



CITTÀ DI IGLESIAS

Provincia di Cagliari

SERVIZI TECNICI

**NORME DI ATTUAZIONE
DEL PIANO REGOLATORE
GENERALE**

**APPROVATE CON DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED
URBANISTICA DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
14 APRILE 1980, N°490/U.**



PIANO REGOLATORE GENERALE ⁽¹⁾

NORME DI ATTUAZIONE.

PARTE PRIMA.

Articolo 1. Contenuto del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale definisce nei contorni e nella forma l'assetto territoriale ed urbano del Comune di Iglesias, fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazione delle fasi operative.

Articolo 2. Elementi costitutivi e competenze del piano.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) relazione;
- 2) elaborati planimetrici nelle scale:
 - 1: 100.000 per il quadro d'insieme;
 - 1: 10.000 per il territorio Comunale di Iglesias;
 - 1: 4.000 per le aree urbane di Iglesias - Nebida;
 - 1: 2.000 per le aree urbane di Vergine Maria - Bindua;
 - 1: 1.000 per le aree urbane di San Benedetto;
- 3) tabella riassuntiva delle caratteristiche qualitative e quantitative degli interventi;
- 4) norme tecniche per l'attuazione.

Le prescrizioni del P.R.G. espresse attraverso gli elaborati sopra elencati sono vincolanti verso chiunque intenda operare sull'intero territorio comunale di Iglesias.

Articolo 3. Operatività del piano: legislazione.

IL P.R.G. diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) vincoli territoriali e urbani;
- 2) piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
- 3) piani esecutivi di settore territoriale;
- 4) piani particolareggiati;
- 5) piani di comparto volontario e lottizzazioni convenzionate;
- 6) concessioni edilizie.

Il P.R.G. si attua:

- a) nel rispetto della legge urbanistica generale n°1150 del 17 agosto 1942 e delle successive integrazioni e modifiche, nonché delle leggi n°765 del 6 agosto 1967 e n°1187 del 19 novembre 1968, ampliate dal decreto interministeriale n°1404 del 1 aprile 1968 e dal decreto D.P.G.R. 9743/271 del 1 agosto 1977, nonché della legge n°10 del 28 gennaio 1977 e della Legge Regionale n°30 del 28 aprile 1978;
- b) nel rispetto della legge regionale n°10 del 9 marzo 1976.

Nell'ambito del P.R.G. sono applicabili le legislazioni speciali in materia di opere pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia ospedaliera, di edilizia economica e popolare nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettiva-

¹ *Approvato con Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna 14 aprile 1980, n°490/U.*



mente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati e autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Ai fini dell'applicazione del D.P.G.R. 9743/271 citato, il Comune di Iglesias è di 1^a classe.

Articolo 4. Interpretazione del P.R.G.

Le prescrizioni in ordine a quanto rappresentato negli elaborati grafici e nelle norme del P.R.G. sono di tre gradi:

- 1) Inderogabili: le destinazioni d'uso del territorio e gli standard urbanistici corrispondenti, i vincoli di salvaguardia di qualsiasi tipo.
- 2) Fortemente consigliate: i tracciati delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche con le relative dimensioni tecniche.
- 3) Consigliate: le scelte di localizzazione degli aggregati e delle aree di pubblico interesse nelle diverse zone insediative, le proposte di trattamento del verde.

Articolo 5. Comparti edificatori.

Nell'ambito del P.R.G. l'Amministrazione Comunale ha facoltà di promuovere comparti edificatori in sede di approvazione dei piani particolareggiati di attuazione.

In alternativa è consentita l'attuazione degli interventi edificatori mediante piani di lottizzazione da approvarsi nelle forme di legge.

Nell'ambito dei piani particolareggiati sono compresi comparti edificatori ai sensi dell'articolo 23 della legge 1150/42.

Il piano di comparto volontario deve:

- a) tener conto delle scelte di Piano Particolareggiato;
- b) indicare l'azzonamento dell'area di intervento nel rispetto degli standard urbanistici e degli indici di fabbricabilità prescritti per zona;
- c) definire la viabilità principale dell'area di intervento da raccordare con quella territoriale;
- d) definire i tracciati dei collettori principali idrico e fognario indicando rispettivamente le opere di presa e quelle di depurazione;
- e) rappresentare su planimetria catastale le diverse proprietà comprese nel piano stesso e l'adesione delle stesse;
- f) descrivere le fasi tecniche di attuazione del piano stesso e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione;
- g) allegare lo schema di convenzione con le diverse attribuzioni.

Articolo 6. Norme per le lottizzazioni.

Le lottizzazioni, redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

- 1) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, deve interessare una superficie senza soluzione di continuità non inferiore a quanto prescritto dalle norme di zona; la lottizzazione può tuttavia essere consentita anche in casi in cui la superficie di intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona, quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale;
- 2) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 3) inquadarsi nelle previsioni del P.R.G. senza pregiudicarne le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;
- 4) essere autorizzate dal Comune previo nulla osta dell'Amministrazione Regionale.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:



- 1) relazione illustrativa, calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- 2) stralcio del P.R.G. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- 3) planimetria:
 - a) studio urbanistico;
 - b) piano quotato ante e post sistemazione;
 - c) piano catastale;
- 4) norme di attuazione integrative a quelle del P.R.G.;
- 5) tipologie edilizie;
- 6) progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e preventivo di spesa;
- 7) facsimile di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno, da parte dei lottizzanti, di stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del Comitato di Controllo degli Enti Locali.

Articolo 6 bis. Oneri a carico dei privati e convenzioni.

Tutti i proprietari di immobili (aree edificabili, edifici completati ed abitati, edifici in corso di costruzione), inclusi nel Piano regolatore Generale devono, nel rispetto della legislazione vigente in materia, cedere al Comune di Iglesias le aree per la viabilità e per le opere di urbanizzazione secondaria, in base alle quote di pertinenza; devono inoltre corrispondere al Comune gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.A. n°70 del 31 gennaio 1978.

I proprietari di immobili che si trovano nell'impossibilità pratica di cedere le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione devono corrispondere al comune un onere aggiuntivo nella misura che verrà deliberata dal C.C. ai sensi dei valori numerari resi noti dal P.R.G. il 28 febbraio 1978.

Per le concessioni edilizie che interessano le aree edificabili si applicano inoltre le disposizioni degli articoli 6, 7, 8 e 9 della legge n°10 del 28 gennaio 1977; tali disposizioni si applicano anche per le varianti di destinazione o di volume degli edifici esistenti od in costruzione dopo il 30 luglio 1977.

Nel caso in cui più proprietari si riuniscono in comparto volontario, ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme, per l'attuazione del P.P., è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.

Articolo 7. Indici e parametri: definizioni.

- 1) Indice di fabbricabilità territoriale: il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica. ecc) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.
- 2) Attrezzature e servizi: sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.
- 3) Destinazioni d'uso: per ogni zona sono definite nel P.R.G., una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.
- 4) Indice di edificabilità fondiario: il rapporto (mc/mq) di volume complessivo degli edifici edificabili nel lotto di competenza e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili) al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento e alle attrezzature e servizi di cui al numero 2 precedente.
- 5) Superficie minima del lotto: la superficie minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto nella misura



prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.

- 6) Indice di copertura: il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline, fino ad un massimo di metri 1,20 di sporgenza.
- 7) Altezza dei fabbricati: l'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal P.R.G. o dai piani particolareggiati: L'altezza massima delle costruzioni non può in ogni caso superare la misura di metri 20; l'altezza minima, in ogni caso, non può essere inferiore a metri 3 (interpiano di metri 2,70 netti).
- 8) Computo delle altezze e dei volumi: le altezze e i volumi edificabili sono computabili per le singole zone secondo il disposto dell'articolo 4 del D.P.G.R. n°9743/271 del 1 agosto 1977.
- È consentito detrarre dal computo dei volumi, i volumi tecnici non abitabili e il piano pilotis, per un'altezza pari a metri 2,50, purché adibito a parcheggio o a spazio pedonale di uso pubblico per non meno del 75% del sedime.
- Per tutti gli edifici su pilotis è consentito maggiorare le prescritte altezze di zona del valore di metri 2,50 senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici.
- Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per un'estensione non superiore a metri 12.
- Quando però la strada secondaria abbia una larghezza inferiore a metri 8,00 sarà necessario un arretramento dal fronte pari alla misura necessaria per consentire l'apertura di finestra in base alla normativa di zona riferita ai distacchi tra edifici. In ogni caso i prospetti devono essere risolti architettonicamente.
- 9) Numero dei piani: si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.
- 10) Distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli oggetti non abitabili, compresi entro metri 1,20. I distacchi variano da zona a zona, ma è fissato un minimo assoluto.
- Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospicienti su spazi interni.
- 11) Distacco dal confine di lotto: è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata come al precedente punto 10, e la linea di confine del lotto. È variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è fissato un minimo assoluto.
- 12) Accessori: sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale.
- La cubatura degli accessori conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non deve superare (salvo contraria specifica), l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.
- 13) Lunghezza massima dei prospetti: la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- 14) Cortili chiusi: si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro; sono classificati nei seguenti tipi:
- ampio cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra, superiore alla misura stabilita dal Decreto Interassessoriale della Regione Sarda n°01856;
 - patio: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a metri 10 e pareti circostanti di altezza non superiore a metri 7;
 - cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra uguale a metri



10, e la cui superficie maggiore o uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano;

d) chiostrina: si intende uno spazio interno di superficie minima ottenuta con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a metri 2; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.

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

16) Larghezza stradale: si intende la somma delle larghezze della sede veicolare al transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

Articolo 8. Poteri di deroga.

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del P.R.G. e su quelle del regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'articolo 3 della legge n°1357 del 21 dicembre 1955.

La deroga può estendersi alla destinazione di zona soltanto quando si tratti di edifici pubblici dei quali rimanga immutata la funzione.

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.

Articolo 9. Beni culturali e ambientali isolati.

Entro sei mesi dalla data di adozione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale in accordo con la Sovrintendenza ai Monumenti, dovrà predisporre un elenco degli immobili isolati nel territorio che costituiscono un bene culturale o ambientale.

Nella deliberazione devono essere inoltre definite le norme di vincolo e quelle operative che diventano, dopo le approvazioni di legge, integrative (o di variante) delle presenti norme del P.R.G.

Articolo 10. Regolamento edilizio.

Il P.R.G., attraverso la cartografia e le norme di attuazione, abroga, ove sia in contrasto, le norme del regolamento edilizio vigente.

Entro otto mesi dalla data di adozione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre e adottare un NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO conforme alle prescrizioni del P.R.G.

Articolo 11. Le destinazioni d'uso.

Il P.R.G. definisce le destinazioni d'uso del territorio comunale attraverso le seguenti zone omogenee:

1) Zona A - Centro Storico;

2) Zona B - di completamento residenziale:

sottozona B1: iff = 7 mc/mq con P.P. o lottizzazione; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;

sottozona B2: iff = 5 mc/mq con P.P. o lottizzazione; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;

sottozona B3: iff = 3,0 mc/mq;

sottozona B4: iff = 1,5 mc/mq;

3) Zona C - di espansione residenziale:

iff = 1,5 mc/mq;

4) Zona D - di interesse industriale e artigianale:

sottozona D1: mineraria;

sottozona D2: industriale di "Sa Stoia";

sottozona D3: artigianale urbana;



- 5) Zona E - di interesse agricolo;
- 6) Zona F - di interesse turistico;
- 7) Zona g - dei servizi pubblici e di interesse collettivo (comprese S1, S2, S4);
- 8) Zona H - di salvaguardia:
 - sottozona H1: salvaguardia ecologica - parchi urbani e comprensoriali;
 - sottozona H2: fasce di rispetto - fasce costiere;
- 9) Zona I - del verde:
 - sottozona I1: bosco e macchia (H1);
 - sottozona I2: giardini e verde pubblico attrezzato (S3);
 - sottozona I3: verde privato (H2);
 - sottozona I4: cimiteriale (H3);
- 10) Zona G - di interesse militare (m), stazione e parco autolinee (q), stazione e parco ferroviario (r).

PARTE SECONDA.

Capo I.

Zona A: Il Centro Storico.

Articolo 12. Perimetro di salvaguardia.

Il P.R.G. definisce il perimetro del Centro Storico della città nell'ambito del quale devono essere attuati gli interventi di ristrutturazione nella salvaguardia del patrimonio storico - artistico e ambientale.

L'intera area perimetrata è pertanto soggetta allo studio di piani particolareggiati al fine di definire e regolamentare le operazioni necessarie descritte al successivo articolo 13.

In attesa dei piani particolareggiati possono essere autorizzati soltanto interventi di restauro conservativo e opere di risanamento all'interno degli edifici che mantengono inalterata la volumetria, al fine di migliorare le condizioni complessive di abitabilità: sono inoltre consentiti interventi di miglioramento degli spazi liberi esistenti purché sia mantenuto inalterato l'aspetto ambientale.

Articolo 13. Programma degli interventi nel Centro Storico.

I piani particolareggiati da redigere nel rispetto della normativa vigente in materia (zona a, D.P.G.R. 1 agosto 1977, n° 9743/271) devono promuovere la ristrutturazione del Centro Storico intesa a mantenere in esso le funzioni residenziali e terziarie attraverso una rivitalizzazione compatibile con il carattere storico - ambientale.

In tal senso i piani particolareggiati devono prevedere e normalizzare:

- 1) i monumenti da vincolare;
- 2) gli edifici da tutelare nel complesso con l'indicazione delle norme di restauro conservativo;
- 3) gli edifici da demolire o da trasformare con le norme specifiche;
- 4) gli eventuali nuovi edifici con le norme di progettazione;
- 5) la sistemazione della viabilità, degli spazi pubblici, con le prescrizioni di arredo urbano;
- 6) la sistemazione di attrezzature di interesse pubblico anche nell'ambito di edifici esistenti;
- 7) gli strumenti per incentivare l'integrazione sociale al fine di mantenere pi viv i caratteri dell'habitat;
- 8) gli strumenti per incentivare lo sviluppo di attività artigianali qualificate, non in contrasto con l'ambiente, e di attività culturali;
- 9) la spesa pubblica occorrente e la partecipazione degli enti e dei privati per accelerare il processo di modificazio-



ne programmato;

10) definire gli ambiti di applicazione della legge 21 ottobre 1971 n°865.

Capo II.

Aree residenziali non comprese nel centro storico.

Articolo 14. Destinazioni d'uso.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione. Sono inoltre consentiti:

- 1) studi professionali e commerciali;
- 2) negozi e pubblici esercizi;
- 3) magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- 4) piccoli laboratori artigianali purché non molesti;
- 5) autorimesse pubbliche e private:

Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare un'equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nella città, possono essere consentiti uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, supermercati, case di cura, purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti (legge 11 giugno 1971, n°426).

Articolo 14 bis. Edilizia di recente costruzione non formalizzata.

IL P.R.G. conferma, attraverso il rilascio di regolare Concessione, i volumi degli edifici esistenti previo studio urbanistico (P.P. o lottizzazione convenzionata) nel quale venga individuata la viabilità e gli spazi pubblici dimensionati sulla base degli abitanti insediabili nella zona interessata.

Ove non fosse possibile, a causa della compromissione del territorio, il reperimento degli standard urbanistici, questi ultimi potranno essere reperiti nelle aree adiacenti.

Lo studio urbanistico di che trattasi, da approvarsi nelle forme di legge, dovrà altresì prevedere gli oneri da addebitarsi ai privati per l'attuazione del piano e l'acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici.

Si applicano altresì tutte le disposizioni di cui alla legge 28 gennaio 1977, n°10, relative alle sanzioni amministrative, ove richiesto.

Articolo 15. Zone omogenee.

Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. 9743/271.

- 1) Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto. La zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4.
- 2) Zona C: le parti della città e del territorio necessarie per l'espansione, nelle quali il processo di urbanizzazione è ancora da avviare.

Articolo 16 - Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 ⁽²⁾.

Il P.R.G., sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti, attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B1: iff = 7 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;
- sottozona B2: iff = 5 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;
- sottozona B3: iff = 3 mc/mq;

² *Articolo modificato (in corsivo) con variante adottata con Deliberazione del Commissario Straordinario n°73 dell'8 ottobre 1999 e approvata definitivamente con modificazioni (sottolineate) con Deliberazione del Consiglio Comunale n°46 del 2 agosto 2000.*



- sottozona B4: iff = 1,5 mc/mq.

Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme:

- un rapporto di copertura nel lotto non superiore a 2/3;
- un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a metri 20, per le sottozone B1, a metri 15 per le sottozone B2 e B3, a metri 7,5 per le sottozone B4;
- *un distacco minimo di metri 5 dal confine del lotto, ovvero costruzione sul confine del lotto nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, ad eccezione dei confini con le strade diversamente regolamentati;*
- *un distacco minimo di metri 10 delle pareti finestrate da qualsiasi corpo di fabbrica;*
- *nelle zone inedificate o parzialmente 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 l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.*
- *al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;*
- *idonea area per parcheggio privato, da convenzionare nella destinazione prima della concessione edilizia, secondo i parametri previsti dalla legislazione urbanistica vigente.*

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, ai limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro individuato dal piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato.

Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi; tuttavia, tramite Piano Particolareggiato, può essere imposta una rettifica degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili e la circolazione veicolare nella zona.

Articolo 17. Zona C: l'unità residenziale.

Il P.R.G. individua le zone per l'espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali integrate da dotare oltre che delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria:

- 1) per lo sport e il tempo libero: campo per bambini, campo per ragazzi, campo per adulti, palestra, piscina, parco pubblico;
- 2) per l'istruzione: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo;
- 3) per la sanità: ambulatorio;
- 4) sociali, culturali e religiose: centro sociale, centro culturale e biblioteca, chiesa;
- 5) mercantili e per la pubblica amministrazione: gruppo negozi, mercato rionale, uffici.

L'edificabilità nell'ambito delle unità residenziali deve essere coordinata da piani particolareggiati o da piani di lottizzazione convenzionati, che comprenda tutte le aree, comprese nel perimetro di minimo intervento della sottozona rappresentato negli elaborati grafici del P.R.G.

I piani particolareggiati (ovvero le lottizzazioni), devono formulare la sistemazione urbanistica dell'area, e, sulla base delle linee del P.R.G. e delle presenti norme, devono specificare le superfici edificabili, le superfici pubbliche per il verde, per i servizi e per la sosta, la viabilità principale e secondaria, secondo gli standard urbanistici definiti nel successivo articolo 18.



Al fine di garantire la più efficace integrazione sociale dei cittadini, i piani particolareggiati (ovvero le lottizzazioni) devono sempre riservare il 20% delle superfici edificabili (nelle quali potersi realizzare il 20% dell'intero volume edificabile del piano stesso) per Edilizia Economica e Popolare da costruirsi ai sensi delle leggi speciali di settore (167 - 865 - altre). Sulle superfici così riservate l'Amministrazione Comunale deve predisporre un programma esecutivo di intervento che costituirà parte integrante degli stessi piani particolareggiati.

Articolo 18. Zona C: standard urbanistici e tipologie.

Nella zona C sono valide le seguenti norme:

- if territoriale..... 1,50 mc/mq
- superfici edificabili..... 55,0%
- superfici per verde pubblico 13,5%
- superfici per servizi pubblici 13,5%
- superfici per viabilità e sosta pubblica..... 18,0%
- if fondiario residenziale..... 2,45 mc/mq

Le tipologie edilizie sono libere, nel rispetto degli standard urbanistici. Esse devono tuttavia rispondere a requisiti di funzionalità secondo le necessità degli abitanti e concorrere a definire un disegno urbano di coerente unitarietà compositiva.

Il Piano Particolareggiato (ovvero il piano di lottizzazione) riferito all'unità minima di intervento rappresentata in cartografia, definirà le norme speciali per l'attuazione, tenute presenti le disposizioni legislative vigenti.

Per i comparti meglio specificati in planimetria il volume totale, per ogni singolo comparto, non dovrà superare quello calcolato sulla base dell'indice territoriale applicato all'ambito indicato come "Zona C".

Gli standard urbanistici relativi all'intero comparto dovranno comprendere, oltre quelli già previsti per le zone C anche gli spazi pubblici individuati in cartografia; i relativi proprietari avranno pertanto diritto a far parte del comparto medesimo in quota proporzionale alla superficie originaria del terreno posseduto.

Con riguardo alla situazione esistente alla data di approvazione della presente norma, previa verifica della quantità minima per spazi pubblici di cui agli art. 6 e 7 del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica R.A.S. 20 dicembre 1983, n°2266/U, le superfici per servizi pubblici, in eccedenza rispetto a quelle individuate applicando quanto disposto nel 1° comma del presente articolo, potranno rendersi disponibili per strutture destinate a servizi generali da realizzarsi a cura di soggetti pubblici di carattere locale ⁽³⁾.

I volumi per dette strutture potranno essere superiori a quelli realizzabili nel singolo comparto, ma dovranno rientrare nei limiti volumetrici imposti dalla concentrazione delle superfici rese disponibili, con le modalità di cui al comma precedente, in tutti i comparti di zona C già attuati ⁽⁴⁾.

Gli oneri necessari per il potenziamento delle infrastrutture di cui al punto 2 del già citato art. 8 del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica R.A.S. 20 dicembre 1983, n°2266/U, saranno a carico totale dei soggetti pubblici che realizzano le strutture destinate a servizi generali di cui al comma precedente ⁽⁵⁾.

Articolo 19. Zona C: programmi operativi.

L'attuazione del P.R.G. nella zona C subordinata alla approvazione dei P.P.A. di cui all'articolo 2 della L.R. 28 apr-

³ *Comma aggiunto con variante approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n°12 del 23 gennaio 1998.*

⁴ *Comma aggiunto con variante approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n°12 del 23 gennaio 1998.*

⁵ *Comma aggiunto con variante approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n°12 del 23 gennaio 1998.*



le 1978, n° 30.

Capo III.

Zona D: Industrie estrattive e manifatturiere.

Articolo 20. Sottozona D1: mineraria.

Nella sottozona è consentita l'edificazione per uso residenziale solo per gli alloggi di addetti e dirigenti compatibilmente con le esigenze lavorative della miniera e a esclusiva condizione che siano rispettati i distacchi minimi di metri 30 dal filo delle strade pubbliche del territorio, i minimi standard urbanistici previsti per le zone omogenee del tipo "D" ai sensi della legge 6 agosto 1967 n°765, e i distacchi minimi tra gli edifici di metri 10.

La tipologia edilizia è libera ma le singole unità edilizie non possono superare i mq 300 di superficie coperta e l'altezza massima di metri 7.

L'edificazione per impianti speciali minerari è consentita nei limiti necessari alla produzione della miniera, e a condizione che siano rispettati i distacchi minimi di metri 30 dal filo delle strade del territorio.

In ogni caso gli interventi devono far parte di un piano approvato dagli Organi competenti in materia anche al fine di verificare il rispetto delle norme igienico - sanitarie e antinquinamento vigenti.

Per le aree espressamente indicate in cartografia come zona D1 è consentita la realizzazione di impianti strettamente connessi con la ricerca mineraria. In tali zone prevale la destinazione di P.R.G. con la possibilità del ricorso alla deroga di cui all'articolo 23 delle presenti norme.

Sono fatte salve le disposizioni della vigente legislazione mineraria.

Articolo 21. Sottozona D2: industriale di "Sa Stoia".

Il P.R.G. definisce le aree per le industrie di trasformazione in località "Sa Stoia" attraverso il Piano degli Interventi predisposto dal Consorzio Industriale di interesse regionale di Iglesias, giusto il D.P.G.R. n°533 del 27 novembre 1965.

Qualunque intervento nella sottozona deve far parte di un Piano Particolareggiato, da approvarsi nelle forme di legge, che definisca la normativa edificatoria, gli standard urbanistici e la viabilità, sulla base di un programma operativo articolato per fasi di attuazione.

Il Piano Regolatore Generale, pur confermando i confini del decreto di cui al 1° comma, recepisce l'ambito interessato dal Piano tecnico - economico "Sa Stoia" e l'ampliamento verso Est, così come indicato nella cartografia.

Eventuali ulteriori ampliamenti saranno condizionati ad una variante al P.R.G. previa dimostrazione del fabbisogno legato alla domanda di insediamenti industriali ed alle previsioni finanziarie dei programmi pluriennali regionali e comprensoriali. Le conseguenti destinazioni d'uso industriale saranno definite con l'atto di approvazione della variante medesima; altrimenti prevalgono le destinazioni d'uso agricolo e la normativa di cui all'articolo 25 delle presenti norme.

Articolo 22. Sottozona D3: artigianale urbana.

L'edificazione è consentita solo previa formale approvazione di uno studio attuativo (P.P. o lottizzazione convenzionata) nel quale devono essere previste le opere di urbanizzazione necessarie per le zone del tipo omogeneo "D", secondo quanto prescritto dal D.P.G.R. 1 agosto 1977, n°9743/271.

Nei lotti industriali, oltre agli edifici ed agli impianti, sono consentiti uffici, magazzini ed attrezzature di servizio. È invece vietato costruire in essi edifici di abitazione, ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia. L'indice di edificabilità di 3 mc/mq.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori a metri 10, mentre il distacco dal filo delle strade pubbliche non deve essere inferiore a metri 12.

Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni necessarie anche addossate ai confini di proprietà, purché



la superficie coperta delle stesse non superi i 100 metri quadrati ed i volumi non superino l'altezza massima di metri 4.

Capo IV.

Zona E: Aree agricole e silvo pastorali.

Articolo 23. Zona E.

La zona interessa le parti del territorio morfologicamente più mosse nelle quali non si ritiene, per il tipo di colture, necessaria un'edificazione del fondo.

É previsto il mantenimento della vegetazione d'alto fusto esistente.

In essa sono perciò consentite soltanto piccole costruzioni per abitazione o di interesse agricolo per depositi, ricoveri e simili.

L'indice fondiario massimo stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- c) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti - radio ripetitori e simili, impianti strettamente connessi con la ricerca mineraria.

Le opere di cui ai punti b) e c) saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale di cui al punto b) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore ai 1.000 metri dal perimetro del centro urbano.

Per le opere di cui al punto b) l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, previo nullaosta dell'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

Per la determinazione della densità edilizia non vanno computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione o imballaggio e simili.

Quando per tali opere si supera l'indice di 0,10 mc/mq, necessario il conforme parere oltre che dell'organo urbanistico regionale anche dell'organo tecnico regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato, che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capo di altra specie di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento subordinata al parere favorevole degli Assessorati regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione urbanistica ed ecologia, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

I distacchi delle costruzioni da filo delle strade pubbliche del territorio devono essere non inferiori a metri 15, mentre i distacchi dai confini di lotto devono essere non inferiori a metri 10. Si devono comunque rispettare i distacchi minimi previsti dal D.M. 1 aprile 1968.

Nell'ambito della sottozona, ove esistano preesistenze minerarie (residenze e impianti), è consentita opera di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto della volumetria globale esistente, al fine di rivitalizzare il territorio che attraverso la riconversione e il riuso di un patrimonio edilizio obsoleto.

Articolo 24. Piani di bonifica, di rimboschimento e di ristrutturazione agraria e zootecnica.

I Piani di cui al titolo, approvati dagli organi Regionali competenti in materia, possono adottare soluzioni particolari



nel dimensionamento e nelle norme di attuazione in tutte le zone dell'Agro (zone E - I) purché regolamentate per la destinazione d'uso da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Articolo 25.

Nell'ambito individuato col D.P.G.R. n°533 del 27 novembre 1965, per la parte non interessata dalla D2, si applica la normativa del precedente articolo 23, al fine di non disincentivare le attività agricole.

Capo V.

Zona F: Aree per insediamenti turistici e attrezzature ricettive.

Articolo 26.

a) Zona F1 (adiacente l'abitato).

La zona, nella quale il piano prevede la realizzazione di insediamenti turistici residenziali e di attrezzature ricettive, interessa alcune parti significative del territorio nelle quali i caratteri ambientali richiedono una normativa specifica.

Nella zona è vietato qualunque intervento senza Piano Particolareggiato o lottizzazione convenzionata al fine di coordinare: la viabilità principale; le infrastrutture tecnologiche con gli impianti di presa e di depurazione; la zonizzazione (aree fondiarie, aree per verde attrezzato, aree per servizi, aree per parcheggi, aree di riserva e di vincolo assoluto) secondo gli standard previsti; i criteri edificatori secondo gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; le norme speciali da rispettare.

Sotto il profilo paesaggistico il piano deve indicare le norme che garantiscono la conservazione dei caratteri ambientali della zona anche al fine di non modificare in modo determinante l'ecologia vegetale.

b) Standard (comparto minimo = intero ambito individuato in cartografia).

Nella zona sono valide le seguenti norme:

- if territoriale = 0,25 mc/mq;
- if fondiario = 0,50 mc/mq;
- rapporto di copertura non superiore al 40% del lotto fondiario.

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

Nella zona si prescrive inoltre che almeno il 50% del volume edificabile, riferito ad ogni intervento, sia riservato ad attrezzature e impianti ricettivi per un turismo non stanziale, che esclude pertanto le case di tipo unifamiliare e plurifamiliare, comunque aggregate nel territorio. Si intende che tali tipologie sono consentite per la rimanente parte dell'intervento.

c) Tipologie edilizie.

Nella zona le tipologie edilizie sono regolamentate attraverso i piani particolareggiati o le lottizzazioni convenzionate.

Nell'ambito di detti piani devono pertanto essere definite per gli edifici: le caratteristiche planimetriche e volumetriche; le caratteristiche architettoniche intese a garantire il più organico inserimento nel paesaggio; i distacchi dai confini di proprietà e di lotto; i distacchi dalla viabilità del territorio e dalla linea del mare nel rispetto delle norme vigenti; i materiali e i colori da adottare. Devono inoltre essere regolamentate: le superfici per la sosta privata, nel rispetto delle disposizioni vigenti, il trattamento del verde privato, l'arredo urbano delle aree di proprietà privata, i caratteri delle recinzioni dei lotti.

d) Attrezzature ricettive alberghiere (deroghe).



Nella zona F1 è prevista la realizzazione di attrezzature ricettive alberghiere per le quali valgono le seguenti norme speciali: intervento unitario in assenza di Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata: è consentito, al fine di incentivare a tempi corti il settore turistico, alle seguenti condizioni:

- la superficie interessata dall'intervento deve essere non inferiore a 10.000 mq e non superiore a 30.000;
- l'indice di edificabilità territoriale, calcolato sulla intera superficie, non deve superare 0,50 mc per ogni metro quadrato;
- il 50% dell'intera superficie deve essere sistemato per parcheggi, verde e attrezzature sportive e di svago, ed una volta sistemata, convenzionata con l'Amministrazione Comunale di uso collettivo;
- il rimanente 50% dell'intera superficie deve essere inteso come lotto edificabile (superficie fondiaria) sul quale l'indice di edificabilità fondiario non deve superare (compresi tutti i volumi) 1,00 mc/mq;
- la viabilità di accesso al lotto deve essere pubblica e garantire una carreggiata minima di metri 6;
- devono essere garantiti impianti autonomi per acqua potabile e per la chiarificazione delle acque di rifiuto ove manchino i collettori pubblici di allaccio;
- deve essere prevista una piscina di pertinenza la cui superficie d'acqua deve corrispondere ad 1 mq per ogni posto letto, VIII) il distacco minimo di qualunque costruzione dai confini di metri 10;
- le tipologie edilizie pur libere nella concezione architettonica, devono risultare inseribili nella scala del paesaggio e nell'ambiente naturale;
- le recinzioni per qualunque uso devono essere del tipo a giorno;
- l'intervento deve essere convenzionato con l'Amministrazione Comunale per gli obblighi di legge, previo nulla osta della sezione urbanistica Regionale.

e) Zona F2 (costiera).

Gli interventi sono subordinati alla redazione ed approvazione nella forma di legge dei Piani di disciplina del territorio di cui all'articolo 7 della Legge Regionale n°10/76.

Tale studio fisserà altresì la normativa per i successivi studi attuativi e l'entità degli insediamenti sulla base delle indagini relative alla fascia costiera ed agli altri fattori che concernono al dimensionamento delle zone turistiche.

Capo VI.

Articolo 27. Zona g: dei servizi pubblici e di interesse collettivo (comprese S1, S2, S4).

La zona è destinata ad accogliere attrezzature sociali e servizi pubblici (quali l'istruzione, la sanità, la pubblica amministrazione, il culto e la vigilanza), di interesse generale cittadino (convivenze, etc.) e di quartiere (quali l'attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande effettuate sulle aree pubbliche attrezzate o meno, coperte o scoperte)⁽⁶⁾.

Le aree così destinate sono soggette a studio di Piano Particolareggiato per definire la viabilità, la sosta, i lotti edificabili, il verde. L'indice di fabbricabilità territoriale di 3 mc/mq.

Le tipologie edilizie sono libere, ma dovranno essere conformi alle leggi e ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di attrezzatura o servizio da realizzare.

In ogni caso devono essere rispettati distacchi tra gli edifici non inferiori a metri 10.

Nell'ambito del lotto devono essere inoltre garantite idonee superfici per la sosta privata pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione; tutte le aree non coperte devono essere sistemate a giardino.

⁶ *Comma modificato con variante approvata definitivamente con Deliberazione del Commissario Straordinario n°83 del 14 dicembre 1999.*



Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'articolo 8 delle presenti norme.

Capo VII.

Zone H: di salvaguardia.

Articolo 28. Sottozona H1: salvaguardia ecologica - parchi urbani e comprensoriali.

Il P.R.G. definisce l'estensione e il perimetro delle aree di salvaguardia e dei parchi urbani e comprensoriali. In essi qualsiasi intervento, inteso a modificare lo stato dei luoghi, deve essere previsto nell'ambito di un Piano Particolareggiato da predisporre in accordo con gli organi compartimentali e delle foreste e la Sovrintendenza ai monumenti.

Fino alla formazione di detti piani sono ammesse soltanto piccole costruzioni facilmente rimovibili a carattere precario per il ricovero di attrezzi agricoli, con esclusione assoluta di case per abitazione, regolamentate da apposita convenzione che impegni i proprietari per l'eventuale rimozione al fine di riportare i luoghi al primitivo stato.

Nella sottozona è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'articolo 16 della legge 6 agosto 1967, n°765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Gli edifici esistenti nella sottozona devono mantenere inalterato il volume complessivo; è consentito tuttavia intervenire con opere di restauro ordinario e straordinario per l'abitabilità dell'immobile.

Articolo 29. Sottozona H2: fasce di rispetto - fasce costiere.

Il P.R.G. prescrive la continuità del verde lungo le infrastrutture viarie del territorio.

Nelle fasce, la cui profondità risulta dalla applicazione del D.I. 1404 del 1 aprile 1968 o dalla cartografia del P.R.G., è vietato qualunque intervento edificatorio, anche limitato a sole opere di recinzione.

Analoga prescrizione rivolta alle fasce che costituiscono sponda dei corsi d'acqua e del bacino di Gennarta soggette a protezione idrogeologica.

Lungo la fascia costiera del territorio comunale, anche se facente parte di zone con diversa destinazione d'uso, ai fini del mantenimento della continuità dell'ambiente naturale, è vietato qualunque intervento edificatorio che superi l'indice territoriale massimo di 0,001.

Capo VIII.

Zone I: del verde.

Articolo 30. Sottozona I1: bosco e macchia (H1).

Nella sottozona è vietato modificare lo stato dei luoghi soprattutto per quanto concerne la vegetazione esistente.

Qualunque intervento deve essere approvato preventivamente dall'Amministrazione Comunale sentito il parere degli Organi compartimentali delle foreste.

Articolo 31. Sottozona I2: giardini e verde pubblico attrezzato (S3).

Nella sottozona, destinata a giardini e verde pubblico attrezzato, è consentita l'attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande su aree attrezzate o meno, coperte o scoperte; è vietato qualunque altro intervento, anche a titolo precario, in assenza di Piano Particolareggiato inteso ad attrezzare la zona esclusivamente per il tempo libero all'aperto. Particolare cura deve essere rivolta al trattamento del verde e all'arredo urbano al fine di evitare stridenti contrasti ambientali ⁽⁷⁾.

Alcune parti della sottozona sono destinate ad impianti sportivi di uso pubblico da progettare attraverso piani parti-

⁷ *Comma modificato con variante approvata definitivamente con Deliberazione del Commissario Straordinario n°83 del 14 dicembre 1999.*



colareggiati.

In esse è consentita la realizzazione di impianti per lo sport all'aperto e al coperto purché il rapporto di copertura non superi il 40% dell'intera superficie territoriale; le parti rimanenti devono essere sistemate a parcheggio e a verde.

Ove la gestione degli impianti sportivi fosse privata, deve essere stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che impegni a non mortificarne la destinazione a verde.

Nella sottozona, ove necessario, può essere consentita la realizzazione di una casa di abitazione per il personale di custodia degli impianti, purché il volume complessivo della stessa non superi 400 metri cubi.

Articolo 32. Sottozona I3: verde privato (H2).

La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali.

In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario.

Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

Articolo 33. Sottozona I4: cimiteriale (H3).

Il P.R.G. definisce la sottozona cimiteriale che comprende anche le fasce di rispetto vincolate.

In essa è consentita soltanto l'edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti). Gli spazi non utilizzati sono vincolati a verde permanente. Negli edifici esistenti sono consentite opere di esclusiva manutenzione ordinaria.

Articolo 34. Zona m: di interesse militare (G).

Nelle aree del demanio della Difesa, da utilizzare per scopi militari, applicabile la deroga alle destinazioni d'uso prevista dall'articolo 8 delle presenti norme nel rispetto delle leggi e dei regolamenti speciali del Ministero della Difesa. In ogni caso deve essere tutelato l'ambiente.

Capo IX.

Infrastrutture.

Articolo 35. Zona q: stazione e parco autolinee (G).

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

In particolare è consentita la realizzazione degli edifici e degli impianti necessari per il più razionale funzionamento dell'infrastruttura con l'esclusione di vani per abitazione a meno di quelli strettamente necessari per l'alloggio del personale di custodia.

Particolare importanza deve essere attribuita agli spazi per la sosta degli autoveicoli e a quelli per la manovra degli stessi.

Articolo 35. Zona r: stazione e parco ferroviario (G).

Nella zona qualunque intervento deve essere regolamentato da un Piano Particolareggiato per la sistemazione dell'intera area.

Il Piano Particolareggiato deve prevedere la realizzazione degli edifici e degli impianti necessari per il razionale funzionamento della infrastruttura, con l'esclusione di vani per abitazione a meno di quelli strettamente necessari per l'alloggio del personale di esercizio.

**Articolo 37. Nodi attrezzati.**

Il P.R.G. vincola tutte le aree interessate dai nodi attrezzati, a livello o a più livelli, al fine di consentire la più razionale attuazione dell'opera con criteri di massima funzionalità e sicurezza per la circolazione.

Articolo 38. Strade di zona e nuovi allineamenti.

Nelle zone urbane di completamento con maglia viaria già definita si propongono nuovi allineamenti al fine di realizzare sezioni stradali minime di metri 12.

Nelle zone residenziali si prescrivono sezioni minime di metri 14 per la viabilità principale e di metri 12 per la viabilità secondaria.

Nelle zone industriali si prescrivono sezioni minime di metri 14.

Nelle zone turistiche si prescrivono sezioni minime di metri 9 per la viabilità principale e di metri 6 per la viabilità secondaria.

Per le strade di arroccamento nelle zone di particolare interesse paesistico si prescrivono sezioni minime di metri 4.

Per tutte le strade urbane, con funzioni di collegamento si propongono sezioni minime di metri 14.

Articolo 39. Impianti di distribuzione dei carburanti ⁽⁸⁾.

Gli impianti di distribuzione dei carburanti possono essere installati nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- "D2 – Industriale di Sa Stoia", di cui all'articolo 21;
- "D3 – Artigianale urbana", di cui all'articolo 22;
- "g – Dei servizi pubblici e di interesse collettivo (comprese S1, S2 e S4)", di cui all'articolo 27;
- "H2 – Fasce di rispetto stradale", di cui all'articolo 29.

Gli impianti dovranno essere realizzati e mantenuti in esercizio nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.

I manufatti edilizi annessi agli impianti dovranno essere conformi alla normativa vigente e agli standard urbanistici della zona territoriale omogenea sulla quale possono essere realizzati.

⁸ *Articolo aggiunto con variante approvata definitivamente con Deliberazione del Commissario Straordinario n°19 del 22 marzo 2000.*

**INDICE**

Norme di Attuazione.....	3
Parte Prima.....	3
Articolo 1. Contenuto del P.R.G.	3
Articolo 2. Elementi costitutivi e competenze del piano.....	3
Articolo 3. Operatività del piano: legislazione.....	3
Articolo 4. Interpretazione del P.R.G.....	4
Articolo 5. Comparti edificatori.....	4
Articolo 6. Norme per le lottizzazioni.....	4
Articolo 6 bis. Oneri a carico dei privati e convenzioni.....	5
Articolo 7. Indici e parametri: definizioni.....	5
Articolo 8. Poteri di deroga.....	7
Articolo 9. Beni culturali e ambientali isolati.....	7
Articolo 10. Regolamento edilizio.....	7
Articolo 11. Le destinazioni d'uso.....	7
Parte Seconda.....	8
Capo I. Zona A: Il Centro Storico.....	8
Articolo 12. Perimetro di salvaguardia.....	8
Articolo 13. Programma degli interventi nel Centro Storico.....	8
Capo II. Aree residenziali non comprese nel centro storico.....	9
Articolo 14. Destinazioni d'uso.....	9
Articolo 14 bis. Edilizia di recente costruzione non formalizzata.....	9
Articolo 15. Zone omogenee.....	9
Articolo 16 - Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 ⁰	9
Articolo 17. Zona C: l'unità residenziale.....	10
Articolo 18. Zona C: standard urbanistici e tipologie.....	11
Articolo 19. Zona C: programmi operativi.....	11
Capo III. Zona D: Industrie estrattive e manifatturiere.....	12
Articolo 20. Sottozona D1: mineraria.....	12
Articolo 21. Sottozona D2: industriale di "Sa Stoa".....	12
Articolo 22. Sottozona D3: artigianale urbana.....	12
Capo IV. Zona E: Aree agricole e silvo pastorali.....	13
Articolo 23. Zona E.....	13
Articolo 24. Piani di bonifica, di rimboschimento e di ristrutturazione agraria e zootecnica.....	13
Articolo 25.....	14
Capo V. Zona F: Aree per insediamenti turistici e attrezzature ricettive.....	14
Articolo 26.....	14
a) Zona F1 (adiacente l'abitato).....	14
b) Standard (comparto minimo = intero ambito individuato in cartografia).....	14
c) Tipologie edilizie.....	14
d) Attrezzature ricettive alberghiere (deroghe).....	14
e) Zona F2 (costiera).....	15
Capo VI.....	15
Articolo 27. Zona g: dei servizi pubblici e di interesse collettivo (comprese S1, S2, S4).....	15
Capo VII. Zone H: di salvaguardia.....	16
Articolo 28. Sottozona H1: salvaguardia ecologica - parchi urbani e comprensoriali.....	16
Articolo 29. Sottozona H2: fasce di rispetto - fasce costiere.....	16
Capo VIII. Zone I: del verde.....	16
Articolo 30. Sottozona I1: bosco e macchia (H1).....	16
Articolo 31. Sottozona I2: giardini e verde pubblico attrezzato (S3).....	16
Articolo 32. Sottozona I3: verde privato (H2).....	17
Articolo 33. Sottozona I4: cimiteriale (H3).....	17
Articolo 34. Zona m: di interesse militare (G).....	17
Capo IX. Infrastrutture.....	17
Articolo 35. Zona q: stazione e parco autolinee (G).....	17
Articolo 35. Zona r: stazione e parco ferroviario (G).....	17
Articolo 37. Nodi attrezzati.....	18
Articolo 38. Strade di zona e nuovi allineamenti.....	18
Articolo 39. Impianti di distribuzione dei carburanti ⁰	18

