.: seminativi, erbai*), e in terreni non irrigui (*es.: seminativi in asciutto, erbai autunno-vernini, colture oleaginose*);

Sotto Zona E2c : Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (*es.: colture foraggiere, seminativi anche erborati, colture legnose non tipiche e non specializzate*);;

Sotto Zona E5 : Aree marginali per attività agricole (prevalentemente boschive);

- USI PREVISTI COMPATIBILI:

- Colture erbacee annuali e poliennali
- Colture arboree: vite, olivo, agrumi, frutticoltura idonea all'ambiente pedoclimatico
- Colture forestali: leccio e sughera, arboricoltura da legno

- Allevamenti: acquicoltura, allevamento bovino, ovino e caprino, equino e altri allevamenti, elicicoltura, lombrichicoltura, allevamento estensivo ed intensivo di selvaggina, apicoltura.

E' consentita la realizzazione di manufatti edilizi amovibili strettamente necessari per l'attività estrattiva (per esempio locali per le lavorazioni e lo stoccaggio dei materiali, uffici, etc.), esclusivamente nelle aree adiacenti le Zone Territoriali Omogenee D4 e D5 , come da autorizzazione o concessione regionale.

I manufatti di cui sopra dovranno essere rimossi alla cessazione dell'attività estrattiva.

- **NORME EDILIZIE di CARATTERE GENERALE:**

Oltre alle norme e limitazioni specifiche di ciascuna sottozona, per tutte le cinque sottozone valgono le seguenti norme generali:

1. In tutte le zone omogenee E è vietata la realizzazione di qualunque costruzione edilizia interrata e/o seminterrata, ad eccezione dei locali interrati e/o seminterrati delle residenze e dei fabbricati rurali edificabili ai sensi degli articoli successivi. Tali locali dovranno essere realizzati all'interno dell'area di sedime delle relative costruzioni fuori terra.

2. Per gli Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo.

3. Per gli Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola (ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99), per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a 3,00 (tre) ettari che esercitano attività aziendali a carattere intensivo (SOTTOZONE E2ab); per l'esercizio di attività a carattere estensivo (SOTTOZONE E2.c) il lotto minimo è pari a 5,00 (cinque) ettari;

per l'esercizio di attività a carattere estensivo in aree marginali e boscate (SOTTOZONE E5) il lotto minimo è pari a 10,00 (dieci) ettari.

Per tutti i rimanenti casi, cioè anche per coloro che non abbiano titolo come Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e come aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99, sono comunque ammessi, anche in lotti di terreno inferiori a 3,00 ha ma di superficie non inferiore a 1,00 ha strutture di appoggio non residenziali, con altezza massima pari a tre metri e ad un unico piano fuori terra, aventi le seguenti superfici coperte e relative volumetrie:

Sup. lotto compresa tra 1,00 ha e 10,00 ha : mq 30,00 e mc 90,00

Sup. lotto maggiore di 10,00 ha : mq 60,00 e mc 180,00

In tali fabbricati è vietata qualunque distribuzione interna assimilabile alla funzione residenziale.

Qualora l'azienda sia distribuita su due o più sottozone omogenee agricole diverse e contigue ("Aziende Accorpate"), il comparto minimo per la realizzazione di tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme deve avere una superficie complessiva calcolata secondo la formula seguente:

$$SE2ab (az) : SE2ab (PUC) + SE2c (az) : SE2c (PUC) + SE5 (az) : SE5 (PUC) \geq 1$$

Dove:

SE2ab az = Superficie aziendale ricadente in Zona Omogenea E sottozona E2ab

SE2ab (PUC) = Sup. min. prevista dal P.U.C. in Zona Omogenea E sottozona E2ab

SE2c az = Superficie aziendale ricadente in Zona Omogenea E sottozona E2c

SE2c (PUC) = Superficie minima prevista dal P.U.C. in Zona Omogenea E sottozona E2c

SE5 az = Superficie aziendale ricadente in Zona Omogenea E sottozona E5

SE5 (PUC) = Superficie minima prevista dal P.U.C. in Zona Omogenea E sottozona E5

Le volumetrie insediabili di due o più sottozone agricole diverse e contigue ("Aziende Accorpate") sono date dalla somma ponderata dei volumi insediabili nelle singole sottozone:

$$V = (S1Iv1) + (S2Iv2) + \dots + (SnIvn).$$

4. Il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo

interessato dal piano aziendale, fermo restando che non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta né edificare in colline o alture del fondo, evitando comunque, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento. Gli edifici per la residenza e le strutture per la conduzione del fondo non devono essere distribuiti disordinatamente sul fondo, ma concentrati in punti definiti in modo da non contribuire al consumo del territorio con una disposizione di edifici casuale e visivamente incontrollabile.

I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno;

5. I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

6. I nuovi corpi di fabbrica conseguenti ad ampliamenti o a nuova costruzione dovranno rispettare i caratteri di essenzialità e pulizia volumetrica proprie dell'edilizia rurale storica. In particolare:

- I corpi di fabbrica saranno prevalentemente a piano terra o con parziale raddoppio di un primo piano;
- le coperture saranno in generale a doppia falda inclinata, con pendenza intorno al 20%, con divieto di sfalsamento delle falde; sono ammesse coperture piane sino ad un massimo del 20% della superficie coperta;
- l'andamento planimetrico dovrà essere lineare, evitando sporgenze e rientranze non necessarie;
- le bucaure dovranno avere prevalente sviluppo in verticale;
- la finitura dei corpi di fabbrica sarà in generale ad intonaco tinteggiato secondo i colori delle terre locali;
- gli infissi dovranno essere realizzati in legno ed oscurati secondo le modalità tipiche del luogo.

7. Per gli interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o con numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentito il CTRU.

- COSTRUZIONI ESISTENTI:

Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti.

Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo il piano urbanistico consente la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.

Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo paesaggistico come parte del patrimonio rurale storico tradizionale, monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

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

Per gli edifici facenti parte del patrimonio rurale storico-tradizionale ambientale è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo e filologico, la ristrutturazione delle parti in degrado statico, il recupero funzionale di parti da destinare alla organizzazione degli impianti per una corretta utilizzazione dell'intero edificio. Il tutto nel rispetto di quanto indicato nell'Abaco Tipologico dell'Insediamento Storico sparso, allegato del P.U.C. E' altresì consentito il cambio di

destinazione d'uso purché volto alla realizzazione di servizi di interesse pubblico, privilegiando l'utilizzo per attività culturali, con la procedura di cui all'art.11 della L. R. n° 23/85. Il progetto di recupero o di restauro deve essere esteso a tutta l'azienda storica ancorché non sia più di uno stesso proprietario.

Per gli edifici dismessi o non più funzionali all'azienda agricola è permesso il recupero dei volumi esistenti, con esclusione delle strutture chiaramente precarie quali tettoie, porcilaie, ovili fatiscenti, ecc. Nel recupero di tali edifici è consentita la variazione d'uso esclusivamente per le seguenti destinazioni: Turismo rurale che può comprendere la ristorazione, la vendita di prodotti tipici della zona o della regione. Il progetto di recupero deve essere esteso a tutta l'area compresa nell'azienda originaria e deve essere condotto in modo che siano rispettate le caratteristiche agricole della zona; le attività e gli edifici si devono integrare in modo omogeneo con il preesistente.

Per gli edifici legittimi esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico - sanitaria vigente.

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

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 precedenti in area agricola adiacente, secondo il volume esistente.

Sono vietati i fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale che vengono previsti in zona D. Per quelli preesistenti l'entrata in vigore della direttiva regionale per le zone agricole condotti da cooperative o associazioni di produttori agricoli, sono permessi gli ampliamenti fino ad un indice fondiario di 1.5 mc/mq; il rapporto di copertura non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

Ai sensi delle Direttive per le zone agricole emanate con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna in attuazione degli artt. 8 e 9 della L.R. 22.12.1989 n° 45, i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi, dove permessi, debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m se trattasi di allevamento per suini 300 m per avicunicoli, e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

I fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 30%.

- SERRE:

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà esse dovranno distare dalle strade vicinali e comunali almeno m 8.

Le serre, al fine della determinazione delle volumetrie edificabili, non costituiscono volume edilizio.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacultura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, esse dovranno distare dalle strade vicinali e comunali almeno m 8.

- IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO:

Per gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, serbatoi e ripartitori di acquedotti, impianti di depurazione, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, costruibili dietro autorizzazione e previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare 1,00 mc/mq.

- SALVAGUARDIA:

Il P.U.C. promuove il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;

Valgono per tutte le zone E le seguenti norme di carattere generale finalizzate alla salvaguardia delle vegetazioni spontanee:

- a. mantenimento delle fitocenosi spontanee, qualora esse non pregiudichino il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua, nei quali casi la loro eventuale eliminazione/contenimento dovrà essere soggetta ad autorizzazione da parte del Comune;
- b. mantenimento e ripristino delle zone boschive;
- c. conservazione delle fitocenosi di tipo particolare (vegetazioni degli ambienti rupestri, delle zone umide, delle grotte);
- d. conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo, la valenza ambientale di habitat residuali (puntuali e lineari), la loro valenza testimoniale dell'esistenza di complessi boschivi;
- e. divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi e/o filari, che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio, se non autorizzati dalla Forestale;
- f. mantenimento e ripristino e/o ricostituzione di alberature lungo le strade;
- g. mantenimento delle alberature di confine, di arredo, stradali e delle piante a carattere monumentale;
- h. mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi ciclo- pedonali ed equestri laddove tale tipo di fruizione sia compatibile con le azioni e gli indirizzi per la tutela della fauna selvatica;
- i. divieto di messa a dimora, anche per scopi di arredo, di specie arboree, arbustive ed erbacee non autoctone e infestanti.

- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

Per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, così come individuate ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126 si rimanda alle prescrizioni di polizia forestale ivi previste.

- Aree agricole all'interno delle Fasce Fluviali individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Autonoma della Sardegna

Le nuove edificazioni saranno da realizzare al di fuori delle "Fasce di Tutela" dei corpi idrici

superficiali (così come individuate negli elaborati specialistici allegati del P.U.C.):

- a. lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di cinquanta metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di venticinque metri dagli argini;

- Aree agricole sottoposte a vincolo archeologico (“aree archeologiche di potenziale interesse paesaggistico”)

All'interno di dette aree, come perimetrale negli allegati elaborati grafici del P.U.C. , qualora vi sia possibilità edificatoria, il rilascio della concessione edilizia per le nuove costruzioni o per gli ampliamenti delle costruzioni esistenti che prevedano scavi è subordinato agli esiti della verifica archeologica preventiva da effettuarsi a cura del richiedente la concessione edilizia. La verifica, effettuata mediante saggi archeologici sotto la direzione scientifica della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, ha lo scopo di verificare l'esistenza nel sottosuolo di presenze di interesse storico-culturale.

E' fatto obbligo di comunicare inoltre ogni eventuale attività di scavo e/o di scasso per qualunque profondità e di qualsiasi natura e entità, anche agricola, alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, con la quale si concorderanno tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e di prevenzione.

Sono ammessi gli interventi edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

ART. 10.1 - SOTTOZONA E2ab :

La destinazione d'uso del territorio è prevalentemente quella per attività volte alla produzione agricola, anche tipica e specializzata, e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

Le **sottozone E2a** sono relative a “Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in **terreni irrigui**” (*es.: seminativi, erbai*) e **in terreni non irrigui**” (*es.: seminativi in asciutto, erbai autunno-vernini, colture oleaginose*);

- PARAMETRI EDILIZI:

Nella **Sottozona E2ab** è consentita la costruzione di nuove case residenziali esclusivamente da parte di Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e delle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99, con indice di fabbricabilità fondiario di 0,015 mc/mq, superficie minima d'intervento 3,00 ha, e con le seguenti norme edilizie:

altezza massima di m 6,50

distacco minimo dai confini laterali m 5,00

distacco dal ciglio stradale pari almeno alla larghezza della fascia di protezione della strada ; per le strade vicinali almeno m 8,00;

finitura delle murature in faccia vista o con intonaci nei colori nella gamma delle terre;

per l'edificazione residenziale deve essere dimostrata la effettiva esistenza e consistenza dell'azienda agricola mediante piano di utilizzazione aziendale redatto da tecnico abilitato.

Nelle costruzioni residenziali esistenti, edificate su lotti inferiore ad 3 ha, sono permessi esclusivamente il restauro, la ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria e senza trasformazione della destinazione d'uso dei fabbricati.

Sono ammesse inoltre le seguenti costruzioni:

a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo quali fienili, silos, magazzini; strutture e fabbricati necessari per l'itticoltura, fabbricati necessari per la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali

realizzabili esclusivamente da parte di Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e delle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99.

Per tutti questi fabbricati la superficie minima d'intervento è di 3,00 ha con indice di fabbricabilità di 0,10 mc/mq.

b) Fabbricati per l'agriturismo

Gli interventi sono realizzabili esclusivamente da parte di Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e delle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99.

Gli interventi edilizi per l'agriturismo comportano una superficie aziendale minima di 3 ha .

Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di azienda il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

In aggiunta agli ospiti di cui sopra, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 1800 coperti mensili esclusi i posti forniti attraverso le fattorie didattiche iscritte all'albo regionale delle fattorie didattiche della Sardegna.

I locali adibiti ad uso agriturismo devono avere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti dal Regolamento edilizio comunale per i locali di civile abitazione. Nella valutazione di tali requisiti per gli edifici già esistenti, compresi quelli da ristrutturare o adeguare, sono ammesse deroghe ai limiti di altezza e agli indici di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. Le deroghe devono essere motivate e concesse dai Comuni nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti e delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

Gli alloggi agrituristici devono essere dotati di idonei servizi igienico-sanitari in ragione di almeno uno ogni quattro persone o frazioni di quattro, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare o conviventi.

Per i campeggiatori che utilizzano gli spazi aperti, in assenza di servizi igienici adeguati nelle piazzole di sosta, l'autorizzazione per il campeggio è concessa a condizione che il campeggiatore possa usufruire dei servizi dell'abitazione. In tal caso deve essere comunque garantito che il rapporto tra persone e servizi igienico-sanitari sia quello indicato nel comma 2. All'interno della struttura edilizia aziendale, inoltre, deve essere previsto un ambiente attrezzato di lavello per stoviglie e lavatoio per panni.

Negli spazi aperti la superficie da destinare a tenda o altro mezzo autonomo di soggiorno deve essere non inferiore a 40 mq. La sistemazione di tale superficie deve essere a prova di acqua e di polvere, realizzabile anche con inerbimento del terreno.

I locali per l'agriturismo devono essere dotati di acqua corrente potabile.

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 50mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 3ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

I fabbricati per l'agriturismo, se di nuova costruzione, devono avere un'altezza massima di m 6,50, avere le caratteristiche della casa agricola esistente, rispettare le prescrizioni edilizie prima indicate per la residenza agricola ed essere, ove possibile, accorpati, cioè collegati fisicamente alla residenza del conduttore del fondo.

c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva) con indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,01 mc/mq. Essi saranno costituiti da edifici aventi pareti esterne con materiali di finitura naturali, a faccia vista o con intonaco colorato nella gamma delle terre. E seguiranno le seguenti norme edilizie: altezza massima alla linea di gronda m 4,00, distacco minimo dai confini del lotto e dalle strade m 8,00.

d) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale con indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,05 mc/mq e superficie minima del lotto d'intervento 3,00 ha. Per questi edifici è permessa l'altezza massima di m 6,50, distacco minimo dai confini m 5,00, distacco minimo dal ciglio delle strade m 8,00.

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

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 3,00 ha.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3,00 ha, vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3,00 ha relativa al fondo agricolo.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 (venti) ed ad attività sportive e ricreative purchè di dimensioni limitate.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt 2.000, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale, e siano previsti come attrezzature al servizio della viabilità.

I punti di ristoro sono stati previsti come attrezzature al servizio della viabilità. La distanza minima tra i punti di ristoro è di 20 km per quelli prospicienti le strade interne (Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984 n.1/1984).

ART. 10.2 - SOTTOZONE E2c :

La destinazione d'uso del territorio è prevalentemente quella per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

Le **sottozone E2c** sono relative ad “Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità” (*es.: colture foraggere, seminativi anche erborati, colture legnose non tipiche e non specializzate*);

- PARAMETRI EDILIZI:

Nella Sottozona E2c è consentita la costruzione di nuove case residenziali esclusivamente da parte di Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e delle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99, con indice di fabbricabilità fondiario di 0,010 mc/mq, superficie minima d'intervento 5,00 ha, e con le seguenti norme edilizie:

altezza massima di m 6,50

distacco minimo dai confini laterali m 5,00

distacco dal ciglio stradale pari almeno alla larghezza della fascia di protezione della strada ; per le strade vicinali almeno m 8,00;

finitura delle murature in faccia vista o con intonaci nei colori nella gamma delle terre;

per l'edificazione residenziale deve essere dimostrata la effettiva esistenza e consistenza dell'azienda mediante piano di utilizzazione aziendale redatto da tecnico abilitato.

Nelle costruzioni residenziali esistenti, edificate su lotti inferiore a 5 ha, sono permessi esclusivamente il restauro, la ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria e senza trasformazione della destinazione d'uso dei fabbricati.

Sono ammesse inoltre le seguenti costruzioni:

a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo quali fienili, silos, magazzini; strutture e fabbricati necessari per l'itticoltura, fabbricati necessari per la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali

realizzabili esclusivamente da parte di Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e delle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99.

Per tutti questi fabbricati la superficie minima d'intervento è di 5,00 ha con indice di fabbricabilità di 0,05 mc/mq.

b) Fabbricati per l'agriturismo.

Gli interventi sono realizzabili esclusivamente da parte di Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e delle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99.

Gli interventi edilizi per l'agriturismo comportano una superficie aziendale minima di 5 ha .

Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di azienda il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

In aggiunta agli ospiti di cui sopra, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 1800 coperti mensili esclusi i posti forniti attraverso le fattorie didattiche iscritte all'albo regionale delle fattorie didattiche della Sardegna.

I locali adibiti ad uso agriturismo devono avere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti dal Regolamento edilizio comunale per i locali di civile abitazione. Nella valutazione di tali requisiti per gli edifici già esistenti, compresi quelli da ristrutturare o adeguare, sono ammesse deroghe ai limiti di altezza e agli indici di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. Le deroghe devono essere motivate e concesse dai Comuni nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti e delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

Gli alloggi agrituristici devono essere dotati di idonei servizi igienico-sanitari in ragione di almeno uno ogni quattro persone o frazioni di quattro, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare o conviventi.

Per i campeggiatori che utilizzano gli spazi aperti, in assenza di servizi igienici adeguati nelle piazzole di sosta, l'autorizzazione per il campeggio è concessa a condizione che il campeggiatore possa usufruire dei servizi dell'abitazione. In tal caso deve essere comunque garantito che il rapporto tra persone e servizi igienico-sanitari sia quello indicato nel comma 2. All'interno della struttura edilizia aziendale, inoltre, deve essere previsto un ambiente attrezzato di lavello per stoviglie e lavatoio per panni.

Negli spazi aperti la superficie da destinare a tenda o altro mezzo autonomo di soggiorno deve essere non inferiore a 40 mq. La sistemazione di tale superficie deve essere a prova di acqua e di polvere, realizzabile anche con inerbimento del terreno.

I locali per l'agriturismo devono essere dotati di acqua corrente potabile.

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 50mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 5ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

I fabbricati per l'agriturismo, se di nuova costruzione, devono avere un'altezza massima di m 6,50, avere le caratteristiche della casa agricola esistente, rispettare le prescrizioni edilizie prima indicate per la residenza agricola ed essere, ove possibile, accorpati, cioè collegati fisicamente alla residenza del conduttore del fondo.

c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva) con indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,01 mc/mq. Essi saranno costituiti da edifici aventi pareti esterne con materiali di finitura naturali, a faccia vista o con intonaco colorato nella gamma delle terre. E seguiranno le seguenti norme edilizie: altezza massima alla linea di gronda m 4,00, distacco minimo dai confini del lotto e dalle strade m 8,00.

d) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale con indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,05 mc/mq e superficie minima del lotto d'intervento 5,00 ha. Per questi edifici è permessa l'altezza massima di m 6,50, distacco minimo dai confini m 5,00, distacco minimo dal ciglio delle strade m 8,00.

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

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 5,00 ha.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 5,00 ha, vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 5,00 ha relativa al fondo agricolo.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 (venti) ed ad attività sportive e ricreative purchè di dimensioni limitate.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt 2.000, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale, e siano previsti come attrezzature al servizio della viabilità.

I punti di ristoro sono stati previsti come attrezzature al servizio della viabilità. La distanza minima tra i punti di ristoro è di 20 km per quelli prospicienti le strade interne (Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984 n.1/1984).

ART. 10.3 - SOTTOZONE E5 :

Sono le aree costituite da ambiti di naturalità diffusa (oliveti, boschi, filari, alberi isolati, coltivazioni erbacee estensive), da formazioni vegetali spontanee, e da pascoli, e quindi sono aree marginali per l'agricoltura.

Le **Sottozone E5** , classificate ai sensi delle Direttive regionali per le Zone Agricole e delle Linee Guida del Piano Paesaggistico Regionale, ricomprendono le colture prevalenti seguenti:

Boschi di leccio (leccete con latifoglie sempreverdi), **Boschi di sughera** (sugherete con latifoglie sempreverdi, sugherete su pascolo/colture erbacee), **Boschi e boscaglie a olivastro** (formazioni termofile miste con olivastro), **Boschi e boscaglie a ginepro** (formazioni a prevalenza di ginepro comune), **Macchia evoluta e preforestale** (Formazioni miste di corbezzolo, erica e fillirea, con leccio sub.), **Macchie e garighe termofile e/o xerofile** (Macchie a prevalenza di mirto e lentisco, macchie a prevalenza di cisti), **Garighe pioniere** (Formazioni rupestri), **Praterie annuali** (Praterie xerofile annuali naturali a terofite/geofite), **Rimboschimenti di specie autoctone** (Rimboschimenti puri di conifere mediterranee, rimboschimenti misti di conifere mediterranee e latifoglie sempreverdi, rimboschimenti di latifoglie autoctone sempreverdi e/o caducifoglie), **Rimboschimenti di specie non autoctone ed esotiche** (Rimboschimenti puri o misti di conifere non autoctone, come pini, cedri, cipressi, etc., Rimboschimento di eucalitti).

Per queste zone il Piano Urbanistico Comunale intende:

conservare e potenziare la flora e la fauna autoctone favorendo la presenza di una maggiore diversità ambientale;

vietare l'introduzione di qualsiasi specie floristica e faunistica non autoctone;

salvaguardare e favorire la presenza di zone umide (piccoli stagni, pozze, etc.) per incrementare le popolazioni di anfibi e rettili;

salvaguardare la presenza di praterie-pascolo per incrementare le popolazioni di specie a rischio di estinzione a livello internazionale (es. grillaio).

PARAMETRI EDILIZI:

Nella Sottozona E5 è consentita la costruzione di nuove case residenziali esclusivamente da parte di Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e delle aziende che svolgono effettiva e prevalente

attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99, con indice di fabbricabilità fondiario di 0,005 mc/mq, superficie minima d'intervento 10,00 ha, e con le seguenti norme edilizie:

altezza massima di m 6,50

distacco minimo dai confini laterali m 5,00

distacco dal ciglio stradale pari almeno alla larghezza della fascia di protezione della strada ; per le strade vicinali almeno m 8,00;

finitura delle murature in faccia vista o con intonaci nei colori nella gamma delle terre;

per l'edificazione residenziale deve essere dimostrata la effettiva esistenza e consistenza dell'azienda mediante piano di utilizzazione aziendale redatto da tecnico abilitato.

Nelle costruzioni residenziali esistenti, edificate su lotti inferiore ad 10 ha, sono permessi esclusivamente il restauro, la ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria e senza trasformazione della destinazione d'uso dei fabbricati.

Sono ammesse inoltre le seguenti costruzioni:

a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo quali fienili, silos, magazzini; strutture e fabbricati necessari per l'itticoltura, fabbricati necessari per la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali realizzabili esclusivamente da parte di Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e delle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99.

Per tutti questi fabbricati la superficie minima d'intervento è di 10,00 ha con indice di fabbricabilità di 0,015 mc/mq.

b) Fabbricati per l'agriturismo.

Gli interventi sono realizzabili esclusivamente da parte di Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e delle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99.

Gli interventi edilizi per l'agriturismo comportano una superficie aziendale minima di 10,00 ha .

Per le aziende aventi superficie pari o superiore a 10 ettari e inferiore a 11 ettari il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati

nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di azienda il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

In aggiunta agli ospiti di cui sopra, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 1800 coperti mensili esclusi i posti forniti attraverso le fattorie didattiche iscritte all'albo regionale delle fattorie didattiche della Sardegna.

I locali adibiti ad uso agriturismo devono avere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti dal Regolamento edilizio comunale per i locali di civile abitazione. Nella valutazione di tali requisiti per gli edifici già esistenti, compresi quelli da ristrutturare o adeguare, sono ammesse deroghe ai limiti di altezza e agli indici di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. Le deroghe devono essere motivate e concesse dai Comuni nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti e delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

Gli alloggi agrituristici devono essere dotati di idonei servizi igienico-sanitari in ragione di almeno uno ogni quattro persone o frazioni di quattro, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare o conviventi.

Per i campeggiatori che utilizzano gli spazi aperti, in assenza di servizi igienici adeguati nelle piazzole di sosta, l'autorizzazione per il campeggio è concessa a condizione che il campeggiatore possa usufruire dei servizi dell'abitazione. In tal caso deve essere comunque garantito che il rapporto tra persone e servizi igienico-sanitari sia quello indicato nel comma 2. All'interno della struttura edilizia aziendale, inoltre, deve essere previsto un ambiente attrezzato di lavello per stoviglie e lavatoio per panni.

Negli spazi aperti la superficie da destinare a tenda o altro mezzo autonomo di soggiorno deve essere non inferiore a 40 mq. La sistemazione di tale superficie deve essere a prova di acqua e di polvere, realizzabile anche con inerbimento del terreno.

I locali per l'agriturismo devono essere dotati di acqua corrente potabile.

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 50mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 10ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

I fabbricati per l'agriturismo, se di nuova costruzione, devono avere un'altezza massima di m 6,50 , avere le caratteristiche della casa agricola esistente, rispettare le prescrizioni edilizie prima indicate per la residenza agricola ed essere, ove possibile, accorpati, cioè collegati fisicamente alla residenza del conduttore del fondo.

c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva) con indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,01 mc/mq. Essi saranno costituiti da edifici aventi pareti esterne con materiali di finitura naturali, a faccia vista o con intonaco colorato nella gamma delle terre. E seguiranno le seguenti norme edilizie: altezza massima alla linea di gronda m 4,00, distacco minimo dai confini del lotto e dalle strade m 8,00.

d) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale con indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,05 mc/mq e superficie minima del lotto d'intervento 10,00 ha. Per questi edifici è permessa l'altezza massima di m 6,50, distacco minimo dai confini m 5,00, distacco minimo dal ciglio delle strade m 8,00.

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

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 10,00 ha.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 10,00 ha, vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 10,00 ha relativa al fondo agricolo.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 (venti) ed ad attività sportive e ricreative purchè di dimensioni limitate.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt 2.000, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale, e siano previsti come attrezzature al servizio della viabilità.

I punti di ristoro sono stati previsti come attrezzature al servizio della viabilità. La distanza minima tra i punti di ristoro è di 20 km per quelli prospicienti le strade interne (Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984 n.1/1984).

Nelle aree boscate si prescrive:

- a. sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 30/1990, nell'ambito di progetti autorizzati dal Corpo di Vigilanza Ambientale della Sardegna;
- b. non sono ammessi gli interventi di cui all'art. 2, comma 3 della L.R. 30/1990, fatta salva la realizzazione di strutture temporanee necessarie alle osservazioni scientifiche ed alla fruizione, non altrimenti localizzabili, previa autorizzazione del Comune;
- c. sono consentiti interventi, in attuazione del Reg. CE 1257/1999 (art. 29, comma 3 e art. 30, comma 1), come recepito dal POR Sardegna 2000- 2006, finalizzati a:
 - incremento del patrimonio boschivo a scopo ambientale;
 - miglioramento dei boschi esistenti con interventi selvicolturali e di ricostituzione boschiva;
 - salvaguardia della biodiversità degli ecosistemi forestali con l'identificazione e tutela "in situ" del patrimonio genetico;
 - miglioramento e razionalizzazione della raccolta e trasformazione dei prodotti del bosco e relativa commercializzazione;
 - ricostituzione dei boschi danneggiati da disastri naturali;
 - ricostituzione dei boschi danneggiati da incendi è soggetta alla L. 353/2000.
- d. sono vietati il taglio di alberi e arbusti se non nell'ambito di progetti di taglio regolarmente approvati dal Corpo Forestale di Vigilanza Ambientale della Regione Sardegna;

- e. è vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali;
- f. le regole che riguardano i boschi vanno estese a tutti gli spazi di vegetazione arborea spontanea, pur ricreati dall'uomo, anche se sparsi e discontinui, e vanno inquadrati nella normativa generale sulla tutela del verde fino all'albero isolato di pregio botanico, naturalistico o paesistico.

Esclusivamente e limitatamente alle attività connesse al pascolo, si deroga dal divieto di esercizio di attività agricole, subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

- il pascolo in bosco è consentito in aziende complesse agro- silvo- pastorali nelle quali l'imprenditore zootecnico sia anche proprietario e/o conduttore del bosco; il bosco infatti deve essere considerato solo come una fonte equilibratrice dell'intero sistema foraggero, da utilizzare solo nei periodi di vuoto produttivo delle risorse foraggere erbacee aziendali, prelevando dalla biomassa del bosco solo il minimo necessario e per un periodo relativamente breve, anche in relazione alla modesta produttività foraggera dei boschi della zona (70- 100 UF/ha);
- pertanto può essere ammesso al pascolo solo bestiame caprino, bovino, equino e suino, che in relazione alle modalità di utilizzo delle risorse, arreca i minori danni alla vegetazione ed è l'unico tipo di pascolo che può effettivamente avvantaggiarsi dalla disponibilità del bosco; nel caso degli allevamenti estensivi di ovini, infatti, la funzione del bosco è estremamente limitata;
- è vietato per dieci anni il pascolo in zone boscate percorse dal fuoco (L. 353/200, art. 10);
- il pascolo può essere esercitato solo nei periodi in cui arreca meno danno alla vegetazione (estate), per un tempo limitato, e con carichi limitati;

i boschi preventivamente destinati a pascolo devono essere obbligatoriamente avviati alla conversione in alto fusto, per evitare che il bestiame immesso al pascolo danneggi in modo irreparabile la vegetazione.

ART 11 – LE ZONE F (INSEDIAMENTI TURISTICI)

ART. 11.1 - SOTTOZONE F4 : NUOVE AREE TURISTICHE

La Zona Omogenea F, turistica, comprende le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, di fatto destinati prevalentemente alla popolazione non residente.

Qualsiasi intervento edilizio deve essere definito da un **piano attuativo**.

L'attuazione avverrà solo previo accordo fra le parti proponenti mediante convenzione o accordo di programma a seconda della natura dell'intervento.

Il numero degli abitanti insediabili per la redazione dei piani attuativi sarà dedotto assumendo il parametro di 60 mc/ab, dei quali mc/ab 50 destinati alla residenza e mc/ab 10 per i servizi pubblici.

Il piano di lottizzazione dovrà contenere l'individuazione della volumetria dedotta dai parametri di cui sopra secondo le diverse destinazioni d'uso.

Nelle zone omogenee F del territorio comunale è individuata solo **n.1 sottozona**:

la **sottozona F4** (nuove aree turistiche)

E' consentita la realizzazione di edifici ricettivi e residenziali e di tutte le attrezzature di interesse comune o pubbliche connesse con l'uso turistico e ricreativo della zona, quali costruzioni per il divertimento, lo svago e lo sport.

Nella proposta di intervento dovranno rispettarsi i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità territoriale max: 0,20 mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiario max: 0,75 mc/mq
- Altezza max edifici 7,50 m
- Distacco minimo dai confini: 5 m
- Distacco minimo tra edifici: altezza edificio più alto con minimo 10 mt
- Comparto lottizzabile: **esteso all'intera sottozona**

Il 50% della Superficie territoriale dovrà essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi.

Almeno il 60% di tali aree dovranno essere pubbliche.

E' possibile attuare il Piano esteso all'intera sottozona anche mediante stralcio funzionale: il comparto minimo sarà pari al 50% della superficie totale.

Relativamente alle tipologie edilizie, ed ai rapporti di copertura si rimanda ai singoli piani di lottizzazione convenzionata.

ART. 12 – LE ZONE G (SERVIZI GENERALI)

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore o università, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, uffici pubblici e privati, importanti attività terziarie (quali attività ricettive, direzionali, etc.), o infine parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Le zone G riassorbono al loro interno un complesso di destinazioni molto articolato, che comprende sia le più importanti attrezzature pubbliche e private, sia le grandi zone di parchi urbani e di verde sportivo e attrezzato alla scala territoriale.

Sottozone:

Il P.U.C. di Carbonia, relativamente alle zone omogenee di tipo G prevede le seguenti **12 sottozone**:

Sotto Zona G1T: attrezzature di servizio (Terziario);

Sotto Zona G1T s.s.126 : attrezzature di servizio (Terziario);

Sotto Zona G1I: attrezzature di servizio (Istruzione Secondaria);

Sotto Zona G1H: attrezzature di servizio (Ospedaliero e Sanitario generale);

Sotto Zona G1A: attrezzature di servizio (Cultura, Ricerca, Università in area “storico-conservativa”);

Sotto Zona G1CN: attrezzature di servizio (Campo Nomadi);

Sotto Zona G2PU: Parco Urbano attrezzato;

Sotto Zona G2S: Sport a livello di area vasta;

Sotto Zona G3: aree militari e caserme;

Sotto Zona G4IT: Infrastrutture a livello di Area Vasta (Impianti Tecnologici: discariche, impianti depurazione, centrali elettriche, cimiteri);

Sotto Zona G4F: infrastrutture a livello di area vasta (Ferroviario: centro intermodale, stazione parco ferroviario e autolinee);

Sotto Zona G5: impianti di distribuzione carburanti entro il centro abitato;

Norme generali:

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti, nonché le sistemazioni a parco urbano si attuano attraverso piano particolareggiato di iniziativa pubblica o piano di lottizzazione privata.

Per le zone omogenee di tipo G è prescritto l'**indice territoriale massimo** di **0,01 mc/mq** con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

In caso di edifici di carattere commerciale e/o direzionale, saranno previsti spazi pubblici o di uso pubblico nella misura di 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, escluse le sedi viarie.

ART. 12.1 - SOTTOZONA G1T: ATTREZZATURE DI SERVIZIO – TERZIARIO
(attività ricettive, attrezzature di servizio, parcheggi pubblici, uffici, attività direzionali).

La sottozona G1.T prevede le seguenti destinazioni urbanistiche:

- attività ricettive di tipo alberghiero;
- grandi uffici e direzionalità;
- pubblici esercizi;
- attrezzature politico- amministrative e sedi istituzionali a larga scala territoriale;
- parcheggi attrezzati ad uso pubblico;
- servizi per il terziario;
- attrezzature culturali e per lo spettacolo;
- servizi per la ricerca ed il terziario specializzato.

Le sottozone G1.T si attuano mediante piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata; per le sottozone G1.T, già dotate di pianificazione attuativa, alla data di adozione del P.U.C., restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione.

La sottozona G1.T sarà attuata mediante Piano Attuativo pubblico e/o privato, regolamentato dai seguenti parametri urbanistici:

- Standard minimi di cessione: 40%
- Incidenza max superficie fondiaria 45%
- Rapporto di copertura max: 30%
- Indice territoriale max: 0,80 mc/mq
- Indice fondiario max: 3,00 mc/mq

AREA di CAMPO FRASSOLIS

La nuova Sottozona G1.T, ubicata in **località Campo Frassolis lungo la strada di accesso a Nord della città**, della Superficie complessiva pari a circa **9 Ha**, sarà attuabile mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati che interessino un **comparto minimo** di almeno **1 ha, non attuabile per stralci funzionali**.

Per quest'area il **Rapporto di Copertura max** per l'edificazione sarà **pari al 40%** .

Ogni comparto dovrà rispettare sia il “Progetto Guida”, allegato del P.U.C., che la viabilità portante e l’allocazione degli standards in “cessione” indicati nelle tavole di zonizzazione del P.U.C.

Al fine di assicurare la opportuna coerenza dell’insieme, il P.U.C. propone “modelli insediativi di riferimento”, da definirsi attraverso puntuali analisi morfo-tipologiche dell’insediamento esistente, e corredati da **“progetti guida”** in grado di definire l’articolazione planovolumetrica della pianificazione attuativa e di illustrare le tipologie architettoniche, in funzione degli obiettivi di qualità paesaggistica;

Tali progetti, che costituiscono parte integrante del Piano stesso, sono definiti in apposite Tavole, e avranno valore di indicazione preferenziale, in particolare per l’allocazione delle Zone “S”, e per i necessari corridoi della viabilità principale di quartiere.

Le indicazioni relative alla viabilità portante ed alla allocazione degli standards indicati nelle tavole di zonizzazione del P.U.C. hanno carattere “preferenziale” e potranno essere modificate dai lottizzanti, esclusivamente previa dimostrazione oggettiva dell’impossibilità tecnica della loro applicazione che si dovesse presentare in corso di redazione della pianificazione attuativa e/o previa dimostrazione oggettiva di una più funzionale composizione urbanistica.

L’approvazione del futuro Piano Attuativo da parte dell’U.T.C. e del Consiglio Comunale costituirà variante alle indicazioni di cui sopra.

Nell’area è stata individuata una “zona archeologica di potenziale interesse paesaggistico”. Per l’attuazione dell’area, il Piano di Lottizzazione Convenzionato potrà essere approvato solo a seguito del nulla osta da parte della Soprintendenza dei Beni Archeologici.

Al fine dell’acquisizione del suddetto nullaosta, l’area (per la parte ricadente all’interno della “zona archeologica di potenziale interesse paesaggistico”) sarà sottoposta ad un numero sufficiente di saggi di verifica archeologica preventiva, da effettuarsi a cura dei lottizzanti, sotto la direzione scientifica della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, onde poter garantire un’efficace e complessiva tutela dell’intera area.

ART. 12.2 - SOTTOZONA G1T S.S.126 – ATTREZZATURE ALBERGHIERE E SPAZI CULTURALI.

La sottozona **G1T S.S.126**, individuata lungo la S.S. n° 126 e compresa tra la miniera di Serbariu e il quartiere di is Meis, prevede le seguenti destinazioni urbanistiche:

- attività ricettive di tipo alberghiero;
- pubblici esercizi;
- parcheggi attrezzati ad uso pubblico;
- attrezzature culturali e per lo spettacolo;
- servizi per la ricerca ed il terziario specializzato.

La sottozona, oltre ad essere attuata mediante Piano Attuativo pubblico e/o privato, il cui comparto minimo coincide con l'intera sottozona, sarà regolamentata da apposito "Progetto Guida", allegato del P.U.C., e comunque sarà regolata dai seguenti parametri urbanistici:

- Standard minimi di cessione: 55%
- Incidenza max superficie fondiaria 35%
- Rapporto di copertura max: 30%
- Indice territoriale max: 0,60 mc/mq
- Indice fondiario max: 2,00 mc/mq

La sottozona, della superficie complessiva pari a **13 Ha**, sarà attuabile mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati che interessino un **comparto minimo** di almeno **3 ha, non attuabile per stralci funzionali**. Ogni comparto dovrà rispettare sia il "Progetto Guida", allegato del P.U.C., che la viabilità portante e l'allocazione degli standards in "cessione" indicati nelle tavole di zonizzazione del P.U.C.

Al fine di assicurare la opportuna coerenza dell'insieme, il P.U.C. propone "modelli insediativi di riferimento", da definirsi attraverso puntuali analisi morfo-tipologiche dell'insediamento esistente, e corredati da "**progetti guida**" in grado di definire l'articolazione planovolumetrica della pianificazione attuativa e di illustrare le tipologie architettoniche, in funzione degli obiettivi di qualità paesaggistica;

Tali progetti, che costituiscono parte integrante del Piano stesso, sono definiti in apposite Tavole, e avranno valore di indicazione preferenziale, in particolare per l’allocazione delle Zone “S”, e per i necessari corridoi della viabilità principale di quartiere.

Le indicazioni relative alla viabilità portante ed alla allocazione degli standards indicati nelle tavole di zonizzazione del P.U.C. hanno carattere “preferenziale” e potranno essere modificate dai lottizzanti, esclusivamente previa dimostrazione oggettiva dell’impossibilità tecnica della loro applicazione che si dovesse presentare in corso di redazione della pianificazione attuativa e/o previa dimostrazione oggettiva di una più funzionale composizione urbanistica.

L’approvazione del futuro Piano Attuativo da parte dell’U.T.C. e del Consiglio Comunale costituirà variante alle indicazioni di cui sopra.

ART. 12.3 - SOTTOZONA G1I: ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SECONDARIA E SUPERIORE.

Trattasi delle aree destinate alle strutture per l'istruzione secondaria e superiore.

Per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi si rimanda alle normative vigenti in materia di edilizia scolastica.

ART. 12.4 - SOTTOZONA G1H: ATTREZZATURE DI SERVIZIO DI INTERESSE SANITARIO

Nella zona, ad oggi quasi del tutto attuata, qualunque nuova costruzione dovrà essere preceduta dalla redazione e approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intero comparto che dovrà prevedere la specifica destinazione di tutte le parti del territorio garantendo le quantità di parcheggi, verde pubblico attrezzato e viabilità necessari alla completa fruibilità di nuove strutture in relazione con le strutture esistenti, garantendo altresì la compatibilità con il contesto.

Gli unici parametri urbanistici da P.U.C. sono:

Indice territoriale massimo con Piano attuativo: 1,00 mc/mq.

Indice fondiario massimo con Piano attuativo: 3,0 mc/mq.

Per quanto riguarda gli altri parametri edilizi si rimanda alle normative di settore vigenti.

ART. 12.5 - SOTTOZONA G1.A: ATTREZZATURE DI SERVIZIO

(Cultura, Ricerca, Università in area “ex miniere SERBARIU e CORTOGHIANA”)

Si tratta di ambiti a prevalente carattere conservativo, nei quali ogni intervento differente dalla manutenzione e dal restauro conservativo deve essere assoggettato a Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata. Gli eventuali interventi di modificazione dello stato di fatto dovranno essere funzionali al prevalente interesse della conservazione dell'identità storica, e nel caso di nuove volumetrie, queste non dovranno superare del 5% quelle esistenti, dovranno essere strettamente funzionali ad esigenze tecniche inderogabili e essere assoggettate ad opportune verifiche di compatibilità con gli edifici storici, allo scopo di non snaturarne il valore architettonico.

Per ciò che concerne le destinazioni d'uso, si ritengono ammissibili le seguenti:

- strutture per l'istruzione secondaria, superiore o università,
- beni culturali,
- sport e attività ricreative,
- credito, comunicazioni,
- uffici pubblici e privati, importanti attività terziarie ricettive, direzionali, commerciali,
- parchi.
- artigianato artistico e di pregio.

ART. 12.6 - SOTTOZONA G1CN: CAMPO NOMADI.

E' la sottozona che interessa l'area per l'insediamento del "Campo Nomadi". Il progetto di campo nomadi dovrà rispettare le normative regionali in materia.

ART. 12.7 - SOTTOZONA G2PU: PARCO URBANO ATTREZZATO

Nei parchi urbani qualunque intervento deve essere previsto nell'ambito di un progetto complessivo di iniziativa pubblica e/o privata, da predisporre in accordo con gli Organi compartimentali delle foreste per quanto riguarda le zone rimboschite.

Tali progetti potranno provvedere sottozone di salvaguardia ecologica vegetale, bosco da confermare e rimboschimenti.

Nel progetto potranno prevedersi i servizi di ristoro ed igienici essenziali, nonché eventuali impianti sportivi per attività all'aperto; saranno invece vietati gli altri tipi di costruzione anche a titolo precario. Sarà inoltre possibile la realizzazione di strade e parcheggi a condizione che i manufatti siano organicamente inseriti nell'ambiente naturale esistente.

Qualora le volumetrie da insediare superino le minime previste per le Zone Omogenee G dal D.A. 20/12/1983, n. 2266/U (“Decreto Floris”), gli interventi saranno attuabili mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata esteso all'intera area ed attuabile anche per stralci funzionali, con i seguenti parametri urbanistici:

Indice territoriale in regime di utilizzazione privata:	0,01 mc/mq
Indice territoriale in regime di Piano attuativo pubblico:	0,10 mc/mq

ART. 12.8 - SOTTOZONA G2S: SPORT E ATTIVITÀ RICREATIVE A LIVELLO DI AREA VASTA.

Trattasi delle aree destinate agli impianti sportivi e ricreativi a scala urbana e territoriale. La sottozona individuata nel nuovo P.U.C. è relativa all'area ubicata tra le vie Roma, Balilla e Costituente e comprendente le seguenti strutture:

Stadio Comunale;

Palasport;

Piscina Comunale;

Campi per l'hockey e il pattinaggio a rotelle;

Campo sportivo per atletica leggera;

Campi per il tennis.

L'area intorno allo stadio comunale, non ancora attuata, potrà essere attuata, anche mediante lotti funzionali, mediante progetto di opera pubblica o di interesse pubblico che preveda la realizzazione di parcheggi e verdi attrezzati per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Eventuali volumetrie dovranno essere insediate previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Il Piano attuativo dovrà essere esteso all'intera sottozona e sarà attuabile anche per singoli stralci funzionali.

Il piano sarà regolamentato dai seguenti parametri urbanistici:

- Indice territoriale max: 0,80 mc/mq
- Indice fondiario max: 2,00 mc/mq

Il Piano Attuativo dovrà assicurare la compatibilità con il contesto edilizio nel rispetto delle altezze max e delle volumetrie esistenti nel contorno.

Per quanto riguarda gli altri parametri edilizi si rimanda alle normative vigenti in materia di edilizia sportiva.

ART. 12.9 - SOTTOZONA G3: AREE MILITARI E CASERME

La sottozona G3 è relativa all'area centrale in città (via Gramsci) e sede della Caserma dei Carabinieri.

L'area è ubicata all'interno della Città di Fondazione per cui ricade in “centro matrice”.

Sono consentiti interventi di Recupero e di Ristrutturazione edilizia senza incremento di volumi.

L'eventuale incremento di volumi potrà avvenire solo esclusivamente previa approvazione di apposito Piano Attuativo da redigere nel rispetto delle altezze max e delle volumetrie esistenti nel contorno.

**ART. 12.10 - SOTTOZONA G4IT: INFRASTRUTTURE A LIVELLO DI AREA VASTA
(IMPIANTI TECNOLOGICI: discariche, impianti depurazione, centrali elettriche, cimiteri)**

Sono consentiti unicamente interventi destinati ad un ottimale funzionamento degli impianti per le aree destinate a Discarica per lo smaltimento dei rifiuti, ad impianti di depurazione e sottostazione ENEL.

La sottozona G4 è relativa anche alle aree destinate ai cimiteri. Attualmente sono in funzione i cimiteri di Carbonia centro e Cortoghiana (in territorio di Gonnese), mentre è prevista la realizzazione di un cimitero in Bacu Abis.

I cimiteri di Carbonia centro e di Cortoghiana sono regolamentati dal vigente Piano Regolatore Cimiteriale Comunale.

Indice fondiario massimo: 1,0 mc/mq.

**ART. 12.11 - SOTTOZONA G4F: INFRASTRUTTURE A LIVELLO DI AREA VASTA
(FERROVIARIO: centro intermodale, stazione, parco ferroviario e autolinee)**

Nella zona qualunque intervento deve essere regolamentato da un piano particolareggiato per la sistemazione dell'intera area e della viabilità al contorno.

Il piano particolareggiato vigente, peraltro in fase di attuazione, prevede la realizzazione degli edifici e degli impianti necessari per il razionale funzionamento dell'infrastruttura, con esclusione di vani per abitazione a meno di quelli strettamente necessari per l'alloggio del personale di custodia.

Particolare importanza è attribuita agli spazi per la sosta degli autoveicoli e per la manovra degli stessi in rapporto ai requisiti tecnici e funzionali dell'infrastruttura.

L'area è destinata in parte alla realizzazione del "Centro Intermodale" di Carbonia, ossia l'allestimento di un centro per l'integrazione razionale del traffico pubblico e privato, comprendente:

1. lo spostamento dell'attuale stazione ferroviaria all'incrocio tra la via Roma e la via Costituente;
2. il conseguente prolungamento dei binari e del relativo sistema di banchine e pensiline fino alla nuova stazione;
3. la sistemazione in aderenza di uno spazio attrezzato come stazione degli autobus per i collegamenti metropolitani di area vasta che convergono attualmente e in futuro sulla città;
4. l'allestimento di un parcheggio di scambio per il traffico privato nel settore sud, oltre la via Roma.

Parametri Edilizi – Urbanistici: si rimanda al Piano Attuativo vigente.

ART. 12.12 - SOTTOZONA G5: IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Sono le zone destinate alla realizzazione delle aree per la distribuzione dei carburanti, dotate di “Stazioni di servizio” da destinare a sala vendita- bar con annesso self- service, magazzini, ecc.

- Indice fondiario: 0,50 mc/mq
- Superficie coperta max: 60%
- Altezza max: 4,00 m

E' ammessa la costruzione di alloggio per custode per una superficie utile max pari a mq 50,00.

- Distanza dai confini: 6,00 m
- Distanza tra fabbricati: 12,00 m
- Parcheggi pubblici o ad uso pubblico: ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

ART.13 - LE ZONE H (DI SALVAGUARDIA)

GENERALITA' :

Le Zone “H” di salvaguardia sono destinate alla funzione prioritaria di tutela del territorio nel suo complesso e di suoi singoli ambiti. In tutte le zone H è vietata la realizzazione di qualunque costruzione edilizia, anche interrata, ad eccezione delle casistiche previste negli articoli successivi.

Il Decreto Assessore Enti Locali finanze e Urbanistica n.2266/U del 20 dicembre 1983 (Decreto “Floris”) prescrive l' **indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq**, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della legge 6.8.1967, n.765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

La Zona Omogenea H è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Sotto Zona H1: Zona archeologica di interesse paesaggistico

Sotto Zona H3: Zona di salvaguardia ambientale, così suddivisa:

Sotto Zona H3.1: Zona di pregio ambientale e di tutela morfologica e idrogeologica in terreni a forte acclività (pendenze > 40%)

Sotto Zona H3.2: Zona di salvaguardia in aree di recupero ambientale e in aree individuate dal “Piano Assetto Idrogeologico” (P.A.I.)

Sotto Zona H4: Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e attorno ai centri abitati

Sotto Zona H5: Fascia di rispetto cimiteriale.

- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

Per le aree ricadenti in Zona Omogenea H e sottoposte a vincolo idrogeologico , così come individuate ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126 si rimanda alle prescrizioni di polizia forestale ivi previste.

ART. 13.1 - SOTTOZONE H1: ZONA ARCHEOLOGICA DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Il piano procede alla catalogazione, mappatura e prescrizione gestionale degli areali di rispetto integrale e condizionato dei beni archeologici, così come definiti nelle schede norma allegate.

Ricadono in Zona omogenea H Sottosona H1 le aree archeologiche con “strutture emergenti e rilevabili”, che quindi presentano interesse anche dal punto di vista paesaggistico (individuazione delle quinte sceniche, ecc.) .

Per l’intera trattazione sui beni archeologici si rimanda agli elaborati specifici, co-pianificati con la R.A.S. e il M.I.B.A.C.

ART. 13.2 - SOTTOZONE H3.1: ZONE DI PREGIO AMBIENTALE E DI TUTELA MORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA IN TERRENI A FORTE ACCLIVITÀ (PENDENZE maggiori del 40%).

La sottozona H3.1 individua le aree di pregio ambientale e di tutela morfologica e idrogeologica in terreni a forte acclività (pendenze > 40%).

In tali aree gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

- INTERVENTI COMPATIBILI:

Entro le zone di salvaguardia deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

- * attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali e storico-culturali;
- * fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (quali 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
- in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- * recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- * apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- * installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- * interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- * interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico;

- * usi ricreativi-culturali a ridotto impatto ambientale;
- opere di recupero e ricostituzione forestale;
- * eventuali rifugi destinati al pernottamento ovvero punti di ristoro possono essere consentiti solo qualora facciano parte di interventi integrati di valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale di documentata validità economica e comunque nel rigoroso rispetto dei limiti di densità previsti senza alcuna facoltà di deroga;
- * tutte le opere di trasformazione dovranno essere improntate al criterio del minimo impatto nell'ambiente, da documentare con specifico studio, e caratterizzate dall'uso di materiali tradizionali sia per quelle fisse che per quelle amovibili;

E' consentita la realizzazione di manufatti edilizi amovibili strettamente necessari per l'attività estrattiva (per esempio locali per le lavorazioni e lo stoccaggio dei materiali, uffici, etc.), esclusivamente nelle aree adiacenti le Zone Territoriali Omogenee D4 e D5 , come da autorizzazione o concessione regionale.

I manufatti di cui sopra dovranno essere rimossi alla cessazione dell'attività estrattiva.

- DIVIETI:

Nelle zone H3.1 è vietata qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo e del sottosuolo, da parte di soggetti privati, che comporti la modifica dei luoghi, se non finalizzata alla valorizzazione naturale dell'ambiente, alla pubblica fruizione, alla salvaguardia ed allo sviluppo del patrimonio esistente di aree ed edifici ai quali venga riconosciuto particolare valore di tutela, come per esempio: attrezzature amministrative e sedi istituzionali connesse con la gestione dell'ambiente e con la protezione civile, attrezzature culturali connesse con la valorizzazione e fruizione ambientale.

Nelle aree H3.1 sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

E' vietata la costruzione di attrezzature, che per ingombro e dimensione, modifichino sostanzialmente le caratteristiche naturali dell'area.

Sono ammesse soltanto recinzioni naturali, preferenzialmente costituiti da muretti a secco siepi e simili, o in rete a protezione delle aree coltivate inclusa in siepi, ad eccezione di recinzioni protettive alle colture a carattere provvisorio.

- In particolare nelle aree boschive sono vietati:

- a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. n. 23/1998;
- b) ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;
- c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
- d) rimboschimenti con specie esotiche.

Nelle aree precedentemente forestate con specie esotiche dovranno essere previsti interventi di riqualificazione e di recupero con specie autoctone.

Le fasce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

- Nelle aree con significativa presenza di habitat e di specie di interesse conservazionistico europeo, sono vietati:

- a) gli interventi infrastrutturali energetici, in una fascia contigua di 1000 metri, che comportino un rilevante impatto negativo nella percezione del paesaggio ed elevati rischi di collisione e di elettrocuzione per l'avifauna protetta dalla normativa comunitaria e regionale (L.R. n. 23/1998);
- b) impianti eolici;

- Nei sistemi fluviali e delle fasce latitanti comprensive delle formazioni riparie sono vietati:

a) interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia;

b) opere di rimboschimento con specie esotiche;

E' fatto divieto di alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, di alterare comunque il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocare inquinamento.

- Nelle aree a forte acclività sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

ART. 13.3 – SOTTOZONE H3.2: ZONE DI SALVAGUARDIA IN “AREE DI RECUPERO AMBIENTALE” E IN AREE INDIVIDUATE DAL “PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO” (P.A.I.).

Le “aree di recupero ambientale” comprendono aree degradate o radicalmente compromesse dalle attività antropiche pregresse, quali quelle interessate dalle attività minerarie e di cava dismesse e relative aree di pertinenza, quelle dei sedimenti e degli impianti tecnologici industriali dismessi, le discariche dismesse e quelle abusive, i siti inquinati e i siti derivanti da servitù militari dismesse.

Sono da comprendere tra le aree soggette a recupero ambientale anche le aree a eccessivo sfruttamento a causa del pascolo brado o a processi d’abbandono, aree desertificate anche da processi di salinizzazione delle falde acquifere.

Non sono consentiti interventi, usi o attività che possano pregiudicare i processi di bonifica e recupero o comunque aggravare le condizioni di degrado.

Per i siti inquinati di cui al D.Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22 e al D.M 25 ottobre 1999, n° 471, valgono le disposizioni ivi riportate.

Si dovranno promuovere, di concerto con la Regione Autonoma della Sardegna e con gli altri enti di competenza, azioni di riqualificazione o rinaturalizzazione che prevedano gli interventi e le ridefinizione delle destinazioni d’uso più opportune per rimuovere le cause del degrado, tenuto conto delle potenzialità di sviluppo economico e delle risorse presenti in tali aree e nel loro contesto ambientale.

Nelle aree di degrado della vegetazione, dovuto a interventi di varia natura (eccessivo sfruttamento, specie invasive, attività di cava e minerarie), che necessitano di interventi di ripristino a fini di sistemazione idrogeologica, produttiva e ambientale, deve essere data preminenza ad interventi silvo-colturali, al recupero, restauro e rinaturalizzazione che consentano il ripristino a fine periodo della copertura vegetale autoctona.

Per le aree di degrado paesaggistico (elettrorodotti aerei, scarpate nude della viabilità, specialmente di penetrazione agraria in collina e montagna) gli interventi devono promuovere il ripristino dello stato originario dei luoghi, ovvero la creazione di nuovi paesaggi compatibili con il contesto ambientale.

Nelle aree di compromissione ambientale dovuta alle attività minerarie e di cava dismesse, ai sedimenti ed agli impianti industriali dismessi, alle discariche dismesse o abusive, oltre alle operazioni di bonifica, di messa in sicurezza e recupero, gli interventi devono promuovere, ove possibile, il ripristino dei luoghi, anche al fine della valorizzazione turistico ambientale, tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio. I piani di valorizzazione turistico ambientale sono ammessi solo se compatibili con i caratteri specifici del territorio.

Relativamente alle **aree di pericolosità da frana**, come individuate dal Piano Assetto Idrogeologico, e classificate dal presente P.U.C. come Zone Territoriali Omogenee H sottozona H3.2, valgono le norme di cui al relativo articolo, compatibilmente sia con le disposizioni urbanistico-edilizie di carattere generale per le Zone H che con le disposizioni di cui al presente articolo.

ART. 13.4 – SOTTOZONA H4: FASCIA DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, E ATTORNO AI CENTRI ABITATI.

Sono le parti di territorio non altrimenti classificate (come zone A, B, C, D, F, G, E), che rivestono un particolare significato per la collettività, quali la fascia attorno all'agglomerato urbano, la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali, lungo le ferrovie, per cui devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale, con particolari limitazioni dell'utilizzo edificatorio;

Sottozona H4_Fascia di rispetto stradale

La disciplina delle zone di rispetto delle "strade pubbliche" è dettata dal Codice della Strada, approvato con il D.Lgs 30 aprile 1992, n° 285 e relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495.

Nel Comune di Carbonia sono presenti esclusivamente strade "extraurbane secondarie" (tipo C), strade "urbane di quartiere" (tipo E) e strade "locali" (tipo F) urbane ed extraurbane.

Fuori dai centri abitati (come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada), le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 30 mt. Per le strade di tipo C (extraurbane secondarie) e a mt. 20 per le strade di tipo F (strade locali).

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle costruzioni conseguenti a demolizioni integrali, o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 mt. Per le strade del tipo C (strade extraurbane secondarie)

Le ricostruzioni edilizie attuali mediante preventiva integrale demolizione debbono osservare le nuove distanze.

Lungo le fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione dei distributori di carburante con le annesse attività di servizio, quali eventuali sale vendita-bar-self service e magazzini vari con i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le sottozone G5. Il tutto nel rispetto delle normative e dei regolamenti vigenti in materia.

Sottozona H4_Fascia di rispetto ferroviario

Le fonti normative delle zone di rispetto delle ferrovie sono costituite soprattutto dalla L. 12 novembre 1968, n° 1202, che ha modificato il testo della precedente L. 20 marzo 1865, n° 2248 all. F art. 233, che estendeva alle ferrovie le limitazioni dettate per le zone di rispetto delle strade.

Il D.P.R. 11 luglio 1980, n° 753 ha modificato ulteriormente la normativa ampliando i limiti delle zone stesse.

Secondo l'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980, n° 753, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, inferiore a m. 30,00 (trenta metri) dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Sottozona H4_Fascia di rispetto attorno ai centri abitati

In tutte le zone H4 attorno ai centri abitati è vietata la realizzazione di qualunque costruzione edilizia, anche interrata, ad esclusione degli impianti tecnologici o infrastrutturali.

ART. 13.5 - SOTTOZONE H5: DI RISPETTO CIMITERIALE

Il Comune di Carbonia con con D.C.C. n° 31 del 24.04.2003 ha approvato il Piano Regolatore Cimiteriale, il quale disciplina l'attuazione dei due cimiteri di Carbonia centro e Cortoghiana.

Nel Piano Regolatore Cimiteriale è prevista una fascia di rispetto ridotta dai 200 m. a m. 100 per il cimitero di Carbonia centro, il tutto secondo la Deliberazione del Direttore Generale della Azienda Sanitaria Locale di Carbonia, n° 3104 del 18.12.2002.

E' vietata qualunque edificazione all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, ad eccezione di opere di pertinenza dell'area cimiteriale.

Si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Cimiteriale ed alla normativa di settore.

ART. 14 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

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

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

1. 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 alla presente normativa, in area agricola adiacente anche di estensione inferiore alla superficie minima di intervento prevista.

Zone di rispetto delle acque pubbliche

Le distanze da osservarsi in rispetto del demanio idrico sono contenute nel T.U. 25 luglio 1904, n° 523, sulle opere idrauliche.

Secondo l'art. 822 del Codice Civile sono acque pubbliche i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia.

Sono proibite le costruzioni in qualunque punto prossimo ad acque pubbliche, sia nell'alveo che sull'argine, sulle sponde, su tutte le opere o difese relative.

L'art. 96 del T.U. 25 luglio 1904, n° 523, vieta la costruzione di fabbricati a distanza inferiore a m. 10,00 (dieci metri) dal piede dell'argine, ancorchè costruiti su terreno privato.

Resta fatto salvo, comunque, quanto previsto dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) vigente della Regione Autonoma della Sardegna, relativamente ai corsi d'acqua in esso individuati.

ART. 15 - AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO)

- Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4):

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme del P.A.I , nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;

b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;

c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;

d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;

e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.

f. sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica.

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

a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;

b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;

c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;

d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;

e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei

piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;

f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;

i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

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

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
- f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
- g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
- h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

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

- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
- b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
- c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
- d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";

g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

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

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

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

6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24:

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c. ed e.;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.;
- d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis;

7. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

- Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3):

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme del P.A.I., nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata.

2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27, comma 4 delle Norme del P.A.I.

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

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti

interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiariae previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

6. In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

7. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.

8. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.

- Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2):

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme del P.A.I., nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. le nuove costruzioni nei centri edificati;
- b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
- d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
- g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.

- Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1):

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme del P.A.I., nelle aree di **pericolosità idraulica moderata** si rimanda alle Norme delle singole Zone Territoriali Omogenee ed

al Regolamento Edilizio, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

ART. 16 - AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO)

- Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)

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

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

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

- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;

- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
 - i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;
 - l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
 - m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
 - n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.
3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:
- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
 - d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
 - e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

- f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;
- g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;
- i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

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

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

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

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

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

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

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione di quelli di cui alla lettera f.;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.,m;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h.i. Lo studio è richiesto per gli interventi

di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis e del comma 8 (lettera così modificata dal Decreto del Presidente della Regione Sardegna n° 35 del 21 marzo 2008)

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

- Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3):

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

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

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

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;
 - c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
 - d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;
 - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.

- Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2):

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.
2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:
- a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;
 - c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;
 - d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
 - e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di

essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;

f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli,

di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;

g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

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

a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;

b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;

c. gli interventi di edilizia cimiteriale.

4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.

6. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, “Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose”, eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell’Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 “Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante”.

- Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1):

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l’impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

ART. 17 - GLI STANDARDS RELATIVI ALLE ZONE RESIDENZIALI A, B, C.

(D.A. 20.12.83, N. 2266/U)

Le zone S designano le aree destinate agli spazi pubblici nelle aree residenziali. Sono dimensionate in rapporto alla volumetria residenziale insediabile, con indici definiti per legge.

Nel P.U.C. le aree destinate al fabbisogno di spazi pubblici corrispondente agli insediamenti residenziali delle zone A e B, sono individuate in zone poste all'interno dell'area urbana.

Per le zone C, le aree per gli spazi pubblici sono e saranno reperite all'interno dei piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, secondo i parametri di legge.

Essendo il comune di Carbonia classificato in Classe I, il rapporto minimo fra il numero di residenti previsti e gli spazi pubblici, calcolati con l'esclusione delle sedi viarie è pari a **18 mq/abitante**.

Gli spazi pubblici vengono così suddivisi, per funzione nelle seguenti sottozone:

SOTTOZONA S1 (S_{min} = 4.5 mq./ abitante)

Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo

Sottozona destinata ad attività scolastiche quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

In tale zona è vietata l'edificazione a scopo residenziale, fatta eccezione per quelle unità abitative direttamente collegate alla attività scolastica in funzione di sorveglianza e custodia. Sarà consentito, oltre alla manutenzione ed al risanamento conservativo degli edifici esistenti, il loro ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione.

I fabbricati scolastici dovranno distare da altri fabbricati almeno mt. 10 e dal confine almeno mt. 5, salvo particolari soluzioni di allineamento sul filo-strada per le quali la deroga sarà valutata opportunamente dai competenti Organi Comunali.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili con le esigenze dell'attività didattica e con quelle più generali del decoro urbano delle aree e dell'edilizia al contorno, i cui limiti massimi costituiranno limiti invalicabili di altezza per i fabbricati stessi, con riferimento, nel caso di contiguità con differenti Zone omogenee, ai valori minimi.

SOTTOZONA S2 (S_{min} = 2.0 mq./ abitante)

Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

Sottozona destinata all'edificazione di:

- * biblioteche (comunali, di quartiere, tematiche)
- * ludoteca
- * centro di aggregazione sociale
- * sala polifunzionale
- * ambulatorio
- * consultorio
- * centro socio-sanitario
- * istituto socio-assistenziale
- * centro informagiovani/informacittà
- * centro anziani
- * uffici del decentramento amministrativo
- * ufficio postale
- * mercatino
- * area commerciale integrata
- * farmacia
- * parrocchie e altre strutture religiose
- * musei
- * sale spettacoli.

In tale Sottozona è vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale.

I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno mt. 10 e dal confine almeno mt. 5.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili con le esigenze della tipologia e con quelle più generali del decoro urbano delle aree e dell'edilizia al contorno, i cui limiti massimi costituiranno limiti invalicabili di altezza per i fabbricati stessi, con riferimento, nel caso di contiguità con differenti Zone omogenee, ai valori minimi.

SOTTOZONE S3 (S_{min} = 9.0 mq./ abitante)

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade.

E' consentita l'edificazione di edifici per il gioco e lo sport pertinenti per tali impianti.

Nelle aree destinate a parco è consentita l'installazione delle attrezzature relative.

E' vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale ad eccezione delle eventuali unità abitative direttamente collegate alle attività del tempo libero a scopo di sorveglianza e custodia.

I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno mt. 10 e dal confine almeno mt. 5.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili col tipo di struttura di impianto sportivo di interesse pubblico e con quelle più generali del decoro urbano delle aree e dell'edilizia al contorno, i cui limiti massimi costituiranno limiti invalicabili di altezza per i fabbricati stessi, con riferimento, nel caso di contiguità con differenti Zone omogenee, ai valori minimi.

SOTTOZONE S4 (S_{min} = 2.5 mq./ abitante)

Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie prevista dall'art 18 della L. 765 e s.m.i.: tali aree, in casi speciali potranno essere suddivise in più livelli (parcheggi multipiano).

E' vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale ad eccezione delle eventuali unità abitative direttamente collegate alle attività del parcheggio e della sosta veicolare a scopo di sorveglianza e custodia.

Sono unicamente consentite le opere (spianamenti, terrazzamenti e manufatti di contenimento e sostegno) necessarie alla realizzazione dei parcheggi pubblici, nonché eventuali volumi fuori terra o interrati destinati ad uso di parcheggio pubblico regolamentati da apposito studio planovolumetrico.

ART. 18 - REPERIMENTO DELLE AREE PER STANDARDS NELLE ZONE A,B,C.

Zone A e B

Qualora negli interventi di ristrutturazione o nuova edificazione, in dette aree i privati dimostrino l'impossibilità di reperire gli standards prescritti all'interno delle stesse aree oggetto d'intervento, l'Amministrazione Comunale si farà carico di reperire le aree per standards all'interno di quelle già individuate nel P.U.C. , situate all'interno dell'area urbana.

Zone C

La quantità minima pari a 18 mq/abitante, **calcolata sulla base del parametro di 100 mc/abitante**, deve essere assicurata integralmente all'interno del piano di lottizzazione.

ART. 19 - LE AREE PER STANDARDS NELLE ZONE D, F e G.

Si rimanda agli articoli delle presenti NTA relativi alle singole Sottozone Urbanistiche.

INDICE

TITOLO I* - NORME GENERALI	1
ART. 1 - CONTENUTI, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C.....	1
ART. 2 - RAPPORTI CON IL QUADRO LEGISLATIVO E CON I PIANI SOVRAORDINATI.....	1
ART. 3 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE	2
TITOLO II* DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	3
ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICI.....	3
TITOLO III* LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE ...	11
ART. 5 – ELENCO ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.) E SOTTOZONE.....	11
ART. 6 - ZONA OMOGENEA A (CENTRO STORICO)	16
ART. 7 – ZONA OMOGENEA B (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)	20
ART. 7.1 – SOTTOZONA B1.1 :	23
ART. 7.2 – SOTTOZONA B1.2 :	25
ART. 7.3 – SOTTOZONA B1.3 :	27
ART. 7.4 – SOTTOZONA B2.1 :	28
ART. 7.5 – SOTTOZONA B2.2 :	30
ART. 7.6 – SOTTOZONA B2.3 :	32
ART. 7.7 – SOTTOZONA B2.4 :	33
ART. 7.8 – SOTTOZONA B2.5 :	35
ART. 7.9 – SOTTOZONA B2.6 :	36
ART. 7.10 – SOTTOZONA B2.7 :	37
ART. 8 - ZONA OMOGENEA C (ESPANSIONE RESIDENZIALE).....	38
ART. 8.1 : SOTTOZONE C1 - AREE DI ESPANSIONE PIANIFICATE	41
ART. 8.1.1 - SOTTOZONE C1.1 :	42
ART. 8.1.2 - SOTTOZONE C1.1.PdZ :	43
ART. 8.1.3 - SOTTOZONE C1.2 :	44
ART. 8.1.4 - SOTTOZONE C1.2.PdZ :	45
ART. 8.2 : SOTTOZONE C2 – EDIFICATO SPONTANEO	46
ART. 8.2.1 - SOTTOZONE C2.1 :	46
ART. 8.2.2 - SOTTOZONE C2.2 :	47
ART. 8.3 : SOTTOZONE C3 - AREE DI ESPANSIONE IN PROGRAMMA	48
ART. 9 - LA ZONA D (INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI E ARTIGIANALI).....	54
ART. 9.1 : SOTTOZONA D1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A CARATTERE INDUSTRIALE	58
ART. 9.2 : SOTTOZONA D2 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A CARATTERE ARTIGIANALE E COMMERCIALE	61
ART. 9.3 - SOTTOZONA D2.1PIP : PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	62
ART. 9.4 - SOTTOZONA D2.1: COMMERCIALE E ARTIGIANALE EXTRAURBANA	63
ART. 9.5 - SOTTOZONA D2.2 : COMMERCIALE E ARTIGIANALE URBANA	65
ART. 9.6 - SOTTOZONA D2.3 : COMMERCIALE, FIERISTICO-ESPOSITIVA E ARTIGIANALE SPECIALISTICA.....	67
ART. 9.7 - SOTTOZONA D3 : GRANDE DISTRIBUZIONE COMMERCIALE.....	68
ART. 9.8 - SOTTOZONE D4 e D5 : ATTIVITA' ESTRATTIVE DI PRIMA CATEGORIA (MINIERE) e ATTIVITA' ESTRATTIVE DI SECONDA CATEGORIA (CAVE)	69
ART. 10 – LE ZONE E (AGRICOLE).....	75
ART. 10.1 - SOTTOZONA E2ab :	85
ART. 10.2 - SOTTOZONE E2c :	89
ART. 10.3 - SOTTOZONE E5 :	93
ART 11 – LE ZONE F (INSEDIAMENTI TURISTICI).....	99
ART. 11.1 - SOTTOZONE F4 : NUOVE AREE TURISTICHE	99
ART. 12 – LE ZONE G (SERVIZI GENERALI).....	101

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS

area urbanistica – ufficio del piano

ART. 12.1 - SOTTOZONA G1T: ATTREZZATURE DI SERVIZIO – TERZIARIO	103
ART. 12.2 - SOTTOZONA G1T S.S.126 – ATTREZZATURE ALBERGHIERE E SPAZI CULTURALI.....	105
ART. 12.3 - SOTTOZONA G1I: ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SECONDARIA E SUPERIORE.	107
ART. 12.4 - SOTTOZONA G1H: ATTREZZATURE DI SERVIZIO DI INTERESSE SANITARIO	108
ART. 12.5 - SOTTOZONA G1.A: ATTREZZATURE DI SERVIZIO.....	109
(Cultura, Ricerca, Università in area “ex miniere SERBARIU e CORTOGHIANA”).....	109
ART. 12.6 - SOTTOZONA G1CN: CAMPO NOMADI.....	110
ART. 12.7 - SOTTOZONA G2PU: PARCO URBANO ATTREZZATO.....	111
ART. 12.8 - SOTTOZONA G2S: SPORT E ATTIVITÀ RICREATIVE A LIVELLO DI AREA VASTA.....	112
ART. 12.9 - SOTTOZONA G3: AREE MILITARI E CASERME	113
ART. 12.10 - SOTTOZONA G4IT: INFRASTRUTTURE A LIVELLO DI AREA VASTA	114
(IMPIANTI TECNOLOGICI: discariche, impianti depurazione, centrali elettriche, cimiteri).....	114
ART. 12.11 - SOTTOZONA G4F: INFRASTRUTTURE A LIVELLO DI AREA VASTA.....	115
(FERROVIARIO: centro intermodale, stazione, parco ferroviario e autolinee)	115
ART. 12.12 - SOTTOZONA G5: IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....	116
ART.13 - LE ZONE H (DI SALVAGUARDIA).....	117
ART. 13.1 - SOTTOZONE H1: ZONA ARCHEOLOGICA DI INTERESSE PAESAGGISTICO.....	118
ART. 13.2 - SOTTOZONE H3.1: ZONE DI PREGIO AMBIENTALE E DI TUTELA MORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA IN TERRENI A FORTE ACCLIVITÀ (PENDENZE maggiori del 40%).	119
ART. 13.3 – SOTTOZONE H3.2: ZONE DI SALVAGUARDIA IN “AREE DI RECUPERO AMBIENTALE” E IN AREE INDIVIDUATE DAL “PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO” (P.A.I.)	123
ART. 13.4 – SOTTOZONA H4: FASCIA DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, E ATTORNO AI CENTRI ABITATI.....	125
ART. 13.5 - SOTTOZONE H5: DI RISPETTO CIMITERIALE.....	127
ART. 14 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.....	128
ART. 15 - AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO).....	129
ART. 16 - AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO)	137
ART. 17 - GLI STANDARDS RELATIVI ALLE ZONE RESIDENZIALI A, B, C.....	144
(D.A. 20.12.83, N. 2266/U).....	144
ART. 18 - REPERIMENTO DELLE AREE PER STANDARDS NELLE ZONE A,B,C.	148
ART. 19 - LE AREE PER STANDARDS NELLE ZONE D, F e G.	148