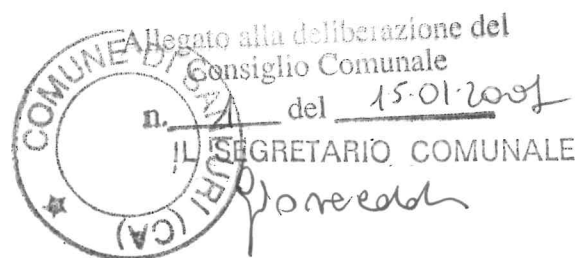


COMUNE DI SANLURI



PIANO URBANISTICO COMUNALE

P.U.C.

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA

Dott. Ing. Efsio Farigu

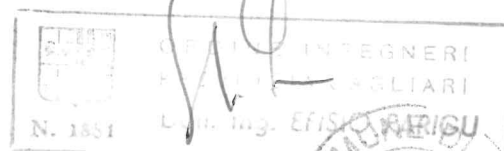
Collaboratore

Dott. Ing. Costanzo Rasenti

Luglio 1999

Aggiornamento Ottobre 1999

Aggiornamento Gennaio 2001



1. NORME DI ATTUAZIONE	3
1.1. DEROGHE.....	3
1.2. BENI VINCOLATI.....	4
1.3 MISURAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE (ART. 19, LR 45/89).....	4
1.4. FASCE DI RISPETTO.....	5
1.5 PARCHEGGI.....	5
1.5.1. PARCHEGGI PRIVATI.....	5
1.5.2. PARCHEGGI PUBBLICI.....	5
2. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	7
2.1. ZONA A - CENTRO STORICO.....	10
2.1.1. INTERVENTI AMMISSIBILI IN ASSENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	12
2.2. ZONA B - COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE.....	14
2.3. ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	17
2.4. ZONE D - PRODUTTIVE -.....	22
2.5. ZONA E - AGRICOLA.....	26
2.5.1. ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE.....	26
2.5.2. INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE.....	26
2.5.3. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE.....	27
2.5.4. AGRITURISMO E TURISMO RURALE.....	31
2.5.5. PUNTI DI RISTORO.....	32
2.5.6. FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI.....	32
2.5.7. RESTAURO E AMPLIAMENTO.....	32
2.5.8. ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	33
2.5.9. EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.....	34
2.5.10. SMALTIMENTO DEI REFLUI.....	34
2.6. ZONE G - SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE.....	35
2.7. ZONE H - SALVAGUARDIA E RISPETTO.....	38
2.8 ZONE S - SERVIZI PUBBLICI.....	39
2.9. STROVINA SANLURI STATO.....	40
2.9.1. ZONA Cs - Espansione Residenziale.....	40
2.9.2. ZONA Ds - Insediamenti produttivi artigianali e commerciali.....	40
2.9.3. ZONE Gs - Servizi Generali.....	41
2.9.4. ZONE Hs - Fascia rispetto.....	41
2.9.5. ZONE S - Servizi pubblici.....	41



1. NORME DI ATTUAZIONE

Tutte le opere di trasformazione urbanistica, di costruzione, ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, in tutto il territorio comunale, sono soggette alle prescrizioni previste nel Regolamento Edilizio Comunale, nelle norme di attuazione del Piano urbanistico comunale e dalle norme vigenti. Sono soggette anche alle norme specifiche previste nei piani attuativi dello strumento urbanistico.

L'atto di assenso comunale è sempre subordinato dell'autorizzazione rilasciata ai sensi della L. 1089/39 per le cose immobili di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e ai sensi della Legge 1497/39 per le ville, giardini ed i parchi protetti.

Nel caso di demolizioni di edifici esistenti nella ricostruzione devono essere utilizzate le norme di zone.

In caso di contrasto tra tavole di progetto del Piano Urbanistico Comunale vale quanto indicato nell'elaborato a scala di maggior dettaglio.

1.1. DEROGHE

Il Comune esercita i poteri di deroga di cui all'Art. 16, Legge 6 Agosto 1967, n° 765 e all'Art. 3 Legge 21 Dicembre 1955, n° 1357, «limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico».

Qualora gli interventi di interesse pubblico fossero di iniziativa privata, il Consiglio Comunale approverà, insieme alla deroga, anche le garanzie di destinazione e uso, e cioè i trasferimenti ed i vincoli da apporre nonché le condizioni per accettare eventuali variazioni, che dovranno essere inserite nella convenzione di concessione.

Gli stessi poteri possono essere esercitati ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 30 Agosto 1991, n° 32, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, in deroga agli standard, limiti e vincoli previsti.

La deroga può essere concessa solo per garantire l'accessibilità delle strutture e spazi secondo le prescrizioni vigenti.



1.2. BENI VINCOLATI

Secondo quanto disposto dalla L.431/85, sono sottoposti al vincolo di tutela secondo la L.1497/39 i corsi d'acqua elencati nel DMLLPP22/01/22 (acque pubbliche): Cora de Predi Marigosu o Riu sa Corte Baccas o Riu Masoni Mostu (canale emissari dello stabilimento V.E.), Riu Acqua Salsa (emissario del rio precedente), Riu Piras (emissario del Flumini Mannu), Riu di Sassuni o Fosso Mitza Perdu Craba (emissario del Flumini Mannu). Per qualunque intervento all'interno di una fascia di 150m dagli argini è necessario richiedere il Nulla Osta della competente Soprintendenza.

I beni inseriti dalla Soprintendenza di Cagliari per B.A.A.A.S. nell'elenco di quelli sottoposti a vincolo di tutela, ai sensi della legge 1089/39, sono: la casa seicentesca Pilloni, con D.M. 04/10/69 Trascriz. 24/10/69, il tratto superstite delle mura medioevali, con D.M. 21/11/69, il castello, con D.M. 15/05/61 Trascriz. 20/07/61. Inoltre tutti gli immobili che presentano interesse artistico o storico, o con più di cinquanta anni di vita, di proprietà pubblica o di enti e istituti legalmente riconosciuti, sono oggetto di speciale tutela, come i beni già elencati. Ai sensi della legge 1089/39, essi non possono essere demoliti, rimossi, modificati, o restaurati senza l'autorizzazione della Soprintendenza competente.

1.3 MISURAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE (ART.19, LR 45/89)

1. Sono oggetto di misurazione della compatibilità ambientale, a norma della LR 45/89 art. 19 lett. i, tutti i progetti attuativi di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale, siano essi di iniziativa pubblica o privata.

2. I proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre, a corredo delle proposte dei piani attuativi, gli elaborati necessari a illustrare gli effetti sul territorio che derivano dai nuovi insediamenti previsti che abbiano i seguenti contenuti minimi:

a)- relazione di sintesi sulle carte tematiche con l'individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la proposta di piano;

b)- evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e al rischio idrogeologico;

c)- descrizione delle misure previste per l'eliminazione dei possibili effetti ne-



gativi e, se non eliminabili, per minimizzare e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente;

d)- descrizione dei criteri utilizzati per prevedere e ottimizzare i consumi idrici, energetici e la disponibilità dei servizi;

e)- disposizioni sui fattori ambientali quali: modificazione del paesaggio, scelta dei materiali, delle tipologie, del colore, etc..

1.4. FASCE DI RISPETTO

In tutte le zone omogenee in cui è suddiviso il territorio devono essere rispettate le fasce di rispetto stabilite dal regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada così come previsto nel D.Leg. 285/92, nel DPR 495/92 e le successive modifiche del DPR 147/93 e DPR 610/96.

Quando le fasce di rispetto non sono classificate in zona H nel P.U.C. possono essere utilizzate nel calcolo delle superfici che producono volume che deve essere realizzato oltre la fascia di rispetto.

1.5 PARCHEGGI

1.5.1. PARCHEGGI PRIVATI.

In tutte le zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione degli edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione da usi residenziali a quelli non residenziali ammessi deve essere assicurata la dotazione di parcheggi così come previsto dall'Art. 41, L. 1150/42, dall'Art. 18 della L. 765/67 e dall'Art. 2 della Legge 122/89.

La dotazione di parcheggi è prevista in misura non inferiore ad un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione.

1.5.2. PARCHEGGI PUBBLICI.

Nei piani attuativi delle diverse zone omogenee dovranno essere previsti gli spazi per parcheggi pubblici secondo quanto indicato nelle specifiche norme.

Nelle Zone omogenee A e B, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, che prevedono destinazioni commerciali o direzionali e nei cambi di destinazione d'uso



da residenziale ad attività commerciale, con superficie lorda di almeno 50 mq, o direzionali con almeno due addetti, deve essere prevista una superficie di parcheggi ad uso pubblico pari a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Per gli interventi nelle Zone A relativi ad attività commerciali sino a 100 mq e attività direzionale da 3 a 8 addetti e per gli interventi nelle Zone B per attività commerciali sino a 120 mq e direzionali da 3 a 10 addetti nei casi di impossibilità di reperimento delle previste aree di parcheggio la concessione edilizia può essere rilasciata qualora venga soddisfatta almeno una delle seguenti prescrizioni;

1) Cessione da parte del richiedente di altra area secondo le seguenti percentuali:

a) se trattasi di area ubicata nelle immediate vicinanze dell'edificio interessato e quindi fruibile della stessa utenza della attività esercitata, quantità pari al 40% della superficie lorda di pavimento;

b) se trattasi di area ubicata in posizione decentrata rispetto all'edificio interessato, ma comunque fruibile oltre che dalla stessa utenza, da quella complessiva della zona, quantità pari al 60% della superficie lorda di pavimento;

c) se trattasi di area ubicata in posizione decentrata rispetto all'edificio, ma comunque fruibile da altra utenza, quantità pari all'80% della superficie lorda di pavimento.

2) Versamento in denaro dell'equivalente valore dell'area che avrebbe dovuto destinarsi a parcheggi pubblici, stimato dall'Ufficio Tecnico comunale con criteri riferiti al prezzo di mercato all'attualità e perciò praticato nei più recenti negoziati di compravendita. I criteri di scelta delle suddette modalità di deroga verranno valutati di volta in volta dall'Amministrazione comunale in sede di esame istruttorio, tenendo conto delle effettive necessità e situazioni. I fondi così introitati, verranno depositati in apposito capitolo di bilancio con destinazione specifica: «Reperimento e acquisizione aree per parcheggi pubblici», alla stregua dei criteri di incameramento dei contributi di cui all'Art. 5 della Legge n° 10 del 28/01/1977.

Nei casi diversamente previsti nelle zone A e B e nelle altre zone omogenee per gli uffici e le attività ammesse commerciali, a cento metri quadri di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadri di spazio pubblico o a uso pubblico, escluse le aree viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Le superfici per i parcheggi di uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurata la effettiva utilizzabilità.



2. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale è diviso, ai sensi dell'Art. 34, L. 17 Agosto 1942, n°1150, e successivi, nelle seguenti classi di zone territoriali omogenee secondo i tipi indicati nel Decreto Reg. del 20/12/93, n° 2266/U e secondo le direttive per le Zone agricole.

SANLURI CENTRO E TERRITORIO

- **Zona A** – Centro storico di pregio storico e ambientale.
- **Zona B** - Residenziale di ristrutturazione e completamento.
 - Sottozona B1 - Ristrutturazione.
 - Sottozona B2 - Completamento.
- **Zona C** - Residenziale di espansione.
 - Sottozona C1 - Espansione con piani attuativi in vigore.
 - Sottozona C2 - Espansione non attuata P.di F.
 - Sottozona C3 - Nuova espansione tra Centro abitato e Rio Piras.
 - Sottozona C4 - Nuova espansione periferia Nord.
 - Sottozona C5 - Espansione di interesse paesaggistico e panoramico.
 - Sottozona C6 - Espansione di interesse ambientale e panoramico.
 - Sottozona C7 - Espansione limitrofe Centro storico.
 - Sottozona C8 - Espansione con aree per Piani di Zona.
- **Zona D** - Impianti attività produttive e commerciali.
 - Sottozona D1 - Produttiva e commerciale di completamento.
 - Sottozona D2 - Produttiva e commerciale con piani attuativi nel Centro abitato.
 - Sottozona D3 - Produttiva e commerciale con piani attuativi oltre la SS.131.
 - Sottozona D4 - Attività produttive lungo la strada Sanluri Stato.



Sottozona D5 - Produttive e commerciali con piani attuativi bivio Villasanta.

Sottozona D6 - Attività produttive bivio Villasanta.

Sottozona D7 - Attività produttive agro-industriale nel territorio.

Sottozona D8 - Attività di rottamazione e recupero materiali ferrosi.

- Zona E - Agricole

Sottozona E2 - Attività agricola di primaria importanza

Sottozona E5a - Attività agricola marginale di tutela ambientale

Sottozona E5r - Fascia agricola di rispetto

- Zona G - Servizi pubblici e di interesse pubblico.

Sottozona G1 - Impianti e servizi generali.

Sottozona G2 - Servizi pubblici.

Sottozona G3 - Servizi di interesse pubblico nel centro abitato

Sottozona G4 - Parco pubblico Funtana Noa

Sottozona G5 - Impianti e attrezzature per attività motoristiche

Sottozona G6 - Impianti sportivi e attrezzature ricettive e ricreative

Sottozona G7 - Attività ricettiva

Sottozona G8 - Impianti e attrezzature a servizio della viabilità

- Zona H - Salvaguardia e rispetto.

- Zona S - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi.

Sottozona S1 - Istruzione.

Sottozona S2 - Servizi interesse comune.

Sottozona S3 - Spazi pubblici per parco, gioco, sport.

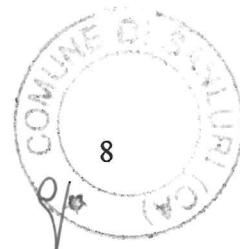
Sottozona S4 - Parcheggi.

SANLURI STATO

- Zona Cs - Residenziale di espansione.

Sottozona C1s - Espansione con area P.E.E.P..

Sottozona C2s - Nuova espansione.



- **Zona D_S** - Impianti attività artigianali e commerciali.

- **Zona G_S** - Servizi pubblici e di interesse pubblico.

Sottozona G1_S - Area cimiteriale.

Sottozona G2_S - Stazione ferroviaria e servizi connessi.

- **Zona H_S** - Area di rispetto cimiteriale.

- **Zona S** - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi.

Sottozona S1 : Istruzione.

Sottozona S2a : Servizi comunali socio-assistenziali

Sottozona S2b : Servizi di interesse pubblico

Sottozona S3a : Spazi pubblici attrezzati per sport

Sottozona S3b : Verde pubblico

Sottozona S3c : Verde attrezzato per gioco



2.1. ZONA A - Centro storico.

Il centro storico è individuato nella cartografia alle tavole 3 e 4 di progetto nelle quali è indicata la zonizzazione del centro abitato; i suoi limiti coincidono con quelli indicati nel Piano Particolareggiato vigente.

Oltre alla destinazione residenziale e ai servizi pubblici connessi con la residenza, sono ammessi in tale zona omogenea gli studi professionali, i negozi di prima necessità, le botteghe artigiane non moleste, non pericolose e non inquinanti.

Gli interventi edilizi di qualsiasi tipo nel Centro storico devono essere realizzati in conformità alle prescrizioni del Piano Particolareggiato, in assenza di esso valgono le norme del punto 2.1.1.

Per la tutela, il risanamento e la valorizzazione del centro storico, sono stati individuati gli interventi ammissibili definiti di seguito, nel rispetto della normativa vigente per il recupero del patrimonio edilizio esistente (L.457/78, L.47/85, L.179/92, L.R.45/89, L.R.20/91; restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39 e 1497/39).

Tipologie di **intervento urbanistico**:

- **restauro urbanistico e ambientale**, consistente in un insieme di opere finalizzate alla ricostituzione della forma urbana originaria e al recupero dei suoi elementi fondamentali quali tracciati viari, assetto planovolumetrico, grandi complessi edilizi;
- **ristrutturazione urbanistica**, consistente in un insieme di opere finalizzate alla ricucitura del tessuto originario con gli interventi più recenti, il cui risultato finale può essere anche una configurazione spaziale diversa da quella originaria, purché tale da realizzare un assetto urbano organico.

Tipologie di **intervento edilizio**:

- **interventi di manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- **interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed

integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

- **interventi di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- **interventi di restauro**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; eventuali interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti limitatamente a opere conformi ai criteri del restauro scientifico, in ogni caso il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica;
- **interventi di ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Gli interventi di restauro riguardano tutti i beni inseriti dalla Soprintendenza di Cagliari per B.A.A.A.S. nell'elenco di quelli sottoposti a vincolo di tutela, ai sensi della legge 1089/39, più precisamente: la casa seicentesca Piloni, con D.M. 04/10/69 Trascriz. 24/10/69, il tratto superstite delle mura medioevali, con D.M. 21/11/69, il castello, con D.M. 15/05/61 Trascriz. 20/07/61.

Riguardo al parere della Soprintendenza, anche gli immobili che presentano interesse artistico o storico, o con più di cinquanta anni di vita, di proprietà pubblica o di enti e istituti legalmente riconosciuti, sono oggetto di speciale tutela, come i beni già elencati, ai sensi della legge 1089/39: essi non possono essere demoliti, rimossi, modifi-



cati, o restaurati senza l'autorizzazione della Soprintendenza competente.

Oltre quelli già indicati, gli edifici di maggiore rilevanza storico monumentale ricadenti nella zona A sono elencati di seguito.

- 1- CHIESA DI SAN LORENZO MARTIRE (edificata presumibilmente agli inizi del XIV secolo, ampliata e restaurata nel XVI e XVII secolo)
- 2- CHIESA DI SANT'ANNA (non si conosce la data di erezione, ma è documentata la sua esistenza già al 1599)
- 3- CHIESA DI SAN SEBASTIANO (non si conosce la data di edificazione, ma è sicuramente esistente nel 1518; nei secoli successivi ha subito restauri e rifacimenti)
- 4- CHIESA DELLA VERGINE DELLE GRAZIE (inizio lavori 1781, ultimazione fine XVIII secolo; il campanile è della chiesa originaria risalente al XVI secolo, tranne la sopraelevazione ottagonale del 1784; la facciata è stata ricostruita dopo il crollo del 1904)
- 5- MUNICIPIO VECCHIO
- 6- MUNICIPIO (iniziato nel 1874 e terminato 1878)
- 7- TESTIMONIANZE DELL'EDILIZIA CINQUE-SEICENTESCA (oltre casa Pillo-
ni):
 - facciata della casa tra Via san Lorenzo e Via N. Villasanta
 - ingresso della casa al lato della chiesa di san Sebastiano.

2.1.1. INTERVENTI AMMISSIBILI IN ASSENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gli interventi nella zona A si attuano attraverso apposito Piano Particolareggiato. In assenza di piano attuativo gli interventi ammessi, secondo le definizioni date al punto 2.1, sono quelli di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- risanamento conservativo
- restauro.

Sono espressamente vietati:

- gli interventi di restauro urbanistico e ambientale e di ristrutturazione urbanistica



- l'edificazione di nuove costruzioni, anche se identiche a quelle preesistenti
- gli ampliamenti volumetrici
- gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Inoltre non possono essere modificate:

- le altezze dei fabbricati esistenti
- le superfici coperte
- le coperture
- le distanze, i distacchi e gli allineamenti esistenti.



2.2. ZONA B - Completamento e ristrutturazione

La Zona B si articola in due sottozone :

* B1 - Ristrutturazione.

* B2 - Completamento.

L'edificazione è consentita con concessione diretta per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, cambi di destinazione d'uso e interventi minori. Oltre alle residenze, nelle Zone B, è ammesso l'insediamento di attrezzature urbane connesse con la residenza, uffici pubblici e privati, attività culturali e sociali, servizi sanitari, servizi per il culto, attività artigianali non moleste o pericolose o inquinanti, attività commerciali.

Nei fabbricati di pregio ambientale e tradizionale, presenti nelle zone B, non sono consentite le demolizioni.

Nel caso di demolizione e ricostruzione sono consentiti volumi superiori a quelli fissati quando non eccedano il 70 % del volume preesistente.

DISTANZE DALLA STRADA: I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dovranno obbligatoriamente rispettare l'allineamento prevalente dei fabbricati preesistenti.

E' consentito l'arretramento, per una profondità minima di metri 2 dal filo strada, quando interessa un fronte di almeno 20 metri. Quando il fronte è inferiore la misura minima può essere raggiunta con una convenzione con i proprietari dei lotti contigui che si impegnano a rispettare l'arretramento previsto.

DAI CONFINI LATERALI: I nuovi edifici possono essere costruiti in aderenza o a confine, oppure a distanza pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di 5 metri.

DAL CONFINE POSTERIORE: Deve essere rispettata la distanza pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di 5 metri.

TRA EDIFICI: Se non in aderenza deve essere rispettata una distanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri. Tra pareti non finestrate nel caso di impossibilità di costruzione in aderenza la distanza può essere ridotta sino a metri 5.

TRA CORPI DELLO STESSO EDIFICIO: Tra pareti finestrate deve essere rispettata la distanza di metri 10. Il rapporto massimo tra profondità e ampiezza delle rientranze deve essere di tre a due.



SOTTOZONE B1

INDICE FABBRICABILITÀ FONDIARIA: E' stabilito in 3 metri cubi a metro quadro.

Questo limite può essere superato, con un massimo di 5 mc/mq, con la predisposizione di un Piano Particolareggiato che preveda una dotazione di servizi pubblici pari a 18 metri quadri ogni 100 metri cubi di volumetria maggiore di quella ottenibile utilizzando l'indice di 3 mc/mq.

INDICE DI COPERTURA : La superficie coperta massima è stabilita nel 65 % della superficie del lotto.

ALTEZZA PROSPETTI : L'altezza massima è stabilita in metri 12 per la viabilità principale e in metri 7,50 per la viabilità secondaria.

L'altezza massima deve essere rispettata in tutti i prospetti.

Per gli edifici ad angolo tra strade principali e secondarie l'altezza maggiore può essere utilizzata anche nella strada secondaria per una estensione di metri 12 se la strada secondaria ha una larghezza di almeno metri 8 e per una estensione di metri 9 in caso contrario.

Le strade principali sono la via C. Felice, via Garibaldi, viale Matteotti, viale Trieste, via San Martino, via Gramsci e corso Repubblica.

LOTTO MINIMO: Non si hanno limitazioni di superficie.

DEROGHE ALLE DISTANZE: Nelle zone non edificate o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24 , nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o a una soluzione tecnica inaccettabile possono essere ridotte tali distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestra nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

E' consentita la costruzione a confine di fabbricati accessori (garage, locali di sgombero e simili di pertinenza del fabbricato principale) con altezza massima (misurata al colmo in caso di solai non orizzontali) non superiore al muro di confine e comunque non superiore a 3 metri.



Tali fabbricati dovranno essere edificati in aderenza al fabbricato principale (almeno in un punto). Nel caso di provata impossibilità di costruzione in aderenza (presenza di pareti finestrate, particolare ubicazione del fabbricato principale etc.) è consentita l'edificazione a distanza non inferiore a 3 metri.

La costruzione di tali accessori è ammessa per un volume non superiore al 30 % del volume del fabbricato principale. Il volume e la superficie coperta complessiva del lotto non devono superare gli indici di zona.

SOTTOZONA B2

INDICE FABBRICABILITÀ FONDIARIA: E' stabilito in 3 metri cubi a metro quadro.

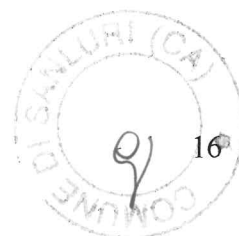
Questo limite può essere superato , con un massimo di 5 mc/mq, con la predisposizione di un Piano Particolareggiato che preveda una dotazione di servizi pubblici pari a 18 metri quadri ogni 100 metri cubi di volumetria maggiore di quella ottenibile utilizzando l'indice di 3 mc/mq.

INDICE DI COPERTURA : La superficie coperta massima è stabilita nel 60 % della superficie del lotto.

LOTTO MINIMO : Non si hanno limitazioni di superficie.

ALTEZZA PROSPETTI : L'altezza massima è stabilita in metri 7,50 ad eccezione dei lotti su strade principali prospettanti la sottozona B1 dove l'altezza massima è fissata in m 12.00.

L'altezza massima deve essere rispettata in tutti i prospetti.



2.3. ZONA C - Espansione Residenziale

La zona C si articola in 8 sottozone:

Sottozona C1 - Espansione con piani attuativi in vigore.

Sottozona C2 - Espansione non attuata P.di F.

Sottozona C3 - Nuova espansione tra Centro abitato e Rio Piras.

Sottozona C4 - Nuova espansione periferia Nord.

Sottozona C5 - Espansione di interesse paesaggistico e panoramico.

Sottozona C6 - Espansione di interesse ambientale e panoramico.

Sottozona C7 - Espansione limitrofe Centro storico.

Sottozona C8 - Espansione con aree per Piani di Zona.

NORME GENERALI

Sono le aree di espansione destinate alla residenza, ai servizi strettamente connessi con la residenza ed ai servizi pubblici quali: S1 (Aree per l'istruzione), S2 (Aree per attrezzature di interesse comune), S3 (Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport), S4 (Aree per parcheggi pubblici).

Nella zona C è ammesso l'insediamento di uffici, servizi di ristoro e ricettivi, servizi sanitari, servizi per il culto, attività artigianali e attività commerciali.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Le Zone di Espansione, suddivise in 8 sottozone, sono caratterizzate da diversa densità edilizia, volumetria, altezza, tipo edilizio e cessioni.

- Il distacco per edifici non aderenti è stabilito in m10,00.
- Distacco dai confini m 5,00.
- Arretramento fronte strada m 5,00.
- Recinzioni: Altezza massima m 2,50 di cui massimo m 1,00 a parete piena, la restante altezza sarà a giorno.

L'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di Piani di Lottizzazione Convenzionati di iniziativa privata o pubblica.

Il Piano di Lottizzazione dovrà interessare le intere unità territoriali minime o specificate nelle Sottozone.

Quando è prevista una unità minima territoriale di superficie inferiore a



quella del comparto l'intervento va inserito in uno studio relativo all'intero comparto.

Così come previsto dall'art. 3 comma 3 della L.R. 01/07/1991 n. 20 uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un Piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il Piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Nella formazione dei Piani di Lottizzazione si dovranno individuare le aree per i Servizi primari e secondari e per il parcheggio secondo la dotazione prevista per ciascuna sottozona.

Per il parcheggio pubblici, da realizzare dai lottizzanti, deve essere prevista una superficie di almeno 2,5 mq. per abitante insediabile.

Il volume realizzabile secondo l'indice territoriale verrà utilizzato nel seguente modo :

- 70 % per la residenza
- 20 % per i servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde.
- 10 % per servizi pubblici.

Gli oneri per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e quota parte delle urbanizzazioni secondarie sono a carico dei lottizzanti.

Possono essere realizzati:

- Edifici isolati, mono - plurifamiliari o a schiera con fronte massimo di m 30,00.

Gli spazi non occupati dalla edificazione, da strade o da parcheggi, devono essere sistemati o mantenuti a giardino.

La viabilità individuata nelle planimetrie del P.U.C. rappresentano delle indicazioni di massima per la redazione dei Piani Attuativi, ai quali, in ogni caso, compete la loro definizione.

Sottozona C1

Sono le aree con Piani di Lottizzazione già convenzionati e le aree interessate dai Piani di Edilizia Economica e Popolare già attuati.

L'edificazione è regolata dalle norme dei Piani Attuativi vigenti. La normativa di questi prevale su eventuali norme diverse del P.U.C.



Sottozona C2

Sono le aree di espansione già previste nel Programma di Fabbricazione e non ancora attuate

- Indice Territoriale: 1,00 mc/mq
- Indice Fondiario: 2,00 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 7,50 m
- Lotto Minimo: 400 mq
- Cessioni 22%
- Unità Minima Territoriale: Intero comparto delimitato in cartografia.

Sottozona C3

Aree di espansione tra Centro abitato e Rio Piras.

- Indice Territoriale: 0,80 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,80 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,40 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Lotto Minimo: 400 mq
- Cessioni 20 %
- Unità Minima Territoriale: 25.000 mq

I fabbricati dovranno distare m 15,00 dal ciglio della strada principale di circosollazione.

Sottozona C4

Area di espansione Nord Centro abitato.

- Indice Territoriale: 0,70 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,50 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,30 mq/mq
- Altezza Massima: 7,50 m
- Lotto Minimo: 600 mq
- Cessioni 18 %
- Unità Minima Territoriale: 25.000 mq

I fabbricati dovranno distare m 7,00 da ciglio della strada principale di collega-



mento della Sottozona C4.

Nello studio di Lottizzazione per le aree dei Servizi devono essere privilegiate le zone adiacenti al Centro abitato, per le aree destinate a verde pubblico devono essere privilegiate le zone panoramiche del comparto.

Sottozona C5

Area di espansione di interesse paesaggistico e panoramico.

- Indice Territoriale: 0,40 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,00 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,30 mq/mq
- Altezza Massima: 6,50 m
- Lotto Minimo: 1.000 mq
- Cessioni 50,00%
- Unità Minima Territoriale: Intero comparto.

Particolare cura deve essere riservata al verde studiando i progetti in maniera da rispettare l'esistente.

Dovranno essere messi a dimora almeno 1 (uno) albero di alto fusto ogni 50 mq di Superficie Fondiaria.

Le nuove alberature saranno disposte in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati e alle vedute relative.

Nello studio di lottizzazione per le aree di cessione deve essere privilegiata la parte alta del comparto.

Sottozona C6

Area di espansione di interesse panoramico e ambientale.

- Indice Territoriale: 0,50 mc/mq
- Indice Fondiario: 2,00 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 7,50 m
- Lotto Minimo: Non previsto
- Cessioni 50,0%
- Unità Minima Territoriale: Intero comparto.

Si può costruire in aderenza ai fabbricati della Zona B.



Le volumetrie realizzabili devono essere ubicate nella parte più bassa del comparto.

Sottozona C7

Interessa un comparto limitrofo al Centro Storico.

- Indice Territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice Fondiario: 2,00 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,40 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Lotto Minimo: Non previsto
- Cessioni 50,0%
- Unità Minima Territoriale: Intero comparto.

Le aree da destinare ai servizi pubblici devono essere ubicate in prossimità della via Muraglia.

Sottozona C8

Interessa tre comparti dove è previsto l'obbligo di riservare il 40% delle volumetrie realizzabili per l'Edilizia Economica e Popolare.

- Indice Territoriale: 0,80 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,80 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 8,50 m
- Lotto Minimo: Non previsto
- Cessioni 16,50%
- Unità Minima Territoriale: 15.000 mq.



2.4. ZONE D - Produttive -

La zona D è articolata in 7 sottozone:

Sottozona D1 - Produttiva e commerciale di completamento.

Sottozona D2 - Produttiva e commerciale con piani attuativi nel Centro abitato.

Sottozona D3 - Produttiva e commerciale con piani attuativi oltre la SS.131.

Sottozona D4 - Attività produttive lungo la strada Sanluri Stato.

Sottozona D5 - Produttive e commerciali con piani attuativi bivio Villasanta.

Sottozona D6 - Attività produttive bivio Villasanta.

Sottozona D7 - Attività produttive agro-industriali nel territorio.

NORME GENERALI

Oltre a quanto previsto nelle norme specifiche di sottozona è ammissibile l'insediamento di uffici, sale di riunione, mense, sale didattiche, foresterie e altri locali solo se correlati con l'attività produttiva.

Sono anche ammesse le abitazioni per la custodia con un massimo di 150 metri quadri lordi o 450 metri cubi.

Le altezze massime previste sono derogabili solo per motivate esigenze produttive.

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva formazione di Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica. Con tali strumenti la quota di Superficie Territoriale da destinare a spazi per i Servizi dovrà essere pari al 10%. Questa sarà ripartita in Spazi pubblici, Aree per attività collettive, Verde pubblico e Parcheggi.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Sottozona D1

Zona produttiva di completamento. Attività commerciali, di Deposito, Artigianale, Ricreative e Uffici.



- Indice Fondiario: 3,00 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Distacco dai confini: 5,00 m
- Distacco dei Fabbricati non aderenti: 10,00 m
- Lotto minimo : 500 mq

L'edificazione può essere assentita mediante Concessione diretta quando trattasi di ampliamento non superiore al 30 % del volume esistente e nei lotti interclusi con superficie non superiore a 1500 mq dotati di opere di urbanizzazione primaria e utilizzati come lotto unico.

Nei lotti di superficie superiore a 1500 mq deve essere predisposto piano attuativo che prevede la cessione di una quota di aree pari al 10% per servizi pubblici (verde e parcheggi) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprensive del verde e dei parcheggi .

Per le abitazioni esistenti sono possibili interventi di ristrutturazioni e ampliamenti non superiori al 20 % del volume solo se queste sono legate all'attività produttiva.

Non sono ammesse attività moleste o inquinanti.

Sottozona D2

Aree Produttive tra Centro abitato e S.S.131 con Piani Attuativi approvati.

Valgono le Norme del Piano Attuativo.

Sottozona D3

Aree produttive oltre la S.S.131 con Piani Attuativi già approvati.

Tra queste anche l'Area del Piano per gli Insediamenti Produttivi (del C. n° 133 del 30/12/88) valgono le Norme dei Piani Attuativi.

Sottozona D4

Nuove aree Produttive lungo strada per Sanluri Stato.

Destinazione: Piccole e medie industrie, Attività artigianale , commerciale e di deposito.

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m



- Indice Utilizzazione: 0,60 mq/mq

Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Distacco dai confini: 8,00 m

- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.

L'unità minima territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Sottozona D5

Aree produttive al bivio di Villasanta con Piani Attuativi già approvati.

Si applicano le norme dei Piani Attuativi.

Sottozona D6

Nuove aree produttive al bivio di Villasanta.

Destinazione: Piccole e medie industrie, attività' artigianali, commerciali e di deposito.

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq

- Altezza Massima: 10,00 m

- Indice Utilizzazione: 0,60 mq/mq

Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Distacco dai confini: 8,00 m

- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.

L'unità minima Territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Sottozona D7

Area produttiva nel territorio.

Destinazione: Insediamenti produttivi di tipo agro-industriale.

- Indice di Copertura: 0,40 mq/mq

- Altezza Massima: 10,00 m

- Indice Utilizzazione: 0,50 mq/mq

Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali



interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Distacco dai confini: 8,00 m
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.

L'unità minima Territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Sottozona D8

Destinazione : Attività di rottamazione e recupero materiali ferrosi.

- Indice di Copertura: 0,10 mq/mq
- Altezza Massima: 5,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,15 mq/mq

Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Distacco dai confini: 5,00 m
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.

L'unità minima Territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.



2.5. ZONA E - Agricola

1. Le norme di attuazione delle zone agricole sono realizzate in conformità con le indicazioni:

- del D.A. 2266/U/83
- del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, «Direttive per le zone agricole»

2. Le presenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) perseguendo le seguenti finalità:

- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.

porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;

incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;

favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;

tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;

orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Sanluri.

2.5.1. ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE

1. Entro le zone agricole del Comune di Sanluri (come dalla tavola *zonizzazione del territorio comunale*) sono consentite le attività agricole previste dall'art. 2135 del C.C. e dalle altre norme vigenti sull'esercizio dell'attività agricola.

2.5.2. INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

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

Zone E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche



in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (buona suscettività all'uso agricolo);

Zone E5a: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;

Zone E5r: fascia agricola di rispetto ;

2. I confini delle zone E2, E5a, E5r, come determinati dalla zonizzazione sono riportati nella tavola *zonizzazione del territorio comunale*.

3. Gli indici fondiari previsti per le rispettive zone e sottozone sono quelli indicati ai punti successivi.

2.5.3. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

1. Ai fini edificatori, comprese le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita:

- a) in ha 0.50 per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, impianti vivaistici;
- b) in ha 1.00 per impianti apicoli e elicicoli;
- c) in ha 2,00 per vigneti e oliveti;
- d) in ha 1,00 per colture arboree da frutto, agrumi;
- e) in ha 5,00 per le colture erbacee;
- f) in ha 1,00 per allevamenti ovini, caprini, bovini, equini e per allevamento di struzzi;
- g) in ha 10,0 per impianti forestali e per allevamento di selvaggina;

2. Per le altre destinazioni colturali ammesse, la superficie minima di intervento verrà determinata di volta in volta a seconda delle necessità produttive aziendali, in analogia con le tipologie produttive precedentemente indicate. Nel caso di aziende composte da appezzamenti su cui siano realizzate colture o produzioni diverse, la superficie minima di intervento è riferita alla tipologia produttiva prevalente, sempre con lotto minimo di 1Ha.

3. Nelle aree classificate come zone agricole «E2», fatta eccezione per le zone di cui ai successivi commi, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo,



- all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo, e per turismo rurale così come normati al successivo punto 2.5.4.;
 - c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
 - d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
 - e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq.

4. Nelle aree classificate come zone agricole «E5a», fatta eccezione per le zone di cui ai successivi commi, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,10 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo punto 2.5.4.;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili : non ammesse
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,015 mc/mq.

5. Nelle aree classificate come zone agricole «E5r», sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola sono ammessi per un volume massimo di mc. 75;

- a) fabbricati per agriturismo non sono ammessi;
- b) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,005 mc/mq;
- c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale non sono ammesse.

d) residenze non sono ammesse;

6. Ai fini del computo della volumetria, nella zona E2, nel caso di aziende agricole o zootecniche dirette da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui, ma che siano al servizio dell'azienda. I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati a trascrizione nei pubblici registri che ne riportino i vincoli derivanti dall'avvenuta utilizzazione edificatoria mediante stipula di atto unilaterale d'obbligo.

7. Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.

8. Gli indici di copertura consentiti sono i seguenti:

- a) per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali: max 10% della superficie fondiaria.
- b) per gli impianti serricoli: max 50% della superficie fondiaria.

9. Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di cresta e falesie e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.

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

- a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
- b) per aziende agrituristiche e turistico-rurali dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel



caso previsto dal successivo punto 2.5.4.

c) elaborati tecnici comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:

1) relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo.

2) elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, disegni particolari delle opere e relazione illustrativa;

3) piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;

Nel caso in cui il volume per i fabbricati connessi con la produzione agricola non superi 1000 mc e i volumi per la residenza (vano appoggio) non supera i 100 mc è sufficiente quanto previsto al comma 2.

Gli elaborati previsti al punto 1 e 3 deve essere redatto da dottore agronomo o forestale o da perito agrario (nei limiti delle rispettive competenze),

11. DISTACCHI

Il distacco dai confini deve essere pari all'altezza del fabbricato con minimo di 5 metri. Il distacco fra edifici deve essere pari all'altezza del fabbricato più'alto con un minimo di 10 metri. L'arretramento dal ciglio stradale deve essere di 10 metri se non previsto maggiore dalle norme vigenti.

12. ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima è stabilita in 7,50 metri per tutte le destinazioni, tale limite può essere incrementato per gli edifici strumentali all'attività' agricola e zootecnica per giustificate esigenze produttive.

13. ALTRE ATTIVITA' AMMESSE

In tutta la zona E è consentita la realizzazione di impianti di interesse pubblico, quali cabine, centrali, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

14. RECINZIONI

- Le recinzioni su strade statali, provinciali e consortili possono essere realizzate



sul limite di proprietà con un minimo di m. 6.00 dall'asse stradale.

- Le recinzioni prospicienti le strade comunali e vicinali ad uso pubblico devono essere realizzate ad una distanza minima di m. 4.00 dall'asse strada.

- Le recinzioni prospicienti le strade vicinali ad uso privato o strade private devono essere realizzate ad una distanza minima di m. 2.50 dall'asse strada.

- L'altezza massima delle recinzioni non deve essere superiore a m 2,20.

2.5.4. AGRITURISMO E TURISMO RURALE

1. E' consentito, in tutte le zone E l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi regionali e nazionali sull'agriturismo. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.

2. Sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di strutture per il turismo rurale. I volumi massimi ammissibili sono fissati in 50 mc per posto letto con un massimo di 3 posti letto per ha. La superficie minima di intervento ammissibile è fissata in ha 3,00.

3. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

4. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

2.5.5. PUNTI DI RISTORO

1. Nelle zone E sono ammessi 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 sino a 0,10 mc/mq.

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

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

2.5.6. FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI

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

2. E' vietato il frazionamento di corpi catastali di superficie inferiore alla superficie minima di intervento di 1,00 ha.

2.5.7. RESTAURO E AMPLIAMENTO

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dalle norme nonché, ed eccezione degli edifici agricoli e connessi realizzati a seguito della bonifica di Sanluri Stato, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Per gli edifici agricoli e connessi realizzati a seguito della bonifica di Sanluri Stato sono consentiti solo interventi di ristrutturazione e restauro conservativo.

E' fatto obbligo di restaurare gli elementi costruttivi tipici secondo le caratteristiche originarie.

2. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non ne-

cessaria alla conduzione del fondo.

2.5.8. ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m dal limite delle zone territoriali A, B, C e G.

2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.

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

4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone D, sono fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

6. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

7. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85).



2.5.9. EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

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

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

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

3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2.5.3.

2.5.10. SMALTIMENTO DEI REFLUI

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, le scadenze prescritte ex L. 10 maggio 1976 n. 319 e successive modificazioni e integrazioni, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

2.6. ZONE G - Servizi pubblici e di interesse generale.

La zona G si articola in 7 sottozone:

Sottozona G1 - Impianti e servizi generali.

Sottozona G2 - Servizi pubblici.

Sottozona G3 - Servizi di interesse pubblico nel centro abitato

Sottozona G4 - Parco pubblico Funtana Noa

Sottozona G5 - Impianti e attrezzature per attività motoristiche

Sottozona G6 - Impianti sportivi e attrezzature ricettive e ricreative

Sottozona G7 - Attività ricettiva

Sottozona G8 - Impianti e attrezzature a servizio della viabilità

NORME GENERALI

Le zone G sono le parti del territorio destinate ad edifici ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generali.

Nelle sottozone G1, G2 e G4 gli interventi e gli impianti previsti si attuano con progetti di iniziativa pubblica che definiranno la volumetria realizzabile . Nelle sottozone G3, G5, G6 e G7 è consentito ai privati proporre Piani di attuazione , estesi all'intero comparto perimetrato in cartografia, che l'Amministrazione Pubblica può fare propri integrandoli e modificandoli.

Con il Piano Attuativo si definiranno la viabilità interna, gli impianti, gli spazi pubblici riservati ad attività collettive, a verde e a parcheggio.

Le cessioni e gli adempimenti dei privati verranno regolati da apposita convenzione .

E' vietata l'edificazione a scopo residenziale o produttivo.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne senza modifica di destinazione d'uso.

L'indice di fabbricabilità territoriale in assenza di Piano attuativo non può superare 0,01 mc/mq .

In presenza di Piano attuativo di iniziativa pubblica ,anche su proposta dei privati, l'indice di fabbricabilità territoriale potrà essere aumentato secondo quanto indi-



cato per le diverse sottozone.

Le tipologie e le sequenze edilizie saranno stabilite con il Piano esecutivo.

I fabbricati dovranno distare dal confine non meno della metà della loro altezza con un minimo di 5 metri.

Il distacco tra edifici non aderenti deve essere non meno della metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri.

Sottozona G1 - Impianti e servizi generali

In questa sottozona G1 sono compresi il Cimitero, l'Impianto di potabilizzazione ed il Deposito Comunale.

Sottozona G2 - Servizi pubblici

In questa sottozona sono compresi i Servizi pubblici di interesse comune e di interesse sovracomunale.

Sottozona G3 - Servizi di interesse pubblico nel centro abitato

Sono le aree destinate ad interventi di iniziativa pubblica o privata per attività di servizio e direzionali, di credito, comunicazione, sanità, istruzione superiore, culto, ricezione, ristoro, sport ed attività ricreative.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 1,5 mc/mq.

Sottozona G4 - Parco pubblico Funtana Noa

Sono ammessi gli interventi per gli impianti e le attrezzature connesse con la destinazione a parco pubblico.

Sottozona G5 - Impianti e attrezzature per attività motoristiche

Nella sottozona G5 possono essere realizzate impianti ed attrezzature destinate ad attività motoristica quali piste per auto, moto, kart e fabbricati connessi con tali attività.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0.1 mc/mq.

L'altezza massima è stabilita in 6 metri.

Sottozona G6 - Impianti sportivi e attrezzature ricettive e ricreative

Nella sottozona G6 possono essere realizzate impianti sportivi e



attrezzature ricettive e ricreative.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0.3 mc/mq.

L'altezza massima è stabilita in 6 metri.

Sottozona G7 - Attività ricettiva

La sottozona G7 è destinata ad attività ricettiva e attrezzature per il tempo libero e ricreative.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0.5 mc/mq.

Sottozona G8 - Impianti e attrezzature a servizio della viabilità

La sottozona G8 è destinata ad attrezzature di ristoro e commercio connessa con l'attività di impianti di erogazione carburanti.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0.5 mc/mq.



2.7. ZONE H – Salvaguardia e rispetto.

Con H è stata individuata la fascia di rispetto cimiteriale e delle aree lungo la SS. 131 .

Nella fascia di rispetto sono ammesse solo attività agricole che non comportano l'edificazione di edifici e di impianti fissi.

Per i fabbricati ricadenti nella fascia di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, restauro , risanamento conservativo e di ristrutturazione.



2.8 ZONE S - Servizi pubblici

Con S sono stati individuati le aree destinate ai servizi pubblici.

Gli interventi e gli impianti previsti vengono attuati con progetti di iniziativa pubblica.

Le aree per i servizi pubblici sono suddivisi nelle quattro sottozone:

Sottozona S1 - Istruzione.

Sottozona S2 - Servizi interesse comune.

Sottozona S3 - Spazi pubblici per parco, gioco, sport.

Sottozona S4 - Parcheggi.

2.9. STROVINA SANLURI STATO

2.9.1. ZONA Cs - Espansione Residenziale

La zona Cs è suddivisa in due sottozone in cui valgono le norme generali indicate al punto 2.3 per le zone di espansione di Sanluri centro .

Sottozona C1s

E' individuata con C1s l'area interessata dal Piano di Edilizia Economica e Popolare già attuato.

L'edificazione è regolata dalle norme del Piano attuativo vigente.

Sottozona C2s

Riguarda l'area confinante con il Piano di Zona .

- Indice Territoriale: 0.60 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,20 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,30 mq/mq
- Altezza Massima: 7,50 m
- Lotto Minimo: 600 mq
- Cessioni Servizi 15%
- Unità Minima Territoriale: 12000 mq.

2.9.2. ZONA Ds - Insediamenti produttivi artigianali e commerciali

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva formazione di Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica. Con tali strumenti la quota di Superficie Territoriale da destinare a spazi per i Servizi dovrà essere pari al 15%. Questa sarà ripartita in Spazi pubblici, Aree per attività collettive, Verde pubblico e Parcheggi (minimo 5%).

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

- Indice di Copertura: 0,40 mq/mq



- Altezza Massima: 8,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,60 mq/mq

Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Distacco dai confini: 8,00 m
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.

L'unità minima territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

2.9.3. ZONE Gs - Servizi Generali

La zona Gs è suddivisa in due sottozone in cui in cui valgono le norme generali indicate al punto 2.4 per le analoghe zone .

Sottozona G1s

E' classificato con G1s il cimitero dove possono essere effettuati interventi esclusivamente di iniziativa pubblica.

Sottozona G2s

E' classificato con G2s la stazione ferroviaria con le attrezzature e gli impianti connessi .

L'unità minima di intervento è pari all'intero comparto con un indice territoriale massimo di 0,4 mc/mq.

2.9.4. ZONE Hs - Fascia rispetto

Con Hs è stata individuata la fascia di rispetto cimiteriale.

Nella fascia di rispetto sono ammesse le attività agricole che non comportano l'edificazione di edifici e di impianti fissi.

Per i fabbricati ricadenti nella fascia di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, restauro , risanamento conservativo e di ristrutturazione.

2.9.5. ZONE S - Servizi pubblici

Con S sono state individuate le aree destinate ai servizi pubblici nelle quali gli interventi e gli impianti previsti vengono attuati con progetti di iniziativa



pubblica.

Sono state individuate delle sottozone con diversa destinazione che tiene conto del vincolo di destinazione dei fabbricati comunali esistenti :

Sottozona S1 : Istruzione

Sottozona S2a : Servizi comunali socio-assistenziali

Sottozona S2b : Servizi di interesse pubblico

Sottozona S3a : Spazi pubblici attrezzati per sport

Sottozona S3b : Verde pubblico

Sottozona S3c : Verde attrezzato per gioco

Gli spazi per i parcheggi pubblici sono individuati all'interno delle singole sottozone.

