

## TITOLO I - GENERALITA'

### **Art.1-Documentazione.**

Le "Unità Territoriali della "Zona F" - "TERME DI SANTA MARIA DE IS ACQUAS" - in Sardara, sono individuate e disciplinate dagli elaborati e tavole appresso elencati:

PLANIVOLUMETRICO (scala 1:2000)  
PRESCRIZIONI URBANISTICHE (scala 1:2000)  
NORMATIVA

### **Art.2 Applicazione e presupposti giuridici**

Le "Unità Territoriali della "Zona F" - "TERME DI SANTA MARIA DE IS ACQUAS", individuate ai sensi dell'art.19.L.R. 22 Dicembre 1989, n.45 ed alla L.R. 1 luglio 1991, n.20 costituiscono **allegato integrativo** del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Sardara, del quale esprimono verifica e precisazione, con valore sostitutivo per la corrispondente Zona territoriale omogenea "F".

Detta zona territoriale omogenea forma un singolo bacino urbanistico, perimetrato come alle Tavole n. C4 "Planivolumetrico" e n. C3 "Prescrizioni di Piano".

### **Art. 3 Finalità e validità**

In attuazione ed in adempimento delle suindicate prescrizioni normative ed in conformità al Piano Urbanistico Comunale le "Unità Territoriali della "Zona F" - TERME DI SANTA MARIA DE IS ACQUAS" perseguono i seguenti obiettivi:

- a) verifica e specificazione della zona omogenea;
- b) individuazione degli ambiti territoriali da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa, ai sensi dell'art.19, comma f della L.R. 22 dicembre 1989, n.45;
- c) normare le procedure da rispettarsi nell'edificazione, ai sensi della L. n. 765/1967, secondo quanto stabilito del Decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica, 20 dicembre 1983 n.2266/U, compatibilmente con la tutela del paesaggio e la migliore fruizione delle risorse;
- d) valorizzazione delle risorse culturali e ambientali, con particolare riferimento al termalismo;
- e) riequilibrio, salvaguardia e valorizzazione delle risorse floro-faunistiche, agricole, zootecniche e silvicolture per la contestuale garanzia di pubblica fruibilità delle risorse stesse, quali beni fondamentali dell'intera collettività;
- f) coordinamento, programmazione e gestione delle fasi di attuazione dei progetti di trasformazione urbanistica, in relazione alla compatibilità ambientale all'uso delle risorse, ai servizi ed agli spazi pubblici attrezzati.

### **Art.4 Attuazione.**

Al fine di conseguire le finalità generali di sviluppo e salvaguardia, le "Unità Territoriali della "Zona F" - "TERME DI S.MARIA DE IS ACQUAS" vengono attuate nel tempo con interventi diretti dell'Amministrazione Comunale; e, inoltre con interventi degli operatori privati o, se del caso, anche da parte di consorzi misti di gestione, secondo le rispettive competenze e con atti e provvedimenti previsti dalla legislazione vigente.

In particolare, gli interventi nelle "Unità Territoriali" si attuano mediante:

**A) Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.)**, ai sensi dell'Art. 13 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni; progetti esecutivi di opere pubbliche; interventi espropriativi, ai sensi della L. 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni.

**B) Piani attuativi di iniziativa privata**, ovvero Piani di Lottizzazione (P. di L.), estesi all'unità minima d'intervento (che si stabilisce in 2 ha) e subordinati alla stipula di una Convenzione con il Comune, ai sensi dell'Art. 28 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

**C) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R)** estesi ad una intera Unità Territoriale tramite iniziativa pubblica ovvero dei privati singoli e/o riuniti in Consorzio, ai sensi dell'Art. 27 e seguenti, della L. 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni.

**D) Intervento diretto**, nei casi in cui ciò sia previsto dalle presenti norme, tramite Concessione diretta non subordinata a piani attuativi, ovvero in esecuzione di Piani Attuativi già approvati e vigenti.

Gli interventi nelle "Unità Territoriali della "Zona F" - "TERME DI S.MARIA DE IS ACQUAS" potranno, inoltre, attuarsi mediante Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) di cui all'Art.13 della L. 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni.

#### **Art. 5 Misure di salvaguardia**

A decorrere dalla data di adozione della presente normativa ed annessi elaborati che individuano e disciplinano il P.U.C. e, quindi, le "Unità Territoriali della "Zona F" - TERME DI SANTA MARIA DE IS ACQUAS" si applicano le misure di salvaguardia di cui alla L. 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni.

#### **Art. 6 Deroghe**

Nei limiti e nelle forme stabiliti dalla L. 6 agosto 1967 n.765 e dalla L. 21 dicembre 1955 n. 1357, il Sindaco ha facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, così come stabilite dalle presenti norme, seguendo la procedura prevista dall'art. 41 quater della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e dalle Leggi Regionali vigenti, purchè siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal Decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica, 20 dicembre 1982 n. 2266/U e successive modificazioni.

## **TITOLO II - DISCIPLINA**

#### **Art. 7 Urbanizzazioni**

In ragione alla opportunità di conseguire un intervento quanto più possibile omogeneo, rispetto agli interventi pubblici e privati ed alla necessità di perseguire un disegno complessivo che tenga conto delle specificità naturali e paesaggistiche nel loro insieme, per ciascuna Unità Territoriale viene individuata la localizzazione delle principali infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree edificabili per i servizi turistici, ricreativi e residenziali e quelle nelle quali è fatto divieto di edificare o modificare lo stato dei luoghi, oltrechè le zone nelle quali devono essere ubicate le cessioni obbligatorie per aree, attrezzature e servizi pubblici.

A tal fine, per assicurare una infrastrutturazione coordinata dell'intera Unità Territoriale, oltre ad una localizzazione dei servizi pubblici che garantisca la migliore fruibilità degli stessi nel quadro complessivo degli interventi, gli strumenti urbanistici di attuazione dovranno uniformarsi preferibilmente, come "disegno di massima", alla Tavola C.4 "Planivolumetrico", che riporta le localizzazioni ed i vincoli citati. Diverse soluzioni potranno essere proposte all'Amministrazione comunale che potrà accogliere con propria deliberazione di Consiglio comunale.

In particolare:

##### **A) Aree a protezione speciale**

- Salvaguardia ambientale;
- Riserva naturale e paesaggistica;
- Fasce di rispetto stradale e delle vie d'acqua;

##### **B) Aree a normativa urbanistica ordinaria**

- Valorizzazione del complesso insediativo storico;
- Ambiti di localizzazione dei volumi;
- Insediamenti specializzati;

### **C) Infrastrutture viarie e parcheggi**

- Strade comunali e intercomunali;
- Strade di accesso alle sub-zone;
- Strade rurali;
- Sentieri pedonali e percorsi a cavallo;
- Parcheggi.

Più in particolare, oltre alle norme di cui agli articoli seguenti, per ciascuna Unità Territoriale valgono le seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto di localizzare nuove edificazioni nelle zone denominate "Aree a protezione speciale", fatta eccezione per gli interventi inclusi in piani attuativi di iniziativa pubblica e fatta eccezione per gli edifici, attrezzature e impianti pubblici;

i nuovi volumi dovranno essere ubicati, preferibilmente, secondo le indicazioni della Citata TAVOLA C.4 "Planivolumetrico". Diverse soluzioni potranno essere proposte all'Amministrazione comunale che potrà accogliere con propria deliberazione di Consiglio comunale.

Nella sub-area denominata "Valorizzazione del complesso insediativo storico", i nuovi volumi potranno riguardare l'ampliamento degli edifici esistenti;

- la cessione di superfici da destinare a spazi pubblici quali il verde, le attrezzature collettive ed i parcheggi, nella misura stabilita dagli articoli seguenti dovranno essere ubicate rispettivamente:

a) per quanto riguarda il verde e le attrezzature, nelle aree denominate "Salvaguardia ambientale", ovvero e nel caso che questo non risultasse possibile lungo le "Fasce di rispetto stradale e delle vie d'acqua", e comunque, in modo tale da rispettare il "disegno di massima" di cui alla Tav. n.2 "Planivolumetrico", che prevede la formazione di un bacino di aree pubbliche per la salvaguardia e valorizzazione del "Centro del sistema";

b) per quanto riguarda i parcheggi, negli ambiti di localizzazione specificatamente individuati dalla Tavola C.4 "Planivolumetrico".

Le infrastrutture viarie di cui ai piani attuativi di ciascuna Unità Territoriale dovranno fare riferimento alla maglia stradale esistente ed a quella contenuta come previsione nella Tav. n.2 "Planivolumetrico" oltrechè, ai piani attuativi contermini. La nuova viabilità dovrà comunque essere realizzata e dimensionata in funzione della effettiva densità e qualità di percorrenza e a seguito di opportuna valutazione delle modificazioni ambientali, dell'utilità collettiva e dei problemi tecnico-economici.

Sono prescritte le seguenti dimensioni della piattaforma stradale:

a) Strade Comunali e intercomunali: carreggiata m. 8.00 oltre a m. 0,75 per ciascuna delle banchine laterali.

b) Strade di accesso alle sub-zone e strade rurali: carreggiata m. 5.50 oltre a m. 0.75 per ciascuna delle banchine laterali.

c) Sentieri pedonali, percorsi a cavallo e piste non carrabili: carreggiata m. 3.50 comprensiva di banchine laterali.

Per giustificare esigenze, l'Amministrazione Comunale potrà consentire sezioni stradali diverse dalle prescrizioni anzidette, semprechè non comportino pregiudizio all'ambiente, limitazioni per la loro funzionalità e contrasto con norme vigenti.

E' fatto divieto di aprire strade senza la preventiva concessione da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale non assumerà in seguito nessun obbligo relativamente alle urbanizzazioni, alle sistemazioni ed alle manutenzioni delle strade stesse e invece il rispetto della normativa vigente, per quanto attiene i distacchi e gli allineamenti previsti per le strade pubbliche.

## **Art. 8 Edificazione**

Gli edifici e le sistemazioni delle pertinenze scoperte, dovranno essere realizzati in modo da eliminare gli impedimenti fisici, comunemente definiti "barriere architettoniche" e garantire la massima utilizzabilità, adattabilità e vivibilità da parte della popolazione disabile, ai sensi della L. 30 marzo 1971 n.118, del D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384, della L. 9 gennaio 1989 n.13 e successive modificazioni e integrazioni.

Per tutte le Unità Territoriali individuate valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni:

**Densità edilizia:** per gli interventi edificatori si assume il parametro di 60 mc/abitante. Ai sensi dell'art. 4 del Decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica del 20 dicembre 1983 n. 2266/U, il volume complessivamente realizzabile dovrà essere ripartito destinando fino ad un massimo di 50 mc alla residenza e un minimo di 10 mc ai servizi pubblici.

**Limiti di altezza:** L'edificazione dovrà rispettare l'altezza massima consentita dalle norme di cui agli articoli seguenti. In ciascuna Unità Territoriale dovranno osservarsi in ogni caso, altezze compatibili con gli edifici esistenti, i monumenti e le emergenze paesaggistiche che risultino, in qualche modo, interessate dell'intervento edificatorio.

**Distacchi:** tra pareti prospettanti, di cui almeno una finestrata, e da qualsiasi corpo di fabbrica è prescritta la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto e, comunque, nel rispetto della distanza minima di mt. 10,00. La distanza minima dei fabbricati dalla sede stradale dovrà essere superiore a mt. 5.00. L'edificazione, rispetto ai confini con lotti o Unità Territoriali contermini deve avvenire ad una distanza minima pari a 0.5 volte l'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 5.00 e fatta eccezione per i casi in cui l'eventuale piano attuativo prescriva la costruzione in aderenza.

**Tipi edilizi:** sono prescritti tipi edilizi a blocco chiuso. Potranno essere consentiti, tipi edilizi a schiera, binati, in linea e/o isolati nel lotto purchè la soluzione urbanistica risulti tale da conseguire un organico intervento edilizio, inserito nel contesto più ampio della zona .

**Recinzioni:** le recinzioni non potranno superare l'altezza massima complessiva di mt. 2.50 e dovranno essere realizzate "a vista", con la possibilità di prevedere uno zoccolo in muratura per una altezza massima di mt. 1,00.

**Materiali costruttivi:** dovranno impiegarsi preferibilmente materiali "a faccia vista" quali mureture miste in pietra da taglio e laterizi, posati in opera con tecnologie costruttive tradizionali, ma potranno essere consentite deroghe motivate in relazione a soluzioni architettoniche dettagliate ed esigenze particolari. Le coperture dovranno essere piane, ovvero a tetto a falde inclinate, di tipo a manto tradizionali, anche con uso di strutture di tipo industriale per esigenze dimensionali e funzionali ma, in ogni caso, dovranno risultare contenute all'interno del perimetro murario in coronamento.

## **Art. 9 Zonizzazione**

Ai sensi dell'Art.19, comma f della L.R. 22 dicembre 1988 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, sono individuate le seguenti "Unità Territoriali della "Zona F" - "TERME DI SANTA MARIA IS ACQUAS".

- Unità Territoriale F1 - CENTRO DEL SISTEMA
- Unità Territoriale F2 - CENTRO IDROTERMALE
- Unità Territoriale F3 - PARCO BOSCATO E ATTREZZATO
- Unità Territoriale F4 - SERVIZI COLLETTIVI
- Unità Territoriale F5 - AREA E PARCO ARCHEOLOGICO
- Unità Territoriale F6 - RESIDENZE E STABILIMENTO IDROTERMALE
- Unità Territoriale F7 - RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE
- Unità Territoriale F8 - NUCLEO RURALE
- Unità Territoriale F9 - CENTRO POLIFUNZIONALE
- Unità Territoriale F10- INSEDIAMENTO PRODUTTIVO E COMMERCIALE
- Unità Territoriale F11- IMPIANTI TECNOLOGICI

- Unità Territoriale F12- RISPETTO AMBIENTALE

Le Tavole n. C4 "Planivolumetrico" e n. C3 "Prescrizioni Urbanistiche" riportano la localizzazione e le destinazioni urbanistiche citate.

#### **Art.10 Unità Territoriale F1 - (CENTRO DEL SISTEMA)**

L'Unità Territoriale F1 - (CENTRO DEL SISTEMA) riguarda il nucleo storico dell'insediamento civile "Terme di S.Maria Is Acquas".

Si tratta di un'area caratterizzata da notevole integrità e continuità ambientale e dalla più alta concentrazione di affioramenti idro-termali che viene definita come polo di attrazione e recapito dell'utenza interessata alle prestazioni terapeutiche e sanitarie idro-termali.

In detta Unità Territoriale sono vietate le attività di trasformazione territoriale che comportino inquinamento ambientale e pregiudizio per gli apporti idrotermali.

La realizzazione degli interventi è di competenza esclusiva dell'Amministrazione Comunale che interviene sulla scorta di strumenti di attuazione, specifici progetti e studi idrogeologici di sistemazione e riqualificazione idraulica e salvaguardia della risorsa termale.

Nel caso di rinvenimenti di particolare interesse archeologico, parti di territorio potranno essere sistemate a Parco Archeologico, con contestuale accorpamento alla contermina Unità Territoriale F5 (AREA E PARCO ARCHEOLOGICO) e Unità Territoriale F12 (RISPETTO AMBIENTALE).

Gli interventi ammessi sono esplicitati nella Tavola C.4 "Planivolumetrico" ed in particolare riguardano:

- **Centro Congressi, Centro di Documentazione e "Banca Dati" del territorio di Sardara**, da realizzarsi mediante opere di recupero, restauro e riuso, anche con aumento di volume ed eventuali ampliamenti degli edifici progettati da Gaetano Cima e detti rispettivamente "Bagno Antico" e "Bottigliera".

- **Ufficio Informazione e Gestioni**, da realizzarsi attraverso il riattamento e la ristrutturazione dell'edificio "casa Birocchi" detto anche "Sa Domu Arrubia".

- **Santuario S.Maria de Is ACQUAS**, nel quale sono consentiti interventi di restauro e manutenzione.

- **Unità introduttiva al Parco Archeologico**, da realizzarsi tramite restauro e recupero degli edifici "Lavatoio" e "Gualchiera" anche attraverso adeguati interventi di ricostruzione e riuso degli stessi.

- **Parco Archeologico**, da realizzarsi attraverso la ricerca archeologica ed il restauro delle preesistenze, ivi inclusi eventuali rinvenimenti all'interno degli edifici storici di cui ai punti precedenti.

Tutta la restante superficie dell'Unità Territoriale dovrà essere sistemata a verde pubblico attrezzato a fini ricreativi, con specie vegetali tipiche dell'habitat locale e la sostituzione, ove possibile dei percorsi veicolari con percorsi pedonali e ciclabili.

Gli aumenti dei volumi edilizi dovranno essere contenuti entro la misura massima del 30% dei volumi esistenti.

#### **Art. 11 Unità Territoriale F2 - (CENTRO IDROTERMALE)**

L'Unità Territoriale F2 (CENTRO IDROTERMALE) individua gli immobili e le pertinenze dello stabilimento termale esistente, per destinarli a infrastrutture e servizi, specificamente indispensabili alla funzionalità dello stabilimento stesso.

In detta Unità Territoriale, lo strumento di attuazione è il Piano di Recupero, ai sensi della L. 5 agosto 1978 n. 457, che potrà anche prevedere incrementi di volumetria, in misura non superiore al 30% del volume esistente. Potranno comunque essere consentiti e non computati i volumi tecnici, indispensabili al miglioramento funzionale dello stabilimento stesso.

L'altezza massima delle nuove volumetrie non potranno superare quelle massime esistenti.

Dovrà essere assicurata una superficie a parcheggi privati in numero adeguato alle utenze prevedibili e, comunque, nel rispetto dell'art. 2 della Legge 24 marzo 1989. n.122, mentre, le restanti superfici libere dovranno essere sistemate a verde privato.

In caso di ampliamento dei volumi esistenti, dovrà essere destinata a verde pubblico una superficie minima di 40 mq. per ogni 100 mc di volume lordo di nuova edificazione. Le nuove sistemazioni dovranno salvaguardare l'ambiente esistente ed evitare, in ogni caso, alterazioni agli elementi naturali di particolare pregio.

In assenza di piano attuativo sono consentiti gli interventi di manutenzione, miglioramento igienico e ristrutturazione interna.

#### **Art. 12 Unità Territoriale F3 - (PARCO BOSCATO E ATTREZZATO)**

L'Unità Territoriale F3 (PARCO BOSCATO E ATTREZZATO) riguarda la fascia di territorio attualmente utilizzata dalle attività agricole. Essa si estende dal "CENTRO DEL SISTEMA" verso Ovest e confina con la strada di servizio al canale "sub-ripartitore Sardara basso" dell'Ente Autonomo del Flumendosa.

Detta Unità Territoriale è destinata a parco attrezzato, principalmente finalizzato al miglioramento ed alla qualificazione della permanenza e soggiorno dell'utenza degli impianti termali e sanitari.

Gli interventi saranno orientati a realizzare il parco come parte integrante del sistema dei servizi idrotermali e del tempo libero, attraverso la riconnessione dei tracciati rurali e di quelli civili, con percorsi nel verde e corredo di alberature, siepi, prati e aiuole. In esso potranno trovare opportuna sistemazione le attrezzature necessarie alle cure termali, idropiniche e di soggiorno curativo; i "percorsi salute", differenziati quanto a sistemi di pavimentazione e facilità di percorrenza; attrezzature essenziali di ristoro; spazi all'aperto per modeste manifestazioni e spettacoli; elementi singolari e attrezzature di supporto necessarie alla salvaguardia e alla valorizzazione dell'area.

La realizzazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale che provvederà a predisporre adeguati strumenti di attuazione e acquisizione delle aree e conseguenti progetti esecutivi. L'Amministrazione Comunale potrà affidarne la concessione, ovvero consentirne la realizzazione anche parziale o limitata a singole attrezzature, a Cooperative, Enti pubblici o privati che assumano la gestione del servizio a scopi turistici, previa predisposizione di corrispondente piano attuativo, esteso all'Unità Territoriale minima d'intervento e stipula di relativa Convenzione a termini di legge.

Gli edifici da realizzare dovranno essere armoniosamente inseriti nell'ambiente ed edificati secondo tecniche, tipologie e materiali tradizionali. La volumetria non potrà superare l'indice territoriale massimo di 0,03 mc/mq e l'altezza dei fabbricati non potrà essere maggiore e mt. 4,00, con possibilità di deroga a discrezione e con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale limitatamente a edifici, attrezzature ed impianti d'uso o d'interesse pubblico.

I progetti dovranno prevedere la realizzazione di una quota adeguata di parcheggi a servizio del parco, da ubicare in prossimità dei tracciati con opportuni collegamenti pedonali di accesso al parco e idonei attraversamenti di strade e vie d'acqua.

#### **Art. 13 Unità Territoriale F4 - (SERVIZI COLLETTIVI – TURISTICO RICREATIVI)**

L'Unità Territoriale F4 - (SERVIZI COLLETTIVI) comprende le parti di territorio delimitate, a Sud, dall'Unità Territoriale F1 ("CENTRO DEL SISTEMA") e, a Nord dal nuovo tracciato della strada provinciale. Detta Unità Territoriale è destinata ad accogliere attrezzature ed impianti sportivi, quali piscina coperta e piscine all'aperto, campi da tennis, campi per la pallacanestro, campi per il gioco delle bocce, mini golf etc.

L'Amministrazione Comunale di Sardara si riserva di predisporre adeguati strumenti urbanistici di attuazione ed acquisizione delle aree e conseguenti progetti esecutivi, ma potrà anche affidarne la concessione, ovvero consentirne la realizzazione anche parziale o limitata a

singole attrezzature, a Cooperative, Enti pubblici o privati che assumano la gestione del servizio a scopi sociali, previa predisposizione di piano attuativo, esteso all'Unità Territoriale minima d'intervento.

Fatta eccezione per il volume della piscina coperta, gli altri edifici che si rendessero necessari e funzionali dovranno riguardare unicamente piccole costruzioni ad un solo piano, realizzate in muratura di pietra eseguita alla maniera locale, ad uso di bar-ristoro, spogliatoi e ricovero di attrezzature per il mantenimento e la cura del verde e degli stessi impianti.

Le prescrizioni per l'edificazione, di cui alla Tavola C.4 "Planivolumetrico", sono le seguenti:

- indice fondiario massimo, pari a 0,50 mc/mq;
- rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria non superiore a 0,30 mq/mq;
- altezza massima consentita: 12 ml, fatta eccezione per volumi tecnici e particolari attrezzature, per le quali si rendano necessarie altezze obbligate e dettate da esigenze funzionali;
- superfici non inferiori al 50% della superficie territoriale dell'intera Unità Territoriale devono essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e aree per pubblico servizio;
- dotazione di parcheggi privati in numero adeguato alle prevedibili utenze. La rimanente superficie fondiaria libera da edifici e da attrezzature dovrà essere interamente sistemata a verde privato, con la piantumazione di specie vegetali indigene;
- non sono consentite destinazioni residenziali oltre quelle strettamente occorrenti per il personale e necessario alla custodia ed alla funzionalità degli impianti.

#### **Art. 14 Unità Territoriali F5 - (AREA E PARCO ARCHEOLOGICO)**

L'Unità Territoriale F5 - (AREA E PARCO ARCHEOLOGICO) riguarda la parte di territorio destinata specificatamente alla tutela coltivazione e valorizzazione delle risorse archeologiche, localizzate alle falde del compendio del Monreale, laddove le strade vicinali di "Nuraxi Arigau" e di "Montargia" si innestano sulla strada comunale di Monreale.

Gli interventi in questa Unità Territoriale sono soggetti alle norme specifiche di tutela e salvaguardia dettate dagli Uffici periferici dello Stato preposti alla tutela (Soprintendenza archeologica per le Province di Cagliari e di Oristano), con adeguato progetto di scavo e ricerca archeologica e contestuale programma tecnico/scientifico/economico per la coltivazione, valorizzazione e fruizione delle risorse.

In questa Unità Territoriale, la competenza di intervento è dell'Amministrazione Comunale, che provvederà a elaborare eseguita strumenti di attuazione e acquisizione delle aree e a predisporre conseguenti progetti esecutivi, ma potrà anche affidarne l'esecuzione in concessione ovvero consentirne la realizzazione anche parziale o limitata a singole attrezzature, a Cooperative, Enti pubblici o privati che assumano la gestione del servizio a scopi sociali, previa predisposizione di piano attuativo, esteso all'intera Unità Territoriale e stipula di relativa Convenzione, a termini di legge.

In assenza di piano attuativo, è consentito unicamente l'uso agricolo dei suoli. E' vietato eseguire spianamenti e scassi, se non preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà prescrivere modalità e restrizioni, relative all'esercizio delle pratiche colturali.

Le prescrizioni per l'edificazione, in aggiunta alle indicazioni di cui alla Tavola C.4 "Planivolumetrico", sono le seguenti:

- fino all'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq sono consentite unicamente le costruzioni indispensabili alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici e finalizzate alla fruizione collettiva di dette emergenze storico-culturali, quali: locali coperti per esposizioni "in loco", "antiquarium", unità introduttive agli scavi etc.;
- deve essere assicurata una dotazione di parcheggi in numero adeguato alle utenze prevedibili mentre, la rimanente superficie non interessata dalla presenza di reperti dovrà essere

interamente sistemate a verde, tramite piantumazione di specie vegetali indigene, eventualmente corredate con attrezzature di arredo, segnaletica, guida e informazione;

- le tecnologie costruttive, i materiali e le finiture degli interventi edilizi relativi agli edifici e alla sistemazione dei terreni devono rapportarsi agli usi locali e tradizionali.

#### **Art. 15 Unità Territoriale F6 - (RESIDENZE E STABILIMENTO IDROTERMALE)**

L'Unità Territoriale F6 - (RESIDENZE E STABILIMENTO IDROTERMALE) riguarda la parte di territorio destinata specificatamente alla realizzazione di un centro specializzato per le cure termali e situato alle falde del compendio del Monreale, laddove la strada comunale di Monreale si innesta sulla strada comunale di S.Maria Is Acquis (attuale tracciato della Strada Provinciale 4.3).

Gli interventi di nuova edificazione e di realizzazione di strutture sanitarie, terapeutiche termali, attrezzature ricettive complementari e impianti, sono consentiti unicamente previa predisposizione di piano attuativo, esteso all'intera Unità Territoriale e corredato da adeguato progetto di fattibilità dell'opera, dal quale si evinca la necessità tecnico/ scientifico/ economica dell'intervento, unitamente alla valutazione di impatto ambientale (V.I.A.), in relazione agli interventi edificatori, ai processi e alle lavorazioni che comportino produzione di scarichi e reflui dannosi o inquinanti.

Le prescrizioni per l'edificazione, di cui alla Tavola C.4 "Planivolumetrico", sono le seguenti:

- Indice fondiario massimo: 0,75 mc/mq.
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore a 0,25 mq/mq.
- Altezza massima consentita 15,00 ml, pari ad un massimo di n.5 piani fuori terra.
- Devono essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e aree per pubblico servizio, superfici non inferiori al 50% della superficie territoriale dell'intera sub-zona.
- Deve essere assicurata una dotazione di parcheggi privati in numero adeguato alle utenze prevedibili e, comunque, nel rispetto dell'art. 2 dalle Legge 24 marzo 1989, n. 122.
- La superficie fondiaria deve essere interamente sistemata a verde privato con la piantumazione di specie vegetali indigene ed eventuali attrezzature per il tempo libero.
- Le tecnologie costruttive, i materiali e le finiture esterne dovranno tenere conto degli usi locali e tradizionali.

#### **Art. 16 Unità Territoriale F7 - (DESTINAZIONE TURISTICO-ALBERGHIERA E TURISTICO-RICREATIVA)**

L'Unità Territoriale F7 (RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERO) riguarda la parte di territorio, destinata a raccogliere nuovi volumi e strutture residenziali di tipo alberghiero, ubicati a Sud del "Centro del Sistema" e alle falde del compendio del Monreale, lungo l'attuale tracciato della strada provinciale 4.3.

Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di piano urbanistico attuativo, esteso all'Unità Territoriale minima d'intervento.

L'Amministrazione Comunale, in casi di inerzia di uno o più proprietari potrà autorizzare le predisposizioni di un piano attuativo che, sebbene esteso all'intera Unità Territoriale, si attuerà per stralci funzionali, convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari, ai sensi dell'art.3, della L.R. 1 luglio 1991 n.20.

Sono previste soluzioni tipologiche preferibilmente a corpo centrale contenente le funzioni di servizio e ristorante, con camere in linea a corpo singolo o doppio, idoneo ad uno sviluppo della capacità insediativa per fasi successive, in relazione all'attuazione dei programmi e del conseguente accrescimento della domanda turistica. Potranno tuttavia, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, essere realizzate altre tipologie.

Le prescrizioni per l'edificazione, di cui alla Tavola C.4 "Planivolumetrico", sono le seguenti:

- indice fondiario massimo di 0,75 mc/mq;
- rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore a 0,20 mq/mq;
- altezza massima consentita 12 ml, pari ad un massimo di n.4 piani fuori terra;
- devono essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e aree di pubblico servizio, superfici di quantità non inferiore al 50% della superficie territoriale dell'intera Unità Territoriale;
- deve essere assicurata una dotazione di parcheggi privati in numero adeguato alle utenze prevedibili e, comunque, nel rispetto dell'art.2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
- La superficie fondiaria libera da costruzioni e da parcheggi deve essere interamente sistemata a verde privato con la piantumazione di specie vegetali indigene e la previsione di attrezzature per il tempo libero non inferiori all'equivalente di n.1 campo da tennis o similari ogni 60 posti letto;
- le tecnologie costruttive, i materiali e le finiture esterne dovranno tenere conto degli usi locali e tradizionali.

#### **Art. 17 Unità Territoriale F8 - (NUCLEO RURALE)**

L'unità Territoriale F8 (NUCLEO RURALE) riguarda l'attuale insediamento, ubicato all'interno del "cuneo formato dall'incrocio tra la strada provinciale 4.3 per Pabillonis e la strada di accesso alle terme di S.Maria de Is Acguas, a Sud del "Centro del sistema". Attualmente definito da abitazioni e edifici strutturali per l'attività agricola, costituisce uno spazio interno chiuso, a corte trapezia, di particolare valore ambientale.

In questa Unità Territoriale sono previsti interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente per l'attività agrituristica, per servizi turistici generali e locali, assistenza e informazione, per la commercializzazione dei prodotti agricoli locali e dell'artigianato tradizionale, ivi compresa la ricettività agrituristica.

Lo strumento di attuazione è il Piano di Recupero, ai sensi della L. 5 agosto 1978 n. 457, che potrà anche prevedere incrementi di volumetria, in misura non superiore al 30% dei volumi esistenti.

Dovrà essere assicurata una superficie a parcheggi privati in numero adeguato alle utenze prevedibili e, comunque, nel rispetto dell'art.2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122, mentre la corte interna dovrà essere sistemata a verde privato, con particolare salvaguardia delle connotazioni complessive dell'ambiente esistente.

In caso di ampliamento dei volumi esistenti, dovrà essere destinata a verde pubblico una superficie minima di 40 mq per ogni 100 mc di volume lordo di nuova edificazione.

Le nuove sistemazioni e gli ampliamenti edilizi dovranno rispettare l'ambiente costruito, rapportandosi alle altezze, tipologie, materiali e tecniche costruttive esistenti "in loco".

In assenza di un piano urbanistico attuativo sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione e risanamento, finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e tecnologiche dei fabbricati.

#### **Art. 18 Unità Territoriale F9 - (ZONA TURISTICO-SPORTIVA POLIFUNZIONALE)**

L'Unità Territoriale F9 - (CENTRO TURISTICO POLIFUNZIONALE) comprende due sub-comparti in una vasta area parzialmente adibita a sport equestri e destinata allo sviluppo delle attività ippiche, di tiro a volo, atletica leggera e attività sportive e ricreative, culturali, e turistiche in genere, situata in località "Piscina Quaddus", ad Est del Centro Idrotermale e compresa tra il nuovo tracciato della strada provinciale a Nord la strada comunale di Monreale a Sud.

Previa predisposizione di piano attuativo, esteso all'Unità Territoriale minima d'intervento e nella salvaguardia del contesto ambientale, sono consentiti gli interventi necessari a realizzare impianti polifunzionali, centri culturali e ricreativi. A tal fine, oltre alla ristrutturazione e all'ampliamento degli edifici esistenti, è consentita la realizzazione di edifici e tipologie speciali

come maneggi (coperti e scoperti), spogliatoi, palestre e volumi funzionali, ivi compresi punti di ristoro e bar, fino al raggiungimento di un indice territoriale massimo di 0,10 mc/mq.

Con la sola eccezione degli impianti per i quali siano richieste altezze maggiori in relazione a necessità e funzionalità, le altezze massime dei nuovi edifici non potranno essere maggiori di 8 ml che dovranno essere realizzati a livello, con un singolo piano ed eventuale ballatoio.

Non sono consentite destinazioni residenziali oltre a quelle strettamente occorrenti per il personale addetto alla vigilanza e alla custodia degli impianti.

Gli interventi dovranno inoltre essere realizzati in conformità alle leggi ed ai regolamenti specifici, che stabiliscono norme edilizie e dimensionali per le tipologie previste, oltre ad una opportuna dotazione di parcheggi, in numero adeguato alle prevedibili utenze e, comunque non inferiori al 10% dell'intera superficie territoriale.

Il 50% dell'intera superficie territoriale del sub-comparto dovrà essere sistemato a verde e non potrà essere utilizzato per edifici, attrezzature e parcheggi. Almeno il 30% di tali aree verdi dovrà essere pubblico.

L'edificazione e le infrastrutture dovranno essere realizzate evitando eccessive alterazioni della giacitura dei suoli; a tal fine, gli elaborati del piano attuativo corrispondente dovranno prevedere in allegato, un piano quotato riferito all'intero sub-comparto, in scala non inferiore al rapporto di 1:2000, comprendente le indicazioni degli scavi e dei riporti artificiali di terreno.

#### **Art. 19 Unità Territoriale F10 - (INSEDIAMENTO PRODUTTIVO E COMMERCIALE)**

L'Unità Territoriale F10 - (INSEDIAMENTO PRODUTTIVO E COMMERCIALE) comprende due sub-comparti in una fascia inclusa tra il nuovo tracciato della strada provinciale, a Nord ed il vecchio tracciato della stessa strada provinciale, a Sud; è destinato all'insediamento di attività agricole specializzate e colture protette, alla floricultura, ovvero a vivaio forestale e giardino botanico di erbe officinali, nonché ad altre attività produttive e commerciali legate al turismo. E' consentito l'insediamento di attrezzature per la produzione e commercializzazione dei prodotti di tali attività quali: serre, "gardens", esposizione e vendita di piante ornamentali ed essenze endemiche e/o esotiche, laboratori di preparazione e vendita di erbe officinali, attività di divulgazione scientifica e culturale, museo naturalistico (botanico e geologico) con erbario, centro di ricerca, sperimentazione e aggiornamento professionale, club-house, nonché punti di ristoro, tavole calde e ristoranti ed ogni altro volume compatibile con insediamenti produttivi e commerciali legati al turismo.

Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di piano urbanistico attuativo, esteso all'unità minima d'intervento ed eventualmente, alle parti di territorio agricolo che, pur ricadendo al di fuori degli ambiti disciplinati dal presente "Allegato", costituiscono una unità agricolo/produttiva. Le prescrizioni per l'edificazione, di cui alla Tavola C.4 "Planivolumetrico", sono le seguenti:

- indice fondiario massimo, pari a 0,50 mc/mq;
- rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria non superiore a 0,30 mq/mq;
- altezza massima consentita: 9 ml, fatta eccezione per i volumi tecnici e particolari attrezzature, per le quali si rendano necessarie altezze obbligate, dettate da esigenze funzionali;
- superfici non inferiori al 50% della superficie territoriale dell'intero sub-comparto devono essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e aree per pubblico servizio;
- dotazione di parcheggi privati in numero adeguato alle prevedibili utenze e, comunque, nel rispetto dell'art.2 della Legge 24 marzo 1989, n.122. La rimanente superficie fondiaria, libera da edifici e da attrezzature dovrà essere interamente sistemata a verde privato con la piantumazione di specie vegetali indigene;
- non sono consentite destinazioni residenziali oltre quelle strettamente occorrenti per il personale necessario alla custodia ed alla funzionalità degli impianti.

### **Art. 20 Unità Territoriale F11 - (IMPIANTI TECNOLOGICI)**

L'Unità Territoriale F11 - (IMPIANTI TECNOLOGICI) riguarda un'area posta a valle del compendio turistico e delimitata, a Nord, dalla strada comunale S.Maria de is Acguas e, a Sud da fondi agricoli diversi nella quale è prevista la realizzazione di impianti tecnologici, attrezzature strumentali e di servizio, quali: centrali di produzione termica, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e depositi, stazioni di pompaggio, serbatoi idrici.

Tali impianti dovranno osservare rigorosamente le norme vigenti contro la produzione di agenti di inquinamento atmosferico, e acustico e contro la dispersione di materiali solidi, liquidi e di rifiuto. Parimenti, non dovranno creare pericolo alcuno per la salute pubblica, nè danno o molestia agli utenti delle aree circostanti e dovranno conseguire la massima salvaguardia ambientale, anche mediante la creazione di scarpe alberate e barriere vegetali.

Gli interventi potranno essere immediatamente realizzabili attraverso progetti esecutivi, redatti da parte dell'Amministrazione Comunale e le aree, ove non siano già pubbliche sono preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio.

I progetti esecutivi dovranno essere attentamente valutati in ordine ai rapporti tecnici e dimensionali e dovranno assicurare spazi idonei per il parcheggio, la manovra dei mezzi e la sistemazione a verde di tutti gli spazi liberi, nel rispetto del Decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica, 20 dicembre 1983 n.2266/U.

### **Art. 21 Unità Territoriale F12 - (RISPETTO AMBIENTALE)**

Le Unità Territoriali F12 (RISPETTO AMBIENTALE) riguardano due specifici sub-comparti, con particolari caratteristiche paesaggistico-ambientali, che concorrono a definire in modo unitario, il bacino territoriale più direttamente interessato ai programmi di valorizzazione delle risorse idro-termali.

In particolare:

A) un primo sub-comparto riguarda un'area delimitata a nord/est dal tracciato della vecchia strada comunale S.Maria Is Acguas-Pabillonis e, a sud/ovest dalla strada vicinale "Nuraxi Arigau". Detto ambito è caratterizzato, oltrechè dalle particolari condizioni morfologico-ambientali, dalla testimonianza di emergenze archeologiche importantissime, come il "Nuraghe Arigau".

Tale sub-comparto è sottoposto alle norme di tutela e salvaguardia dettate dagli Uffici periferici dello Stato preposti alla tutela (Soprintendenze Archeologica per le Province di Cagliari e Oristano), e destinato a interventi di tutela e valorizzazione, mediante apposito progetto, integrato con le realizzazioni e le finalità di cui alle contermini Unità Territoriale F5 (AREA E PARCO ARCHEOLOGICO) e Unità Territoriale F1 (CENTRO DEL SISTEMA).

B) Un secondo sub-comparto riguarda un'area delimitata, a nord, dall'attuale tracciato della Strada Provinciale 4.3 e, a sud dalla vecchia strada Comunale S.Maria is Aquas-Pabillonis. Detto ambito, caratterizzato da particolari condizioni geomorfologiche e di sistemazione idraulica del rio "S'acqua cotta" e destinata ad interventi di recupero e reinserimento ambientale, in accordo con i progetti di sistemazione delle Unità Territoriali contermini.

Gli strumenti attuativi ed i corrispondenti progetti esecutivi di sistemazione, redatti dall'Amministrazione Comunale, potranno prevedere anche il concorso degli operatori privati per la parte relativa alla realizzazione di edifici e, per particolari esigenze, l'utilizzo di un indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di incrementare detto limite, (a discrezione e con specifica deliberazione dell'Amministrazione Comunale), limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti di uso pubblico, ai sensi della L. 6 agosto 1967 n. 765.

### **Art. 22 ATTIVITA' COMMERCIALI**

L'apertura di attività commerciali e/o artigianali in locali di nuova costruzione ovvero esistenti, ampliati o ricostruiti nel rispetto delle prescrizioni urbanistico/edilizie di cui alla presente normativa ed al Regolamento Edilizio Comunale dovrà, altresì essere subordinata alle previ-

sioni del Piano di Sviluppo e adeguamento commerciale del Comune di Sardara (L.11 giugno 1971 n. 426 e D.M. 14 gennaio 1972).

Il commercio ambulante potrà essere esercitato nel rispetto delle leggi vigenti in materia, solamente nelle aree appositamente destinate a tal fine e attrezzate da parte dell'Amministrazione Comunale.

In ogni caso e in aggiunta agli spazi da riservare a servizi e attrezzature collettive, previsti dalla presente normativa per ciascuna Unità Territoriale, anche in sede di rilascio della singola Concessione dovrà essere riservata, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici di carattere commerciale e direzionale, la quantità minima di mq 80 di superficie, da destinare ulteriormente a spazi pubblici e ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da utilizzare a parcheggio.

### ***Art 23 AREE LIBERE***

Le aree libere da edificazione o da particolari attrezzature, sia private che d'uso pubblico dovranno essere sistemate a verde, privilegiando specie vegetali indigene e salvaguardando l'habitat locale e, in particolare modo la vegetazione esistente.

Ove si rendessero necessarie pavimentazioni di percorsi esterni e lastricati a cielo aperto questi dovranno essere realizzate con pietre naturali o artificiali, allettate direttamente sul terreno, alternando i materiali lapidei con giunti erbosi e, in alternativa con terra battuta, ghiaietto, acciottolati e basolati.

Nelle aiuole oltre ad un numero adeguato di piante di alto fusto dovranno essere messi a dimora piante da fiore, arbusti e/o rampicanti, disposti su un tappeto erboso continuo.

## INDICE

<b>TITOLO I - GENERALITA'</b> .....	<b>1</b>
ART.1-DOCUMENTAZIONE. ....	1
ART.2 APPLICAZIONE E PRESUPPOSTI GIURIDICI.....	1
ART. 3 FINALITÀ E VALIDITÀ.....	1
ART.4 ATTUAZIONE. ....	1
ART. 5 MISURE DI SALVAGUARDIA.....	2
ART. 6 DEROGHE.....	2
<b>TITOLO II - DISCIPLINA</b> .....	<b>2</b>
ART. 7 URBANIZZAZIONI.....	2
ART. 8 EDIFICAZIONE.....	4
ART. 9 ZONIZZAZIONE.....	4
ART.10 UNITÀ TERRITORIALE F1 - (CENTRO DEL SISTEMA).....	5
ART. 11 UNITÀ TERRITORIALE F2 - (CENTRO IDROTERMALE).....	5
ART. 12 UNITÀ TERRITORIALE F3 - (PARCO BOSCATO E ATTREZZATO).....	6
ART. 13 UNITÀ TERRITORIALE F4 - (SERVIZI COLLETTIVI – TURISTICO RICREATIVI).....	6
ART. 14 UNITÀ TERRITORIALI F5 - (AREA E PARCO ARCHEOLOGICO).....	7
ART. 15 UNITÀ TERRITORIALE F6 - (RESIDENZE E STABILIMENTO IDROTERMALE).....	8
ART. 16 UNITÀ TERRITORIALE F7 - (DESTINAZIONE TURISTICO-ALBERGHIERA E TURISTICO-RICREATIVA).....	8
ART. 17 UNITÀ TERRITORIALE F8 - (NUCLEO RURALE).....	9
ART. 18 UNITÀ TERRITORIALE F9 - (ZONA TURISTICO-SPORTIVA POLIFUNZIONALE).....	9
ART. 19 UNITÀ TERRITORIALE F10 - (INSEDIAMENTO PRODUTTIVO E COMMERCIALE).....	10
ART. 20 UNITÀ TERRITORIALE F11 - (IMPIANTI TECNOLOGICI).....	11
ART. 21 UNITÀ TERRITORIALE F12 - (RISPETTO AMBIENTALE).....	11
ART. 22 ATTIVITA' COMMERCIALI.....	11
ART 23 AREE LIBERE .....	12