

COMUNE DI SEDINI (SS)

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

## GRUPPO DI LAVORO

- Assetto ambientale : Dott. Geol. Donatella Giannoni  
Dott. Agr. Candido Maoddi  
Dott. Nat. Fernando Antonio Altea
- Assetto storico-culturale : Dott. Fabio Fiori - Domenico Sanna
- Assetto insediativo : Dott. Ing. Silvia Putzolu
- Ambiti di paesaggio : Dott. Ing. Elena Demartis
- Marketing territoriale : Dott. Domenico Vargiu

ALLEGATO n° ALLA DELIBERA CONSILIARE n° DEL / / 2016

IL SEGRETARIO COMUNALE

PER L'AMM/NE COMUNALE

IL COORDINATORE  
Dott. Ing. Francesco Bosincu

## DISCIPLINA URBANISTICA

ELABORATO

**N.T.A. VARIATE**  
**CON ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE N.1**

COMUNE DI SEDINI



TAVOLA

**Z.**  
**OSS.3**

DATA  
SETTEMBRE 2016

SEDINI  
PAESE NELLA ROCCIA



**COMUNE DI SEDINI (SS)**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Riadottato con D.C.C. n° 17 del 10.6.2016

**PARERE SULL'OSSERVAZIONE N° 1**

**ALL. B : N.T.A. VARIATE**

**IL PROFESSIONISTA CAPOGRUPPO**

---

Settembre 2016

Sottozona C3 : Zone di espansione urbana : Espansioni a seguito osservazione n° 1 in programma

1. E' quella destinata alle nuove zone residenziali d'espansione, suddivise in diversi comparti, come rappresentato nelle tavole grafiche.

2. Le sottozone C3 comprendono le espansioni in programma riguardanti le aree non aventi ancora uno strumento di attuazione e aree di nuova individuazione.

3. In queste sottozone sono localizzati i futuri ampliamenti dell'abitato di Sedini, per il soddisfacimento di esigenze insediative non ancora soddisfatte.

4. Il P.U.C. individua aree che possiedono tali requisiti, localizzate e dimensionate a seguito del calcolo del fabbisogno abitativo, ritenute congrue rispetto al contesto paesaggistico e ubicate in zone adiacenti a quelle già dotate di urbanizzazioni.

5. I comparti della sottozona C3 sono 5:

Superficie Territoriale	Ubicazione	i.f.t. Volumetria Abitanti		
		mc/mq	mc	insediabili n°
C3.1 = mq 11.738	- prolungamento via A. Moro	0,30	3521	23
C3.3 = mq 2.113	- prolungamento via Leonardo da Vinci	0,40	845	6
C3.4 = mq 5.705	- via Buloriga	0,30	1712	11
C3.5 = mq 3.385	- S.V. S. Giovanni ovest	0,30	1016	7
C3.6 = mq 3.859	- S.V. S. Giovanni est	0,30	1158	8
Totale mq 26.800		medio 0,31	8252	55

**C3.2 - soppressa a seguito accoglimento osservazione.**

6. Prescriz

ioni

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Destinazione d'uso - Valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 91;
- b) Tipo edilizio - Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati;

If territoriale : 0,50 mc/mq massimo e come da tabella riportata al comma 5 precedente  
 If fondiario : 1,00 mc/mq o come da tabella

Nelle sottozone C3.1 (prolungamento via A. Moro)  
 C3.4 (via Buloriga)  
 C3.5 (S.V. S. Giovanni ovest)  
 C3.6 (S.V. S. Giovanni est)

sono state individuate delle aree indicate C3.H che costituiscono le superfici da lasciare inedificate e da utilizzare quale verde privato con suoli permeabili.

Ciò per il massimo rispetto dell'invarianza idraulica e per la densificazione del nuovo edificato su superfici fondiarie inferiori, a parità di indice territoriale di fabbricabilità complessivo che resta i.f.t. = 0,30 mc/mq, mentre l'i.f.f. può essere elevato fino a 1,00 mc/mq.

Ai fini della riduzione del consumo del territorio e della densificazione dell'edificato, si è prevista la individuazione anche grafica nei comparti C3.1,

ALL. B - NTA VARIATE

C3.4, C3.5 e C3.6 di aree da destinare al verde privato, pur essendo conteggiabili ai fini dell'indice di edificabilità territoriale.

Tali aree sono indicate con la lettera H (C3.1.H, C3.4.H, C3.5.H, C3.6.H) e sono evidenziate nella tavola grafica della zonizzazione urbana.

Si riporta la seguente tabella:

Comparto	Sup. totale territoriale mq	Sup. area a verde privato (H) mq	Sup. area fondiaria mq	i.f.t. mc/mq	i.f.f. max mc/mq	Volume max edif. mc
C3.1	11.738	C3.1.H 3.040	8.698	0,30	1,00	3.521
C3.4	5.705	C3.4.H 2.733	2.972	0,30	1,00	1.712
C3.5	3.385	C3.5.H 773	2.612	0,30	1,00	1.016
C3.6	3.859	C3.6.H 1.675	2.184	0,30	1,00	1.158
<b>TOTALI</b>	<b>24.687</b>	<b>8.221</b>	<b>16.466</b>	<b>0,30</b>	<b>--</b>	<b>7.407</b>

Il comparto C3.3 (per le ridottissime dimensioni) e il comparto C3.2 (per le pendenze presenti nell'area) non hanno aree di salvaguardia del verde prestabilite.

Nelle aree C3.H possono essere realizzati solo manufatti precari amovibili per la cura del verde, della sup. massima di 6 mq per ogni lotto.

c) Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

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

d) Rapporto massimo di copertura -  $Q = 0,50$  mq/mq;

e) Altezza massima -  $H =$  mt. 6,00;

f) Numero massimo piani - 2 fuori terra;

g) Deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U - 1983 per gli insediamenti direzionali e commerciali;

h) Indice di piantumazione - pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;

i) Opere di urbanizzazione primaria - si veda l'art. 67 delle presenti norme;

l) Distanza dai confini - Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distarne almeno mt. 4,00.

m) Distanze tra pareti finestrate - E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8. La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.

n) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 6,00.

o) Standards urbanistici per servizi

1. Dovrà essere concordata con l'Amm/ne Comunale la ubicazione delle aree, da cedere gratuitamente all'A.C., destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 20.12.83, in ragione di 12 mq/ab (abitanti calcolati con la dotazione di 150 mc/ab), con la previsione di 1 mq/ab per i parcheggi S4.

2. L'A.C. si riserva di destinare le aree, per le dotazioni di servizi pubblici, interamente a parcheggi pubblici.

3. Le aree S1, S2 e S3 dovranno essere accorpate.

4. Il comune può esercitare il potere, in sede di attuazione dei propri programmi di attuazione di edilizia pubblica, residenziale o non residenziale, di variare le destinazioni delle aree S1, S2, S3 e S4, rinunciando il lottizzante a qualsiasi pretesa in sede di stipula della convenzione.

p) Superficie minima d'intervento - I piani urbanistici preventivi dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a quella dei comparti indicati negli elaborati cartografici del P.U.C. Si richiamano, comunque, integralmente i disposti del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 01.07.1991, n° 20, che prevede:

"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 alla 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".

q) Tettoie - Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie coperta non superiore ai 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno edificabile.

r) Alloggi sociali - Il P. di L. (per i comparti di superficie territoriale superiore a 1 ha) potrà individuare al suo interno un sub-comparto residenziale avente una superficie fondiaria, non inferiore al 20% della sup. fondiaria residenziale prevista complessivamente, da cedere gratuitamente al Comune all'atto della stipula della convenzione, in aggiunta alle superfici degli standard urbanistici per servizi (di cui al precedente punto o).

In tal caso, il P. di L. avrà una potenzialità volumetrica ulteriore pari a + 30% in più della volumetria residenziale totale prevista nel P. di L. da ripartire in parte uguali tra le abitazioni private e gli alloggi sociali.

L'A.C. potrà utilizzare tali aree per interventi di housing sociale a seguito di apposita delibera di C.C.

CAPO V

ZONE PER GLI INSEDIAMENTI TURISTICI

ART. 122

ZONE TURISTICHE (F)

0. Le iniziative ammesse nelle zone F devono essere finalizzate ad un turismo ecosostenibile che permetta uno sviluppo socio-economico del territorio, considerando le attività ad esso connesse per tempi illimitati senza alterare l'ambiente naturale, sociale e ambientale o creare problematiche alle attività agricole ed economiche già presenti.

1. Le zone turistiche sono quelle individuate dallo strumento urbanistico generale per "le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale", ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U.

2. Il P.U.C. privilegia l'insediamento di strutture ricettive alberghiere e di strutture per il turismo attivo e culturale.

3. Le zone turistiche si dividono in due sottozone:

F.3 - zona per campeggi e attività similari

F.4 - zone per nuovi insediamenti turistici

4. Il numero degli abitanti insediabili è dedotto assumendo il parametro di 60 mc. ad abitante, così suddiviso:

- 50 mc. per residenze,
- 10 mc. per servizi pubblici.

5. Il volume deve essere totalmente computato, salvo quello delle parti di fabbricato totalmente o parzialmente interrato per almeno 2 (due) lati, se destinato a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza interna utile inferiore a mt. 2,00.

6. Le sottozone F, sono sempre oggetto di intervento urbanistico preventivo (P. di L.), sulla base del quale potranno, poi, essere rilasciati i singoli titoli abilitativi.

7. Nelle zone F, l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo, che deve essere redatto nell'ambito dell'intera zona risultante dalla cartografia del P.U.C. e nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuate dal P.U.C.

8. Fino alla approvazione dello strumento urbanistico attuativo, è sempre ammesso il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali preesistenti e degli edifici esistenti. In tal caso, per gli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento e restauro.

9. E' fatto divieto di procedere a qualsiasi titolo a frazionamenti, prima della approvazione del piano attuativo. Dopo tale approvazione, i frazionamenti dovranno rispettare le indicazioni grafiche del piano attuativo.

10. Nelle zone F è possibile, previa delibera di C.C., variare la tipologia edilizia, il tipo, la forma ed il numero dei lotti, purchè non si modifichi la viabilità e l'ampiezza delle aree di standards.

11. Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

## ALL. B - NTA VARIATE

- 83,33% per la residenza;
- 16,666% per servizi pubblici.

12. Devono essere rispettate le seguenti destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammesse sono classificate:

- d.0 - Residenziale - abitativa
- d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia (vedi glossario)
- d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
  - d.2.1 - esercizi commerciali al minuto connessi all'attività turistica
- d.3 - Strutture ricettive, esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive
  - d.3.1 - attrezzature ricettive, così come normate dalla legislazione regionale e dal R.E.
  - d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili
  - d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali, educative, culturali e sportive
  - d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale
  - d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo e locali similari;
  - d.3.8 - strutture ricettive extralberghiere
    - d.3.8.1 - esercizi di affittacamere
    - d.3.8.2 - attività ricettive in esercizi di ristorazione
    - d.3.8.3 - attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast
    - d.3.8.4 - unità abitative ammobiliate ad uso turistico
    - d.3.8.5 - strutture ricettive - residenziali
    - d.3.8.6 - case per ferie - case vacanze.
- d.6 - Depositi
  - d.6.2 - depositi soltanto se connessi con l'attività turistica;
- d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
  - d.8.1 - campeggi, aree attrezzate per il tempo libero ed attrezzature connesse nel rispetto della legislazione regionale vigente,
  - d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse,
  - d.8.3 - strutture per l'incremento ippico e attrezzature connesse, strutture per gli sport dell'equitazione, campi da golf.
- d.11 - Attrezzature tecnologiche  
(es. depuratori, serbatoi idrici, laghetti collinari, stazioni idriche di sollevamento, impianti per l'emittenza televisiva e per la telefonia mobile, cabine elettriche, tralicci per linee aeree, impianti minieolici, impianti fotovoltaici integrati compatibilmente con le sovraordinate norme regionali).

13. In presenza di area soggetta a pericolosità Hi e Hg, si richiama il rispetto delle norme del successivo art. 154 di recepimento delle N.A. del PAI per tutte le sottozone F.

14. Ai sensi dell'art. 7, D.A. n° 2266/U/1983, il 50 per cento della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60 per cento di tali aree devono essere pubbliche.

15. Parcheggi privati

- a) Nelle nuove costruzioni devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallone di sosta per ogni unità immobiliare.
- b) Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.

c) Lo stallo deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.

ART. 122.1 - ZONE F3 - AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA - CAMPEGGI

1. Per le presenti N.T.A. assumono la denominazione di "campeggio" le aziende ricettive all'aria aperta, in aree recintate e attrezzate, organizzate per la sosta ed il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, trasportabili dal turista per via ordinaria senza ricorrere a trasporto eccezionale.

2. Nelle aziende ricettive all'aria aperta sono ammessi allestimenti mobili di pernottamento, quali tende, roulotte, caravan, mobil-home, maxicaravan o case mobili e pertinenze ed accessori funzionali all'esercizio dell'attività, diretti a soddisfare esigenze di carattere turistico meramente temporanee, anche se collocati in via continuativa. Tali allestimenti devono:

- a) conservare i meccanismi di rotazione in funzione;
- b) non possedere alcun collegamento di natura permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche, gli accessori e le pertinenze devono essere rimovibili in ogni momento.

3. Nei campeggi è consentita la presenza di tende, caravan, autocaravan o altri simili mezzi mobili di pernottamento o altri manufatti in muratura e non, installati a cura del gestore, quali mezzi sussidiari di pernottamento, nel limite di una capacità ricettiva, in termini di posti letto, non superiore al 40 per cento di quella complessiva del campeggio stesso.

4. Possono assumere la denominazione aggiuntiva di "centro vacanze", i campeggi dotati di strutture e servizi per lo svago degli ospiti, con annessi impianti sportivi e servizi per l'esercizio dell'attività sportiva, nonché servizi di ristorazione.

5. La zona F3 individua le aree destinate ad aziende ricettive all'area aperta, così come qui normate e nel rispetto della legislazione regionale e del R.E.. E' previsto un unico comparto a Punta Spinosa - Punta de l'Avru.

6. Si vedano anche gli elaborati del Progetto Speciale "Lu Littigheddu".

7.

F3 - Punta Spinosa (St = 33.215 mq).

Nel suddetto comparto si applicano le seguenti norme di carattere generale:

a. la capacità ricettiva va calcolata con il parametro di 100 mq/ posto tenda (3 persone) e densità territoriale massima di 200 ab/ha.

b. la volumetria per i servizi edilizi fissi riguarda le strutture, con esclusione delle attrezzature precarie e movibili che vengono approntate all'inizio della stagione turistica e smontate a conclusione della stagione stessa, quali gazebo, tensostrutture di piccole dimensioni e strutture simili, il parametro da utilizzare è: i.f.t. = 0,10 mc/mq, con il limite di 3000 mc e H max = 3.0 mt.

c. volumetria per residenze fisse: è consentita la realizzazione di moduli edilizi residenziali fissi. Tale volumetria, con utilizzo dello standard di 25 mc per persona, non potrà comunque superare il 25% della capacità ricettiva totale. I moduli edilizi potranno essere realizzati in forma diffusa e/o raggruppata sulla base di un preliminare studio di fattibilità urbanistico/paesaggistica, nel quale dovrà essere analizzata e documentata l'intera struttura ricettiva e dovranno essere analizzate e confrontate soluzioni progettuali alternative relative alle strutture. Il suddetto studio di fattibilità dovrà essere approvato dal C.C., che potrà anche introdurre variazioni e modifiche migliorative. L'intervento è soggetto a piano attuativo

## ALL. B - NTA VARIATE

preventivo.

d. tutti i fabbricati ammessi dovranno essere caratterizzati da una tipologia edilizia coerente con quella tradizionale degli stazzi di Lu Littigheddu, con  $h_{max} = 3,00$  mt.

e. I campeggi devono essere recintati con muretti a secco di altezza massima pari a cm 120 fuori terra e rete metallica plastificata verde dell'altezza massima complessiva pari a m 2.50 e fiancheggiati da siepi di essenze sempreverdi e cespugli di essenze autoctone. Devono essere attrezzati e sistemati in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche e da consentire un'agevole percorribilità.

Devono, inoltre, essere dotati di rete fognante nel rispetto delle vigenti norme sugli scarichi, di prese di acqua potabile, di rete di illuminazione con punti luce ogni 50 m, nonché di idonee alberature provenienti da specie ed ecotipi locali, coerenti con il PFAR.

f. Le piazzole di stazionamento devono essere pavimentate con materiale permeabile (con esclusione di bitumi e/o calcestruzzo) ed essere debitamente delimitate e numerate con apposito contrassegno, sistemato a prova di acqua e di polvere, dotate ciascuna di presa di corrente elettrica.

g. L'agibilità e la licenza di esercizio del singolo campeggio è autorizzata dall'A.C. previo accertamento dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle di allaccio ai pubblici servizi previste nella convenzione.

h. Al progetto dovrà essere allegato:

- il rilievo della vegetazione esistente con particolare riferimento alle macchie arboree esistenti;
- lo studio delle opere di mitigazione ambientale;
- l'ubicazione e lo studio dettagliato degli impianti del ciclo dell'acqua, con particolare riferimento all'impianto di depurazione che dovrà prevedere la utilizzazione delle acque depurate per l'irrigazione delle aree scoperte
- la superficie e l'ubicazione delle aree da cedere all'Amm/ne Comunale;
- i parcheggi interni ed esterni.

i. Standard da rispettare

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

Il 60% di queste aree devono essere pubbliche o vincolate all'uso pubblico.

l. - Indici di fabbricazione massimi:

ift = 0,10 mc/mq

iff = 0,30 mc/mq

m. - Rapporto di copertura  $Q = 0,25$  mq/mq

n. - Numero massimo piani = 1

o. - Altezza massima = 3 mt

p. - Altezza utile interna piani seminterrati:  $H_{max} = 2,00$  mt.

q. - Piani seminterrati: in questa sottozona tutto il volume geometrico, a qualsiasi destinazione prevista, che fuoriesca dal piano di campagna o di sistemazione, verrà cubato.

ART. 122.2 - SOTTOZONA F4

1. La sottozona prevede 4 comparti in ambito extraurbano e 2 comparti in ambito urbano.

F4.1 - Comparto Lu Littigheddu in ambito extraurbano

F4.2 - Villaggio Iknusa

F4.3 - Area Pilaghi in ambito urbano

F4.4 - area La Mandra in ambito urbano (via Nazionale)

F4.5 - area Lu stazzu a Lu Littigheddu

F4.6 - area il Lentischio S.P. 143 per Nulvi.

I comparti comprendono nuovi insediamenti destinati alla attività ricettiva turistica. Devono essere rispettate le seguenti destinazioni d'uso:

d.0 - Residenziale - abitativa di tipo prevalentemente stagionale (art. 3, D.A. n° 2266/83)

d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia

d.2 - Esercizi commerciali di vicinato legati alla fruizione turistica

d.3 - Strutture ricettive, esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive

d.3.1 - attività ricettive alberghiere, così come normate dalla legislazione regionale e dal R.E.

d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili

d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo, sale da ballo e locali similari, strutture ricettive extralberghiere

d.3.6.1 - esercizi di affittacamere

d.3.6.2 - attività ricettive in esercizi di ristorazione

d.3.6.3 - attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast

d.3.6.4 - unità abitative ammobiliate ad uso turistico

d.3.6.5 - strutture ricettive - residenziali

d.3.6.6 - case per ferie - case vacanze

d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici

d.4.1 - laboratori artigianali e tecnico-scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti)

d.6 - Depositi

d.6.2 - depositi soltanto se connessi con l'attività turistica;

d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport

d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse,

d.8.3 - strutture per l'incremento ippico e attrezzature connesse, campi da golf.

d.11 - Attrezzature tecnologiche

2. Comparto F4.1 (ambito extraurbano di Littigheddu)

Prescrizioni e parametri urbanistici

a) Tipo edilizio: Potranno essere realizzati edifici a nuclei isolati.

Essendo tutti gli interventi previsti di nuova edificazione, le unità edilizie dovranno:

- essere caratterizzate dalla tipologia tipica delle cellule sviluppate lungo l'asse ortogonale all'ingresso anche per successive addizioni, secondo la tradizione costruttiva degli stazzi presenti nel territorio comunale;

- riportare e mantenere i caratteri di specificità dell'edilizia locale per ciò che riguarda le componenti architettoniche, i materiali di finitura, i colori delle fronti esterne, i particolari quali il camino ed il comignolo.

b) Indici di fabbricazione massimi e altri parametri urbanistici

ALL. B - NTA VARIATE

F4.1:

If territoriale = 0,38 mc/mq                      V max edificabile = 4757 mc  
If fondiario        = 0,75 mc/mq  
St                        = 12686 mq

Superficie da destinare a verde attrezzato, parco, gioco, sport e parcheggi = 6343 mq min (50% di St)

Superficie da cedere al comune = 3805 mq min (60% di 6343 mq)

c) Vincoli di destinazione: La cubatura realizzabile dovrà riservare il 50% del volume totale per strutture ricettive alberghiere con vincolo di destinazione della durata di almeno 15 anni, registrato e trascritto, mentre la restante parte potrà essere destinata a strutture ricettive extralberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanze (CAV), turismo rurale).

d) Superficie minima alloggio: Le cubature a destinazione ricettiva alberghiera dovranno rispettare le norme regionali vigenti.

Le unità ricettive extralberghiere dovranno prevedere obbligatoriamente unità minime abitative di superficie utile netta non inferiore a 45 mq.

e) Rapporto massimo di copertura - Q = 0,50 mq/mq per F3.1 e Q = 0,25 mq/mq per F3.2.

f) Altezza massima assoluta - H = mt. 3.00 per unità residenziali extralberghiere

- H = mt. 6,50 per i volumi alberghieri con vincolo di destinazione

Le altezze massime vanno misurate nel prospetto di monte.

g) Altezza utile interna piani seminterrati: H max = mt 2,2  
H max = mt 2,50 per i volumi alberghieri

h) Numero massimo piani: 2 fuori terra.

i) Piani seminterrati: in questa sottozona tutto il volume geometrico, a qualsiasi destinazione, che fuoriesce dal piano di campagna o di sistemazione verrà cubato.

l) Indice di piantumazione: pari a 100 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico.

m) Opere di urbanizzazione primaria: come dall'art. 67 delle N.T.A., tutti gli allacciamenti idrico, fognari, telefonici per le lunghezze tecnicamente necessarie saranno a carico totale del lottizzante.

n) Distanza dai confini: Le costruzioni dovranno distare almeno mt. 5,00 dai confini di proprietà;

o) Distanza tra pareti finestrate: E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10.

La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 10.00, anche se situati sulla medesima proprietà.

p) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 10,00.

q) Standards urbanistici - E' previsto che il 50% della intera superficie territoriale iniziale sia destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per i parcheggi.

Il 60% di tale superficie di standard dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amm/ne Comunale.

r) Si richiama il rispetto integrale delle disposizioni per le zone F, previste nel D.A. n° 2266/U/83.

s) Risorse archeologiche - In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

t) Obbligo di ottenimento del nulla osta sui progetti da parte della Soprintendenza Archeologica - Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra

a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

COMPARTO F.4.2 (EX SOTTOZONA F5) - VILLAGGIO IKNUSA - REGIONE FUNDONI)

Sottozona già dotata di valutazione di impatto ambientale positiva.

Prescrizioni e parametri urbanistici

a) Tipo edilizio: Potranno essere realizzati edifici a nuclei isolati o a schiera.

Essendo tutti gli interventi previsti di nuova edificazione, le volumetrie dovranno configurare un "villaggio albergo" o "country resort" e:

- essere caratterizzati dalla tipologia tipica dei fabbricati del territorio aperto, soprattutto per i volumi da adibire a residenze stagionali;

- riportare e mantenere i caratteri di specificità dell'edilizia locale per ciò che riguarda le componenti architettoniche, i materiali di finitura, i colori delle fronti esterne, i particolari quali il forno ed il camino.

b) Indici di fabbricazioni massimi

If territoriale = 0,15 mc/mq

If fondiario max = 0,40 mc/mq

b1) Volume massimo ammesso = 32.145 mc

c) Rapporto massimo di copertura - Q = 0,30 mq/mq;

d) Altezza massima assoluta - H = mt. 6.50;

e) Numero massimo piani: 2 fuori terra;

f) Indice di piantumazione: pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;

g) Opere di urbanizzazione primaria: si veda l'art. 67 delle presenti norme;

h) Distanza dai confini: Le costruzioni dovranno distare almeno mt. 4,00 dai confini di proprietà;

i) Distanza tra pareti finestrate: E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 8.

La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8.00, anche se situati sulla medesima proprietà.

l) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 15,00.

m) Superficie minima d'intervento - L'A.C. si riserva, nel caso di P. di L. di superficie inferiore ad 1 ha, di destinare le aree per le dotazioni di servizi pubblici interamente a parcheggi pubblici.

I piani urbanistici preventivi dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a 10.000 mq. o ai comparti così come delimitati dal P.U.C.

n) Standards urbanistici - E' previsto che il 50% della intera superficie territoriale iniziale sia destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per i parcheggi.

Il 60% di tale superficie di standard dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amm/ne Comunale.

o) Si richiama il rispetto integrale delle disposizioni per le zone F, previste nel D.A. n° 2266/U/83.

p) Risorse archeologiche - In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

q) Obbligo di ottenimento del nulla osta sui progetti da parte della Soprintendenza Archeologica - Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

3. Comparti F4.3 e F4.4 (in ambito urbano)

Prescrizioni e parametri urbanistici

a) Tipo edilizio: Potranno essere realizzati edifici a nuclei isolati. Essendo tutti gli interventi previsti di nuova edificazione, le unità edilizie dovranno:

- essere caratterizzate dalla tipologia tipica delle cellule sviluppate lungo l'asse ortogonale all'ingresso anche per successive addizioni, secondo la tradizione costruttiva delle case di memoria storica dell'abitato;
- riportare e mantenere i caratteri di specificità dell'edilizia locale per ciò che riguarda le componenti architettoniche, i materiali di finitura, i colori delle fronti esterne, i particolari quali il camino ed il comignolo.

b) Indici di fabbricazione massimi

F4.3: (reg. Pilaghi) S territoriale = 36.819 mq  
If territoriale = 0,38 mc/mq  
If fondiario = 0,75 mc/mq

F4.4: (reg. La Mandra) S territoriale = 38.322 mq  
If territoriale = 0,38 mc/mq  
If fondiario = 0,75 mc/mq.

c) Vincoli di destinazione: La cubatura realizzabile dovrà riservare il 20% del volume totale per destinazioni ricettive alberghiere con vincolo di destinazione della durata di almeno 15 anni, registrato e trascritto, mentre la restante parte potrà essere destinata a strutture ricettive extralberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanze (CAV), turismo rurale).

d) Superficie minima alloggio: Le cubature a destinazione ricettiva alberghiera dovranno rispettare le norme regionali vigenti. Le unità ricettive extralberghiere dovranno prevedere obbligatoriamente unità minime abitative di superficie utile netta non inferiore a 45 mq.

I parametri delle sottozone F4.3 e F4.4 sono:

Sottozona	N° abitanti	Sup. territoriale Mq	Ubicazione	i.f.t. mc/mq	Volumetria massima mc
F4.3	233	36.819	A monte di via Azuni (reg. Pilaghi)	0,38	13.991
F4.4	243	38.332	Tra via Nazionale e via San Pancrazio (reg. La Mandra)	0,38	14.566
<b>Totale</b>	<b>476</b>	<b>75.151</b>		<b>0,38</b>	<b>28.557</b>

e) Rapporto massimo di copertura - Q = 0,50 mq/mq.

f) Altezza massima assoluta - H = mt. 6.50.

Le altezze massime vanno misurate nel prospetto di monte.

g) Altezza utile interna piani seminterrati: H max = mt **2,50**.

h) Numero massimo piani: 2 fuori terra.

i) Piani seminterrati: in questa sottozona tutto il volume geometrico, a qualsiasi destinazione, che fuoriesce dal piano di campagna o di sistemazione verrà cubato.

l) Indice di piantumazione: pari a 100 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico.

m) Opere di urbanizzazione primaria: come dall'art. 67 delle N.T.A., tutti gli

## ALL. B - NTA VARIATE

allacciamenti idrico, fognari, telefonici per le lunghezze tecnicamente necessarie saranno a carico totale del lottizzante.

n) Distanza dai confini: Le costruzioni dovranno distare almeno mt. 4,00 dai confini di proprietà;

o) Distanza tra pareti finestrate: E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10.

La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8.00, anche se situati sulla medesima proprietà.

p) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 10,00.

q) Standards urbanistici - E' previsto che il 50% della intera superficie territoriale iniziale sia destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per i parcheggi.

Il 60% di tale superficie di standard dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amm/ne Comunale.

r) Si richiama il rispetto integrale delle disposizioni per le zone F, previste nel D.A. n° 2266/U/83.

s) Risorse archeologiche - In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

t) Obbligo di ottenimento del nulla osta sui progetti da parte della Soprintendenza Archeologica - Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

u) Indice di permeabilità - Dovrà essere garantito un indice di permeabilità fondiaria del 30%.

v) Tra le opere di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzata una viabilità stradale di tipo E: strada urbana di quartiere (D.M. 05.11.2001), che colleghi la via S. Pancrazio alla via Nazionale, correndo interamente all'interno della sottozona F4.4.

### SOTTOZONA F4.5 e F4.6 (INSEDIAMENTI TURISTICI ESISTENTI)

Gli insediamenti turistici esistenti sono:

F4.5 - BeB "Lu Stazzu" a Lu Littigheddu;

F4.6 - Il Lentischio (casa vacanze) lungo la S.P. n° 143 a Montigiù Biancu.

#### Prescrizioni e parametri urbanistici

a) Tipo edilizio: Potranno essere realizzati edifici a nuclei isolati o a schiera.

Essendo i nuovi interventi previsti di completamento, le tipologie edilizie dovranno:

- essere caratterizzate dalla tipologia tipica dei fabbricati del territorio aperto;

- mantenere i caratteri di specificità dell'edilizia locale per ciò che riguarda le componenti architettoniche, i materiali di finitura, i colori delle fronti esterne, i particolari quali il forno ed il camino.

b) Indici di fabbricazioni massime

If territoriale = come da tabella sotto riportata.

If fondiario max = 0,30 mc/mq.

c) Vincoli di destinazione: La cubatura realizzabile dovrà riservare il 50% del volume totale per strutture ricettive alberghiere con vincolo di destinazione della durata di almeno 15 anni, registrato e trascritto, mentre la restante

ALL. B - NTA VARIATE

parte potrà essere destinata a strutture ricettive extralberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanze (CAV), turismo rurale).

d) Rapporto massimo di copertura - Q = 0,10 mq/mq;

e) Altezza massima assoluta - H = mt. 3.50;

f) Numero massimo piani: 1 fuori terra;

g) Indice di piantumazione: pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;

h) Opere di urbanizzazione primaria: in caso di intervento di completamento, il richiedente il titolo abilitativo dovrà dimostrare l'esistenza di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria o assumere l'impegno ad eseguirle con le modalità previste per i piani attuativi (allacciamenti, fidejussione)

i) Distanza dai confini: Le costruzioni dovranno distare almeno mt. 4,00 dai confini di proprietà;

l) Distanza tra pareti finestrate: E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 8.

La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8.00, anche se situati sulla medesima proprietà.

COMPARTO	N° abitanti	Sup. territoriale mq	Sup. coperta attuale mq	Volume edificato mc	Volume di completamento mc	Volume totale ammissibile mc	i.f.t. max mc/mq	i.f.f. max mc/mq	Rc max %
F4.5	32	20.802	321	906,59	653,41	1.560	0,075	0,30	10,00
F4.6 (*)	44	37.192	558	1.673	1.000	2.673	0,072	0,30	10,00
TOTALI	76	57.994	879	2579,59	1653,41	4233	0,73 (medio)	0,30	--

(\*) L'area dell'iniziativa turistica ricade anche su superfici ulteriori comprese nel confinante comune di Nulvi.

m) Modalità di attuazione

In caso di intervento, è previsto il rispetto delle seguenti condizioni:

n) Standards urbanistici - E' previsto che il 50% della intera superficie territoriale iniziale sia destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per i parcheggi.

Il 60% di tale superficie di standard dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amm/ne Comunale.