



Comune di Quartucciu  
CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI  
Via Nazionale, 127  
09044 Quartucciu CA  
email: protocollo.quartucciu@legalmail.it  
sito internet: http://www.comune.quartucciu.ca.it

Settore Gestione del Territorio



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

n.70 del 25/10/2022

Il Responsabile del Settore

**VISTA** la richiesta dell'Ing. Marianna Fiori residente in Cagliari via Molise, 13 pervenuta al protocollo di questo Comune al n. 26269 in data 14/09/2022, per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, TU in materia edilizia;  
**VISTI** gli elaborati grafici allegati alla suddetta richiesta, relativi alle planimetrie catastali dei lotti interessati;  
**VISTO** il vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 36 del 01.08.1996 e n. 37 del 02.08.1996, pubblicato sul BURAS in data 18.10.1996, e successive varianti;  
**VISTI** gli strumenti urbanistici attuativi del PUC;  
**VISTA** la Variante ai sensi dell'art. 37 delle Norme di Attuazione del PAI – approvata con Determinazione del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino n. 80 protocollo n. 5572 del 31/05/2021 (pubblicata sul B.U.R.A.S. n.35 del 10/06/2021)  
**VISTO** il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;  
**VISTI** gli atti d'ufficio;

### C E R T I F I C A

che i mappali indicati nella suddetta richiesta risultano inseriti nel PUC di questo Comune, nelle seguenti zone urbanistiche:

| Foglio | Mappale     | Zona Urbanistica                                     | Piano Attuativo/note  |
|--------|-------------|--|---|
| 9      | 3647 - 3662 | Zona C<br>Residenziale di espansione<br>Sottozona C4 | Piano Attuativo approvato e convenzionato:<br>Lottizzazione "La Freccia Verde" Atto del 19.06.2003 notaio dott. Miro Falchi Rep. Gen. N. 47.041 Raccolta n. 25.135; |
| 8      | 1564 - 1571 | Espansione interna, con nuclei di servizi            |   |

Il tecnico  
V.A.

Il Responsabile del Settore

Ing. Claudia Melis

**Note:** Si precisa che gli immobili in esame sono ricompresi nell'Ambito di Paesaggio costiero di cui all'art. 14 del vigente "Piano Paesaggistico Regionale" approvato dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. 36/7 del 05/09/2006, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 30 dell'08/09/2006, secondo le procedure di cui all'art. 2 della Legge Regionale n. 8 del 25/11/2004. Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per il P.U.C. del Comune di Quartucciu e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute nel P.U.C. stesso.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica Amministrazione o i privati gestori di pubblici servizi, di cui all'art. 15 della legge 12 novembre 2011, n. 183.

elementi costruttivi impropri ed incoerenti, per forme e per materiali, con l'ambiente tradizionale circostante ed in contrasto con le presenti norme.

#### 6.12. COSTRUZIONI ESISTENTI

Nella sottozona B2, gli ampliamenti degli edifici esistenti legittimamente edificati, approvati prima del 3 agosto 1965, data di entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, con distacchi inferiori a quelli prescritti nelle presenti Norme, possono essere consentiti nei limiti delle densità edificatorie previste, con il mantenimento di dette distanze, che non dovranno essere inferiori in ogni caso a metri 3,50 lineari.

#### Art.7. ZONA C. Residenziale, di espansione

##### 7.1. SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI

###### 7.1.1.

La zona C si articola in sei sottozone: C1, C2, C3, C4, C5 e C6.

###### 7.1.2.

La sottozona C1 comprende aree di edificazione e pianificazione attuativa avanzate, nell'espansione consolidata esterna all'organismo storico già classificata come C2 nel precedente Piano Regolatore Generale. Sono confermate le norme precedenti.

La sottozona C1 ricade nell'ambito classificato 2b nel Piano Territoriale Paesistico n° 13, ancorché con valore di mero indirizzo non vincolante.

###### 7.1.3.

La sottozona C2 comprende aree di edificazione e pianificazione attuativa avanzate, nell'espansione consolidata adiacente all'organismo storico, già classificate come C6 nel precedente Piano Regolatore Generale. Sono confermate le norme precedenti.

La sottozona C2 ricade nell'ambito classificato 2b nel Piano Territoriale Paesistico n° 13, ancorché con valore di mero indirizzo non vincolante.

###### 7.1.4.

La sottozona C3 comprende aree già classificate B8, in parte legittimamente edificate ed in parte interessate da insediamenti edilizi abusivi. Comprende anche aree intercluse, già classificate C2 e C6 nel Piano Regolatore Generale, sempre interessate da insediamenti edilizi abusivi.

Inoltre, la sottozona C3 comprende le aree già classificate come E nel precedente Piano Regolatore Generale, anch'esse interessate da insediamenti edilizi abusivi da risanare.

Le differenze riscontrabili nelle situazioni edilizia e urbanistica delle due zone è confermata dalla ben diversa e documentata consistenza dell'insediamento abusivo. A causa di queste differenze, le due zone sono individuate nella cartografia del Piano con due diverse campiture, benché siano regolate, in attesa dei piani di risanamento urbanistico, con le stesse norme.

Nella sottozona C3 sono consentiti il rinnovo edilizio ed urbanistico, per la parte già classificata B8 nel Piano Regolatore Generale, nonché l'espansione residenziale, per le parti già classificate C2, C6 ed E nel Piano Regolatore Generale.

Gli interventi sono subordinati però all'approvazione di piani di risanamento urbanistico.

La sottozona C3 di "Su Gregori" ricade nell'ambito classificato 2b nel Piano Territoriale Paesistico n° 13, ancorché con valore di mero indirizzo non vincolante.

###### 7.1.5.

La sottozona C4 comprende le aree, già classificate come E nel precedente Piano Regolatore ora destinate nel Piano Urbanistico Comunale all'espansione residenziale interna, in parte integrabile con servizi sparsi, costituiti da piccoli servizi commerciali e da piccoli uffici.

La sottozona ricade all'esterno sia dell'ambito di efficacia vincolante del Piano Territoriale

Paesistico n° 13, e sia all'esterno della sua complessiva perimetrazione.

#### 7.1.6.

La sottozona C5 comprende le aree, già classificate come E nel precedente Piano Regolatore Generale, ora destinate nel Piano Urbanistico Comunale all'espansione residenziale e a servizi integrati sparsi, con servizi commerciali e con servizi generali.

La sottozona ricade all'esterno sia dell'ambito di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico n° 13, e sia all'esterno della sua complessiva perimetrazione.

#### 7.1.7.

La sottozona C6 comprende le aree circostanti il centro abitato di Sant'Isidoro, già classificate come E nel precedente Piano Regolatore Generale, le quali, essendo caratterizzate da presistenze insediative, sono destinate nel Piano Urbanistico Comunale a zone di espansione residenziale integrata con servizi agrituristici, con lo scopo di promuovere la formazione di un centro rurale presso l'abitato di Sant'Isidoro, in conformità alle prescrizioni dell'articolo 8 del DPGR 228/94 Direttiva per le zone agricole.

La sottozona C6 ricade nell'ambito classificato 2b nel Piano Territoriale Paesistico n° 13, ancorché con valore di mero indirizzo non vincolante.

### 7.2. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

#### 7.2.1.

Nella sottozona C1, non superiore ad 1,00 metri cubi a metro quadrato.

#### 7.2.2.

Nelle sottozone C2, C3, C4 e C5, non superiore ad 1,50 metri cubi a metro quadrato.

#### 7.2.3.

Nel la sottozona C6, non superiore ad 0,30 metri cubi a metro quadrato.

### 7.3. INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

#### 7.3.1.

In tutte le sottozone sono ammessi gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono anche ammesse le modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi residenziali di cui al comma 4.1 e quelli non residenziali ammessi al comma 4.2, e le opere interne.

#### 7.3.2.

Nella sottozona C3, in assenza dei Piani di risanamento urbanistico, ai sensi dell'articolo 32 della LR 23/85, e per gli effetti di cui all'articolo 37 della stessa legge, sono anche ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, mutamenti di destinazione d'uso anche senza opere, e opere interne, rigorosamente limitate agli edifici legittimi.

Nella stessa sottozona, nella parte già edificata e già classificata B8 nel Piano Regolatore Generale, e sempre limitatamente agli edifici legittimi, sono ammessi gli interventi di:

manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; opere interne; modifiche di destinazione d'uso, anche senza opere, fra gli usi di cui al punto 4.1, propri della sottozona, e quelli non residenziali ammessi; demolizioni; demolizioni con ricostruzione; sopraelevazioni; ampliamenti di edifici esistenti; ristrutturazioni.

Nella sottozona C3 sono assentibili, dopo l'approvazione dei Piani di Risanamento urbanistico ed il rilascio delle concessioni in sanatoria, per gli edifici resi così legittimi:

Modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi di cui al punto 4.1, propri di ogni sottozona, e quelli non residenziali ammessi. Opere interne. Manutenzione ordinaria. Manutenzione

Pagina 27 di 55

straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione.

Con i Piani di Risanamento l'Amministrazione può prevedere la ristrutturazione e l'ampliamento del sistema delle strade locali pubbliche.

#### 7.3.3.

Nelle sottozone C1 e C2, già comprese nelle sottozone rispettivamente C2 e C6 del precedente Piano Regolatore Generale, restano in vigore i piani attuativi approvati, anche ai sensi dell'articolo 17 della L. 1150/42. Pertanto, agli edifici legittimamente realizzati e ai lotti individuati secondo le previsioni di tali piani restano in applicazione le disposizioni degli stessi. Ai lotti eventualmente ancora non edificati si attribuiscono i volumi edilizi, le altezze e i distacchi prescritti in detti piani, oppure, in mancanza, l'indice di fabbricabilità edilizia, l'altezza, il rapporto di copertura, e le altre limitazioni contenute nelle norme degli stessi piani.

#### 7.3.4.

Agli edifici legittimamente realizzati e ai loro lotti di pertinenza, non ricadenti nelle sottozone C2 e C6 del Piano Regolatore Generale, prima dell'approvazione del Piano Urbanistico Comunale, e che si trovino compresi nelle nuove perimetrazioni di zona C1 e C2 dello stesso Piano Urbanistico Comunale in ampliamento rispetto alle precedenti C2 e C6 del Piano Regolatore Generale, si applicano le disposizioni sui lotti interclusi di cui al comma 31.6 del Regolamento Edilizio.

### 7.4. PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

#### 7.4.1.

In tutta la zona C le demolizioni con ricostruzione, le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, gli ampliamenti di edifici esistenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione sono subordinati alla redazione di piani attuativi ai sensi dell'articolo 21 della LR 45/89.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni specifiche per le sottozone, il volume residenziale edificabile si intende destinato di norma agli usi di cui al comma 4.1, ed è così ripartibile:

il 70% alle abitazioni;  
il 20% ai servizi strettamente connessi con la residenza (quali, ad esempio, studi professionali; piccole botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti; negozi di prima ed immediata necessità;

il 10% alle opere di urbanizzazione secondaria nelle aree per servizi pubblici S, connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

Con gli stessi Piani si deve definire la viabilità locale ed i raccordi con la viabilità prevista negli strumenti urbanistici.

#### 7.4.2.

Nella sottozona C3 gli interventi di cui sopra, sono subordinati alla redazione di un Piano di Risanamento Urbanistico, ai sensi degli articoli 32 e 37 della LR 23/85.

#### 7.4.3.

Nelle sottozone C1, C2 e C3, i Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata possono avere per scopo soltanto la realizzazione di insediamenti per le attività residenziali e non residenziali ammesse nei commi 4.1 e 4.2.

Del volume edilizio totale non più del 10% può essere destinato ad attività non residenziali. Il restante 90% deve essere riservato agli usi residenziali di cui al comma 4.1, ed è ripartibile secondo le percentuali prescritte in 7.4.1.

La dotazione minima di aree di servizio per la residenza, prevista dal DRAEL 2266/83, deve essere assicurata destinando ad ogni abitante insediabile non meno di 18 metri quadrati di aree per spazi (S) pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

La dotazione di servizi per le attività non residenziali ammesse, sono riservate nelle quantità prescritte nei sottocommi 4.5.6 e 4.5.7 delle presenti norme.

Pagina 28 di 55



Le aree in sottozona C2, contornate con perimetro chiuso asteriscato, interposte fra la strada ed il comparto di intervento, possono essere utilizzate come previsto nel sottocomma 4.5.1.

#### 7.4.4.

Nella sottozona C4, i Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata possono avere per scopo la realizzazione di insediamenti per le attività residenziali ed anche per le attività non residenziali ammesse nel comma 4.2, oltre che di servizi sparsi, commerciali di vendita al minuto, ricettivi e di ristoro, e di uffici.

Del volume edilizio totale non più del 20% può essere destinato a tali attività non residenziali. Il restante 80% deve essere riservato agli usi di cui al comma 4.1, ed è ripartibile secondo le percentuali prescritte in 7.4.1.

La dotazione minima di servizi per la residenza, prevista dal DRAEL 2266/83, deve essere assicurata destinando ad ogni abitante insediabile non meno di 20 metri quadrati di aree per spazi (S) pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi. La superficie in eccesso, rispetto a quella minima di legge, deve essere destinata all'uguale incremento degli spazi pubblici destinati a verde e a parcheggio.

La dotazione di servizi per le attività non residenziali ammesse, sono riservate nelle quantità prescritte nei sottocommi 4.5.6 e 4.5.7 delle presenti norme.

In ogni caso, dovranno essere cedute al Comune le aree contornate con asterisco, se comprese nell'ambito unitario di pianificazione prescritto nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale.

#### 7.4.5.

Nella sottozona C4, i piani attuativi devono contemplare il coordinamento stretto fra le trasformazioni urbanistiche ed edilizie proposte ed i progetti di opere pubbliche già deliberate dall'Amministrazione Comunale e ricadenti nel comparto di intervento stabilito nel Piano Urbanistico Comunale.

#### 7.4.6.

Nella sottozona C5, i Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata devono avere per scopo la realizzazione di insediamenti per le attività residenziali, e per servizi integrati, commerciali di vendita al minuto, ricettivi e di ristoro, per uffici e per gli altri tipici della sottozona G2.

Del volume edilizio totale, deve essere destinato a tali servizi non residenziali non meno del 40 per cento e non più del 60 per cento. La quota restante, variabile dal 60 per cento al 40 per cento del volume totale, deve essere riservata agli usi residenziali di cui al comma 4.1, ed è ripartibile secondo le percentuali prescritte in 7.4.1.

La dotazione minima di servizi per la residenza, prevista dal DRAEL 2266/83, deve essere assicurata destinando ad ogni abitante insediabile non meno di 20 metri quadrati di aree per spazi (S) pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi. La superficie in eccesso, rispetto a quella minima di legge, deve essere destinata all'uguale incremento degli spazi pubblici destinati a verde e a parcheggio.

La dotazione di servizi per le attività non residenziali ammesse sono riservate nelle quantità prescritte nei sottocommi 4.5.6 e 4.5.7 delle presenti norme.

Non è ammesso disporre, con i Piani Attuativi della sottozona C5, l'insediamento dei servizi di cui al comma 10.2.2 senza prevedere, con lo stesso strumento urbanistico, anche l'insediamento della corrispondente ed obbligatoria quota di residenza sopra indicata.

#### 7.4.7.

Nella sottozona C6, i Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata possono avere per scopo la realizzazione di insediamenti per le attività residenziali e non residenziali ammesse nel comma 4.2, ed anche di servizi agrituristici. Del volume edilizio totale residenziale non più del 30% può essere destinato a tali servizi agrituristici.

Del restante 70%, la quota del 10% deve essere riservata a servizi pubblici, ed il residuo 60% alla

Pagina 29 di 55

residenza, a supporto degli usi agrituristici e agricoli prevalenti.

La dotazione minima di servizi, prevista dal DRAEL 2266/03, deve essere assicurata destinando ad ogni abitante insediabile non meno di 24 metri quadrati di aree per spazi (S) pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi. Tale dotazione unitaria si intende ripartibile secondo le percentuali prescritte nel comma 4.5.4.

#### 7.4.8.

Con i piani di risanamento urbanistico nella sottozona C3, per gli edifici potranno essere stabiliti altezze massime, arretramenti, distacchi dai confini e dai fabbricati, e tipi edilizi più appropriati per conseguire le finalità di cui alla L. 47/85 e alla LR 23/85.

### 7.5. COMPARTO DI INTERVENTO

#### 7.5.1.

I Piani Attuativi devono avere per oggetto comparti di estensione non inferiore a cinque ettari ed interessare aree comprese entro un'unica linea di confine chiusa.

I piani attuativi predisposti secondo le procedure previste nell'articolo 3, terzo comma, della LR 20/91 e in conformità alle particolari norme del Regolamento Edilizio, dovranno comprendere una superficie minima immediatamente convenzionabile di almeno tre ettari.

I Piani Attuativi possono interessare comparti di superficie inferiore a quella minima, soltanto se interclusi fra aree edificate o già pianificate, o fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi o a infrastrutture.

I comparti d'intervento non possono essere inferiori agli ambiti di pianificazione unitaria, ove indicati per le sottozone nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale e nelle presenti norme.

#### 7.5.2.

Nelle sottozone C1 e C2 i Piani Attuativi potranno interessare aree risultanti dalla nuova perimetrazione del Piano Urbanistico Comunale, non ancora oggetto di lottizzazioni convenzionate.

#### 7.5.3.

Nella sottozona C3, gli ambiti di pianificazione unitaria comprendono le perimetrazioni già deliberate per i Piani di Risanamento Urbanistico con le procedure della LR 23/85.

Con i Piani di Risanamento potranno essere introdotte motivate e non sostanziali modifiche alle relative perimetrazioni.

#### 7.5.4.

Nelle sottozone C4, C5 e C6, gli ambiti di pianificazione unitaria sono indicati o nella cartografia o nelle norme del Piano Urbanistico Comunale.

### 7.6. ALTEZZA MASSIMA

#### 7.6.1.

Nella sottozona C1, metri 7,5 lineari.

#### 7.6.2.

Nella sottozona C2, metri 10,50 lineari e non superiore ad una volta e mezza la larghezza stradale.

#### 7.6.3.

Nelle sottozone C3, C4 e C5, metri 13,00 lineari.

Nella parte della sottozona C3 già classificata B8 nel Piano Regolatore Generale si applicano le disposizioni sull'altezza massima della sottozona B2.

#### 7.6.4.

Nella sottozona C6, metri 6,00 lineari.

Pagina 30 di 55

## 7.7. ARRETRAMENTO

### 7.7.1.

Nella sottozona C1, gli edifici devono sorgere sul confine con la strada o con arretramento tale che la loro distanza dall'asse stradale sia non inferiore alla metà della loro altezza.

### 7.7.2.

Nella sottozona C2, gli edifici devono sorgere sul confine con la strada. E' consentito l'arretramento minimo di cinque metri dal confine sulla strada, per un fronte minimo di sedici metri. L'arretramento non consente incrementi d'altezza dell'edificio, che resta sempre determinata in funzione alla larghezza stradale.

### 7.7.3.

Nelle sottozone C3, C4 e C5, gli edifici devono sorgere con arretramento minimo di cinque metri dal confine sulla strada, e in ogni caso con distanza dall'asse stradale non inferiore alla metà della loro altezza.

Nella parte della sottozona C3 già classificata B8 nel Piano Regolatore Generale si applicano disposizioni sull'arretramento della sottozona B2.

### 7.7.4.

Nelle sottozone C4 e C5, gli edifici devono sorgere con distanza di almeno sei metri dal ciglio delle strade previste nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale.

### 7.7.5.

Nella sottozona C6, gli edifici devono sorgere con arretramento minimo di dieci metri dal confine sulla strada di lottizzazione.

Dalle strade comunali è prescritto il rispetto dei distacchi di cui al DM 1404/68 e al DPR 147/93.

### 7.7.6.

Il rispetto degli arretramenti di cui sopra, caratterizzanti i tipi edilizi e gli stessi insediamenti, non comporta benefici d'incrementi d'altezza, che resta sempre determinata secondo le prescrizioni del comma 7.6 sopra riportato.

## 7.8. DISTACCHI DAI CONFINI

### 7.8.1.

Nella sottozona C1, non inferiore a cinque metri e alla metà della altezza dell'edificio. Il distacco laterale è riducibile ad un terzo dell'altezza per fabbricati con corpo di fabbrica non superiore a tredici metri.

### 7.8.2.

Nella sottozona C2, gli edifici devono sorgere sul confine laterale, così da aderire agli edifici esistenti o da edificare.

Il distacco fra gli edifici ed i confini retrostanti del lotto, opposti al ciglio stradale, non può essere inferiore né a cinque metri né alla metà della altezza dell'edificio più alto.

### 7.8.3.

Nelle sottozone C3, C4 e C5, gli edifici possono sorgere sul confine laterale, così da aderire agli edifici esistenti o da edificare, oppure possono distaccarsi dallo stesso confine per un'altezza non inferiore a 6,50 metri lineari.

I distacchi fra gli edifici ed i confini retrostanti del lotto, opposti al ciglio stradale, non possono essere inferiori a 6,50 metri lineari.

Pagina 31 di 55

Nella parte della sottozona C3 già classificata B8 nel Piano Regolatore Generale si applicano le disposizioni in materia di distacchi dai confini della sottozona B2.

### 7.8.4.

Nella sottozona C6, gli edifici devono distare non meno di dieci metri lineari da tutti i confini.

### 7.8.5.

In relazione agli edifici d'angolo, le norme sui distacchi sono applicabili ai soli tratti dei confini, sia laterali che retrostanti, non impegnabili dai fabbricati prospicienti, considerata la massima profondità di corpo di fabbrica sviluppabile secondo le prescrizioni di cui al punto 7.10. Nei tratti di confine impegnabili dai corpi di fabbrica, si applicano le norme sul distacco fra edifici.

## 7.9. DISTACCO FRA EDIFICI

### 7.9.1.

Nella sottozona C1, non inferiore alla semisomma delle loro altezze e neppure a dieci metri lineari. Qualora un fronte sia non superiore a tredici metri lineari, il distacco fra due edifici può essere ridotto fino ad un valore ottenuto sommando 1/2 dell'altezza del fronte più esteso ed 1/3 dell'altezza del fronte minore, tuttavia sempre rispettando il distacco minimo di dieci metri.

### 7.9.2.

Nella sottozona C2, non inferiore a dieci metri lineari.

### 7.9.3.

Nelle sottozone C3, C4 e C5, non inferiori a 13,00 metri lineari e all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di dieci metri lineari.

Nella parte della sottozona C3 già classificata B8 nel Piano Regolatore Generale si applicano le disposizioni in materia di distacco fra edifici della sottozona B2.

### 7.9.4.

Nella sottozona C6, i distacchi fra fabbricati conseguono dal rispetto dei prescritti distacchi dai confini, con minimo di dieci metri lineari.

## 7.10. TIPI EDILIZI

### 7.10.1.

Nella sottozona C1, tipi edilizi in linea o isolati, con corpo di fabbrica non superiore a tredici metri.

### 7.10.2.

Nella sottozona C2, il corpo di fabbrica degli edifici non può superare la profondità di tredici metri, ma sono ammesse sporgenze per corpi scala ed impianti tecnici. Il fronte degli edifici sul filo strada deve essere continuo. Può essere interrotto, distaccando di almeno dieci metri i fronti laterali dei fabbricati.

### 7.10.3.

Nelle sottozone C3, C4 e C5, il corpo di fabbrica degli edifici in linea non può superare la profondità di tredici metri, ma sono ammesse sporgenze per corpi scala ed impianti tecnici.

Il fronte degli edifici sul filo strada deve essere continuo. Può essere interrotto, distaccando di almeno 13,00 metri lineari i fronti laterali dei fabbricati.

Il rapporto di copertura è fissato in 0,30 mq/mq.

Nella parte della sottozona C3 già classificata B8 nel Piano Regolatore Generale si applicano le disposizioni sui tipi edilizi della sottozona B2.

### 7.10.4.

Pagina 32 di 55

Nella sottozona C4 e C5, il corpo di fabbrica degli edifici isolati non può superare la profondità di sedici metri, con fronte non superiore a venti metri, ma sono ammesse sporgenze per corpi scala ed impianti tecnici. Il rapporto di copertura è fissato in 0,30 mq/mq.

**7.10.5.<sup>4</sup>**

Nelle sottozone C4 e C5, le attività di servizio commerciali di vendita al minuto, ricettivi e di ristoro, e gli uffici si devono localizzare al piano terra degli edifici plurifunzionali. Nei volumi al piano terra è ammesso sviluppare un rapporto di copertura di 0,50 e un'altezza massima di 4,50 metri, con corpi di fabbrica liberi da vincoli di profondità e lunghezza.

**7.10.6.**

Nelle sottozone C4 e C5, sono ammessi gli edifici unifamiliari e bifamiliari isolati sul lotto, con non più di due piani fuori terra, e con rapporto di copertura di 0,40 ed un'altezza massima di 7,50 metri lineari.

**7.10.7.**

Nelle sottozone C4 e C5, sono ammessi gli edifici unifamiliari a schiera, con non più di due piani fuori terra, e con rapporto di copertura di 0,45 ed un'altezza massima di 7,50 metri lineari.

**7.10.8.**

Nella sottozona C6, sono prescritti tipi edilizi isolati nel lotto, conformi alla tradizione costruttiva locale, per i quali si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni del comma 5.10 sull'uso dei materiali, relativo alla zona A.

Nella stessa sottozona è ammesso costruire in aderenza sui confini laterali, ma rispettando sempre i prescritti distacchi verso strada e sul lato opposto, uniformando gli edifici ai tipi edilizi prescritti nel comma 5.10, relativo alla zona A.

La superficie del lotto non può essere inferiore a mille metri quadrati.

**7.10.9.**

Le attività ammesse di cui al punto 4.2 e quelle di servizio commerciali di vendita al minuto, ricettivi e di ristoro, e di uffici sono localizzabili soltanto in volumi edilizi appositi, come sopra detto, dotati di viabilità d'accesso indipendente da quella per la residenza, delle aree per i parcheggi ed i servizi previsti nell'articolo 8 del DRAEL 2266/83, con distanze dalla residenza, con trattamenti d'isolamento acustico interni e con schermi vegetali esterni aventi la stessa funzione, sufficienti, a giudizio della Commissione Edilizia e della USL competente, per evitare qualsiasi fastidio sonoro.

<sup>4</sup> Articolo abrogato con variante alle N.T.A. del PUC approvata definitivamente ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89 con deliberazione, esecutiva ai sensi di legge, del Consiglio Comunale n. 11 del 14/05/2009 recante "Variante agli artt. 4.5.8, 4.5.9 e 4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione e all'art. 37 del Regolamento Edilizio del vigente PUC. Ottemperanza alle prescrizioni richieste dalla RAS". Verifica di coerenza con determinazione n. 242/DG del 19/02/2009 della competente Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica - Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia. Pubblicata sul BURAS n. 19 del 26/06/2009.

<sup>2</sup> Articolo introdotto con variante alle N.T.A. del PUC approvata definitivamente ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89 con deliberazione, esecutiva ai sensi di legge, del Consiglio Comunale n. 11 del 14/05/2009 recante "Variante agli artt. 4.5.8, 4.5.9 e 4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione e all'art. 37 del Regolamento Edilizio del vigente PUC. Ottemperanza alle prescrizioni richieste dalla RAS". Verifica di coerenza con determinazione n. 242/DG del 19/02/2009 della competente Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica - Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia. Pubblicata sul BURAS n. 19 del 26/06/2009.

<sup>3</sup> Articolo modificato con variante alle N.T.A. del PUC approvata definitivamente ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89 con deliberazione, esecutiva ai sensi di legge, del Consiglio Comunale n. 11 del 14/05/2009 recante "Variante agli artt. 4.5.8, 4.5.9 e 4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione e all'art. 37 del Regolamento Edilizio del vigente PUC. Ottemperanza alle prescrizioni richieste dalla RAS". Verifica di coerenza con determinazione n. 242/DG del 19/02/2009 della competente Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica - Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia. Pubblicata sul BURAS n. 19 del 26/06/2009.

<sup>4</sup> Articolo introdotto con variante alle N.T.A. del PUC approvata definitivamente ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89 con deliberazione, esecutiva ai sensi di legge, del Consiglio Comunale n. 57 del 20/10/2011, recante "Approvazione definitiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. 45/89 di una variante agli artt. 7 "Zona C" e art. 10 "Zona G Servizi Generali" Punto 15.3 delle norme tecniche di attuazione del PUC. Giusta determinazione n. 5232/DG del 05/12/2011 della competente Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica - Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia. Pubblicata sul BURAS n. 1 del 07/01/2012



Note:

Pagina 33 di 55

Pagina 34 di 55