



COMUNE DI FORDONGIANUS

Provincia di ORISTANO

PIANO URBANISTICO COMUNALE VARIANTE N. 1

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 08/07/2019

PROGETTAZIONE

Capogruppo:



Mandante:

Ing. Giovanni A. Mura

Ing. Roberto Barracu

Ing. Gavino Docche

Ing. Alessio Sussarellu

Arch. Salvatore Iai

Ing. Erica Cannaos

Ing. Andrea Morittu

Ing. Roberto Sedda

Ing. Sandro Uda

Ing. Davide Piga

Ing. Alessandro Cossu

T.S.E Sabrina Lai

T.I.E.E. Fabrizio Soma

Geom. Elio Piras

Geom. Alberto Betterelli

PhD. Arch. Bruno Ferreira

Dott. Arch. Giuseppe Mura

Dott.ssa Arch. Cinzia Castagna

Arch. Cinzia Frongia

Dott.ssa Antonella Mureddu

Il Sindaco

Dott. Serafino Pischedda

Il RUP

01 - PROGETTO DI VARIANTE

Relazione urbanistica - Norme di attuazione

SCALA

-

PROGETTO	RESPONSABILE	CODICE ELABORATO				
MT1007	A. Betterelli	MT1007	E	01PV	01REL	C
C	Terza Emissione	Novembre 2019	A.Betterelli	A.Betterelli	R.Barracu	
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	

PROGETTO DI VARIANTE

2. IL CONTENUTO DELLA VARIANTE N. 1

La presente Variante n. 1 del Piano Urbanistico Comunale viene elaborata in relazione ad alcune iniziative in fase di programmazione nel Comune di Fordongianus.

La Variante prevede variazioni di perimetrazione con conseguente riduzione e/o aumento delle superfici territoriali di alcune sottozone e la modifica/aggiunta di alcuni articoli del documento di Norme Tecniche di Attuazione.

- **Variazione di zonizzazione urbanistica territoriale.**

La previsione consiste nella variazione di perimetrazione della Sottozona “F1 – Attrezzature di carattere ricettivo turistico termale e di servizio allo stabilimento termale”, con conseguente riduzione della superficie territoriale dello stesso a complessivi mq. 55.490 (superficie territoriale vigente mq. 90.416) e riconversione dell’area eccedente in Zona E2, assumendo pertanto la normativa per le zone agricole vigente.

L’obiettivo della riconversione a sottozona E2 agricola si basa sulla consapevolezza che l’areale individuato dal P.U.C. come sottozona F1, dove si prevedevano delle trasformazioni (attualmente neanche pianificate) per adattare il territorio all’utilizzo turistico-ricettivo, vincola parte di un territorio di importanza sia paesaggistico – ambientale che agro-pastorale (al suo interno è ubicata un’azienda agricola attiva), ritenuto sufficientemente dotato a soddisfare le esigenze di ricettività per attività connesse al turismo termale dall’attuale Sottozona F0 Turistica termale (già dotata di Piano attuativo) e dall’adiacente Sottozona G1 per servizi generali di stabilimento termale.

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria della Zona F1 variata, rimane condizionata al rispetto degli standards previsti dal P.U.C. vigente, come definito all’Art. 20 delle NTA:

Art. 20 –SOTTOZONA F1 – ATTREZZATURE DI CARATTERE RICETTIVO TURISTICO TERMALE E DI SERVIZIO ALLO STABILIMENTO TERMALE.

Questa sottozona ricade nella parte Nord confinante con la sottozona F0 per alberghi, servizi ed attrezzature. Ha destinazione specifica per alberghi ed attrezzature ricettive ed in genere per residenze anche a carattere stagionale.

L'edificazione è consentita solo se il fabbricato ricade su un lotto compreso in un piano attuativo di iniziativa pubblica (Piano di insediamenti produttivi di carattere turistico ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71) o privata (Piano di Lottizzazione).

Il Piano avrà estensione che consenta la fattibilità delle opere di urbanizzazione in relazione alla viabilità ed ai collegamenti ai servizi.

L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria sarà di 0,75 mc/mq e l'indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,5 mc/mq.

Almeno il 30% della superficie territoriale dovrà essere destinata a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco, sport e parcheggi, ed almeno il 20% della superficie territoriale a spazi privati con le stesse destinazioni sopradette.

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare 6 m rispetto al piano di sistemazione esterna, sia a valle che a monte, con possibilità di deroga per opere di interesse generale.

La distanza dal filo strada sarà di mt. 4 e comunque nel rispetto delle distanze stabilite dal Regolamento del C.d.S.

Non sono ammesse costruzioni di servizio all'interno dei lotti.

Il rapporto massimo di copertura è di 1/4.

La zona riservata agli organismi con destinazione ricettiva e di svago ed in genere ai servizi connessi con questa destinazione. Sono ammesse case per abitazione a schiera con tipologia unifamiliare, binata e singola. Non sono ammessi laboratori artigiani.

È fatto divieto di cortili chiusi e chiostrine.

Per ogni edificio dovranno essere previste idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq ogni 10 mc di abitazione.

È obbligatoria la sistemazione a verde degli spazi scoperti.

Le recinzioni sia interne che verso la strada saranno del tipo a giorno.

Sono ammesse le attività commerciali sotto forma di esercizi singoli o di centri commerciali aventi superfici di vendita non superiore ai 800* mq.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita fino a 250 mq a carattere esclusivamente alimentare, dovrà essere prevista una superficie di parcheggio per la clientela pari ad 1,25 la superficie di vendita.

*Per le medie strutture di vendita a carattere esclusivamente alimentare con superficie di vendita superiore ai 250 mq, la dotazione di parcheggi per la clientela da garantire è data dalla formula $SP \geq 2,75 * SV - 375$.*

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita a carattere esclusivamente non alimentare, dovrà essere prevista una superficie di parcheggio per la clientela pari alla superficie di vendita.

Per le medie strutture di vendita a carattere misto alimentare e non alimentare, la superficie di parcheggio da garantire per la clientela dovrà essere calcolata come indicato nel comma 5.3.2.2 della Deliberazione Giunta Regione Sardegna 55/108 del 29.12.2000.

I parcheggi a servizio delle strutture commerciali sono da ritenersi incrementali rispetto alle zone S4 a servizio della lottizzazione, e dovranno essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ossia collegate ad un ingresso alla struttura per la clientela senza interposizione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

La capacità insediativa turistica e gli standard corrispondenti viene determinata dalla superficie della sottozona F1, così come di seguito riportato:

ZONA	INDICE TERRITORIALE	INDICE FONDIARIO	SUPERFICIE TERRITORIALE	CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA	STANDARDS URBANISTICI
	mc/mq	mc/mq	mq	60 mc/ab	mq
F1 Zona turistica termale priva di P.A.- ATTUALE	0,50	0,75	90.416	750	45.208
F1 Zona turistica termale priva di P.A.- VARIATA	0,50	0,75	55.490	460	27.745



1. Individuazione porzione di Zona F1 riconvertita in Zona E2, su base ortofoto

- **Individuazione di una serie di aree, identificate dalla simbologia “ * ” e “ ** ”, in sovrapposizione alle Zone agricole “E” e di rispetto idrogeologico “H5”, dove è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici produttivi per il primo caso e il rilascio di autorizzazioni di cava e la realizzazione di impianti fotovoltaici produttivi per il secondo caso.**

In queste aree circoscritte all'interno delle Zone E, a cui si sovrappongono all'interno della zonizzazione urbanistica territoriale, si applica la normativa della Zona E agricola e in particolare gli indici di fabbricabilità utilizzabili devono riferirsi alle sottozone agricole E2 (di cui all'Art.17 delle NTA) e E5 (di cui all'Art.18 delle NTA), mentre per quelle sovrapposte e circoscritte all'interno delle Zone H5, si applica la normativa descritta nell'Art.23 delle stesse NTA:

Art. 17 - SOTTOZONA AGRICOLA E2.

Sono le aree utilizzate principalmente per pascolo nudo, pascolo cespugliato, seminativi asciutti, prati e prati pascolo.

Si prescrive l'indice fondiario di 0,10 mc/mq per i fabbricati relativi alla conduzione del fondo elevabile a 0.20 per accertate esigenze aziendali, previo parere del Consiglio Comunale e l'indice fondiario 0,03 mc./mq. per le residenze.

Sono consentiti oltre gli usi pascolativi zootecnici gli usi agricoli, e gli usi turistici quali i punti di ristoro e l'agriturismo come stabilito nelle norme comuni alla Zona E.

La superficie minima di intervento è di 1 Ha.

- Le aree individuate come “ * ” rappresentano aree esterne al centro urbano già interessate da attività di cava e compromesse dal punto di vista ambientale;
- Le aree individuate come “ ** ” rappresentano aree esterne al centro urbano già interessate da attività di cava e compromesse dal punto di vista ambientale, idonee al proseguimento di tale attività.

In tali aree, è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici produttivi secondo quanto stabilito dalla Regione Autonoma della Sardegna con la

deliberazione della G.R. n.10/3 in data 12/03/2010 e dalla normativa vigente in materia. Le aree individuate con “ ** ” sono altresì considerate idonee per il rilascio delle autorizzazioni finalizzate all’attività di cava, come disciplinato dall’art.8, comma 1, della L.R. 9 agosto 2002, n. 15.

In conformità con quanto previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n° 27/16 del 01.06.2011 e dal Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico del 10.09.2010, non sono idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici le aree indicate nell’allegato B della stessa Delibera (Aree incluse nella Rete Natura 2000: cod. 6.1; Aree naturali e sub-naturali definite dall’articolo 22 delle NTA del PPR: cod. 8.4.1; Aree semi-naturali definite dall’articolo 25 delle NTA del PPR: cod. 8.4.2; Aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4): cod. 10.1; Aree interessate da fiumi, torrenti, corsi d’acqua iscritti negli elenchi, e dalle relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna: cod. 11.2; Territori coperti da foreste e da boschi: cod. 11.4, con le relative eccezioni).

In conformità con la Delibera di cui sopra, all’interno delle aree interessate da attività estrattiva di prima o seconda categoria la superficie lorda occupabile dall’impianto non deve essere superiore al 50% del totale dell’area estrattiva autorizzata, fino ad un limite massimo di 10 ettari; inoltre, prima dell’avvio dei lavori di realizzazione degli impianti, dovrà obbligatoriamente essere conclusa la fase di ripristino dell’area estrattiva (cod. A-1.3 dell’Allegato B della DGR n. 27/16 del 01.06.2011).

Art. 18 - SOTTOZONA AGRICOLA E5.

Comprende i terreni con presenza di bosco e macchia mediterranea.

L'indice fondiario massimo è di 0,10 mc/mq per gli annessi agricoli e di 0,03 per le residenze. L'indice 0,10 mc/mq è elevabile fino a 0,20 mc/mq con delibera del Consiglio

Comunale per accertate esigenze aziendali.

La superficie minima di intervento è di 1 Ha.

I proponenti di interventi compresi all'interno dell'area del proposto Sito di Importanza Comunitaria, evidenziata nella cartografia, qualora gli interventi non siano direttamente connessi e necessari alla salvaguardia della specie e degli habitat presenti nel sito, dovranno redigere, singolarmente e congiuntamente, uno studio atto a valutare l'incidenza di intervento sul proposto sito di interesse comunitario.

Tale studio dovrà essere redatto secondo gli indirizzi espressi nell'allegato G del DPR 357/97 e s.m. , e dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Assessorato per la Difesa dell'Ambiente della Regione Sardegna.

- Le aree individuate come “ * ” rappresentano aree esterne al centro urbano già interessate da attività di cava e compromesse dal punto di vista ambientale;
- Le aree individuate come “ ** ” rappresentano aree esterne al centro urbano già interessate da attività di cava e compromesse dal punto di vista ambientale, idonee al proseguimento di tale attività.

In tali aree, è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici produttivi secondo quanto stabilito dalla Regione Autonoma della Sardegna con la deliberazione della G.R. n.10/3 in data 12/03/2010 e dalla normativa vigente in materia. Le aree individuate con “ ** ” sono altresì considerate idonee per il rilascio delle autorizzazioni finalizzate all'attività di cava, come disciplinato dall'art.8, comma 1, della L.R. 9 agosto 2002, n. 15.

In conformità con quanto previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n° 27/16 del 01.06.2011 e dal Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico del 10.09.2010, non sono idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici le aree indicate nell'allegato B della stessa Delibera (Aree incluse nella Rete Natura 2000: cod. 6.1; Aree naturali e sub-naturali definite dall'articolo 22 delle NTA del PPR: cod. 8.4.1; Aree semi-naturali definite dall'articolo 25 delle NTA del PPR: cod. 8.4.2; Aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4): cod. 10.1; Aree interessate da fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi, e dalle relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna: cod. 11.2; Territori coperti da foreste e da boschi: cod. 11.4, con le relative eccezioni).

In conformità con la Delibera di cui sopra, all'interno delle aree interessate da attività estrattiva di prima o seconda categoria la superficie lorda occupabile

dall'impianto non deve essere superiore al 50% del totale dell'area estrattiva autorizzata, fino ad un limite massimo di 10 ettari; inoltre, prima dell'avvio dei lavori di realizzazione degli impianti, dovrà obbligatoriamente essere conclusa la fase di ripristino dell'area estrattiva (cod. A-1.3 dell'Allegato B della DGR n. 27/16 del 01.06.2011).

Art. 23 – DISCIPLINA DELLE AREE A RISCHIO IDRAULICO MOLTO ELEVATO

Sottozona H5 di rispetto idrogeologico: in questa sottozona sono comprese le aree che presentano una pericolosità idraulica molto elevata.

Nel Piano Urbanistico Comunale sono perimetrate le aree ad elevato rischio idraulico del territorio comunale, definite nel Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna, approvato con D.G.R. n. 55/33 del 30.12.2004. In tali ambiti, oltre alle specifiche norme di zona, dovrà essere applicato quanto previsto nelle norme di attuazione del Piano di Assetto.

In particolare in tali ambiti sono consentiti:

- a) le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b) gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c) le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d) le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire le ricostruzioni degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi della vegetazione riparia;

e) le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.

Per gli interventi di cui ai precedenti punti a) ,b), d) è richiesto lo studio di compatibilità idraulica avente i contenuti di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna.

Gli interventi consentiti nelle aree a rischio idraulico molto elevato, in materia di patrimonio edilizio pubblico e privato sono:

a) la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;

b) la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;

c) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;

d) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;

e) gli interventi atti a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purchè lo studio di compatibilità accerti l' idoneità strutturale degli elementi portanti;

f) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantire la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili:

g) le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dei terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche,

prevenzione degli incendi, tutela dei beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h) i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;

i) la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

l) le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

m) la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

Per gli interventi di cui ai precedenti punti a), e), i), l) è richiesto lo studio di compatibilità idraulica, avente i contenuti di cui all'art. 24 delle norme d'attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna.

Relativamente alle infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi di manutenzione straordinaria;

c) gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d) gli interventi per l'adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

- e) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
- f) la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'art. 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
- g) le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
- h) allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- i) i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purchè realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- l) nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;

Per gli interventi di cui ai precedenti punti b), e), f), g), h), i), l) è richiesto lo studio di compatibilità idraulica, avente i contenuti di cui all'art. 24 delle norme di attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna.

I progetti delle opere da realizzarsi andranno comunque sottoposti all'Autorità Idraulica competente, la quale potrà richiedere a suo insindacabile giudizio lo studio di compatibilità idraulica.

Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:

- a) strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabile per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
- b) protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;

- c) cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
- d) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero rifiuti;
- e) nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- f) nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, “Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose”;
- g) nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell’energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme;

Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

- a) l’adeguamento tecnico alle norme in vigore;
- b) la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) l’ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza;
- d) gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici;

Nelle aree di pericolosità idrogeologica delimitate dal PAI non è consentita sanatoria:

- a) delle opere abusive realizzate dopo l’approvazione del PAI nelle aree in cui il Piano prevede il divieto di edificare, conformemente con quanto stabilito dall’art. 33 della legge n. 47/1985;
- b) delle opere abusive precedenti all’approvazione del PAI e contrastanti con le prescrizioni entrate in vigore nelle aree di pericolosità idrogeologica, conformemente a quanto stabilito dall’art. 32 della legge n. 47/1985.

Nei certificati di destinazione urbanistica riguardanti i terreni compresi all'interno delle aree con pericolosità idraulica, saranno riportate le prescritte limitazioni edificatorie.

In sede di rilascio della concessione edilizia il richiedente è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che esclude ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e/o persone.

Le aree individuate come “ * ” rappresentano aree esterne al centro urbano già interessate da attività di cava e compromesse dal punto di vista ambientale.

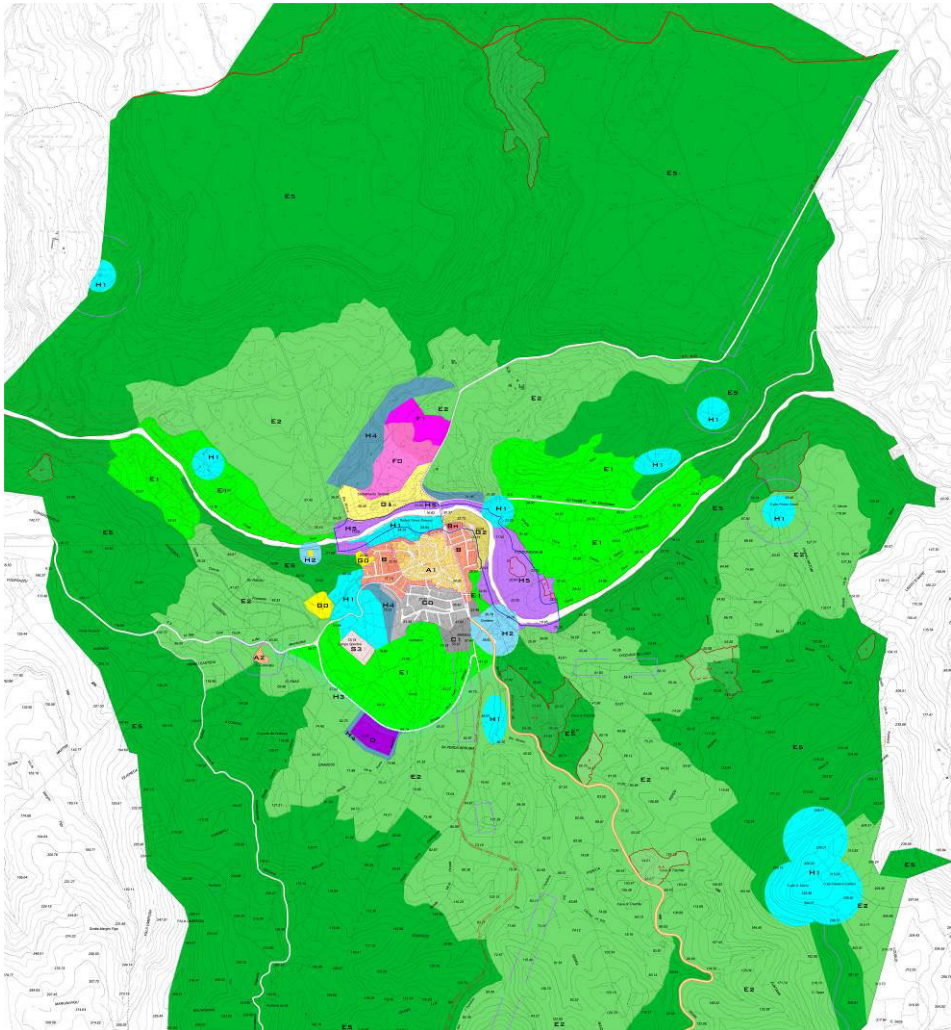
In tali aree è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici produttivi secondo quanto stabilito dalla Regione Autonoma della Sardegna con la deliberazione della G.R. n.10/3 in data 12/03/2010 e dalla normativa vigente in materia.

Nelle porzioni di territorio ricomprese all'interno di aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), la realizzazione di impianti per “fonti energetiche rinnovabili” è subordinata alle prescrizioni contenute nell'articolo 27, comma 2, lettera i), delle NA del PAI.

In conformità con quanto previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n° 27/16 del 01.06.2011 e dal Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico del 10.09.2010, non sono idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici le aree indicate nell'allegato B della stessa Delibera (Aree incluse nella Rete Natura 2000: cod. 6.1; Aree naturali e sub-naturali definite dall'articolo 22 delle NTA del PPR: cod. 8.4.1; Aree semi-naturali definite dall'articolo 25 delle NTA del PPR: cod. 8.4.2; Aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4): cod. 10.1; Aree interessate da fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi, e dalle relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna: cod. 11.2; Territori coperti da foreste e da boschi: cod. 11.4, con le relative eccezioni).

In conformità con la Delibera di cui sopra, all'interno delle aree interessate da attività estrattiva di prima o seconda categoria la superficie lorda occupabile dall'impianto non deve essere superiore al 50% del totale dell'area estrattiva autorizzata, fino ad un limite massimo di 10 ettari; inoltre, prima dell'avvio dei

lavori di realizzazione degli impianti, dovrà obbligatoriamente essere conclusa la fase di ripristino dell'area estrattiva (cod. A-1.3 dell'Allegato B della DGR n. 27/16 del 01.06.2011).



LEGENDA P.U.C.

SIMBOLO	SOTTOZONA	ZONA
[Symbol]	Vecchio centro	A
[Symbol]	Nucleo monumentale di S. Lussorio	A
[Symbol]	A2	A
[Symbol]	Completamento	B
[Symbol]	Completamento ricadente nella area ad elettrico teatro strada di P.A.	B
[Symbol]	Espansione residenziale dotata di P.A.	C
[Symbol]	Espansione residenziale da attuare	C
[Symbol]	Zona per piani di insediamenti produttivi	D
[Symbol]	Area a produzione tipica e specializzata	E
[Symbol]	Area con estensione prevalente per la funzione agricola produttiva	E
[Symbol]	Area adibita a pascolo aree marginali	E
[Symbol]	Turistica termale dotata di P.A.	F
[Symbol]	Turistica termale da attuare	F
[Symbol]	Servizi generali fuori stabilimento	G
[Symbol]	Servizi generali stabilimento	G
[Symbol]	Parco urbano	G
[Symbol]	Rispetto archeologico	H
[Symbol]	Rispetto cimbrico e opere giuriche	H
[Symbol]	Rispetto stradale	H
[Symbol]	Rispetto Ambientale	H
[Symbol]	Rispetto altologico	H
[Symbol]	Istruzione	S
[Symbol]	Interesse Comune	S
[Symbol]	Gioco, sport e attrezzatura	S
[Symbol]	Parcheggi	S
[Symbol]	Area interessata dal p5Sc	
[Symbol]	Limite zona p5Sc	
[Symbol]	Zona di pericolosità idraulica molto elevata	
[Symbol]	Limite della fascia di 150 m. nelle sponde dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi del R.D. 1779/03 sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.LGS. 42/04 art. 146	
[Symbol]	Zone di interesse archeologico (D.LGS. 42/04 art. 146)	
[Symbol]	Area nelle quali è consentito la realizzazione di impianti fotovoltaici produttivi	E
[Symbol]	Area nelle quali è consentito il rilascio di autorizzazioni di concessione e la realizzazione di impianti fotovoltaici produttivi	E

2. Stralcio Zonizzazione territoriale di variante

- **Introduzione di specifica normativa per l'installazione di pannelli di copertura e/o finte tegole e di impianti di natura tecnologica con elementi captanti in copertura da realizzarsi negli edifici ricadenti all'interno delle Zone Urbanistiche B/BH, C0 e C1, in aggiunta all'interno degli Artt.11, 11bis, 12 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.**

Impianti per la captazione energetica

Tale norma si intende applicata esclusivamente agli edifici ubicati negli isolati o porzione di isolati compresi all'interno del perimetro delle Zone urbanistiche "B" e "BH" di completamento e "C0" e "C1" di espansione residenziale, ubicate al contorno dell'adiacente Zona urbanistica "A1":

Art. 11 - ZONA "B" - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

La zona interessa gli isolati periferici dell'abitato, di costruzione anche recente e definiti da una viabilità preordinata.

Per essa si prescrive un'edificazione con indice fabbricabilità fondiaria che non superi i 3,00 mc/mq di utilizzazione fondiaria e che potrà essere elevata a 5 mc/mq con piano particolareggiato o attuativo.

L'unità minima da assoggettare a pianificazione attuativa viene individuata nelle aree facenti parte di almeno due isolati e che fronteggino la via pubblica.

Il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 6/10.

Nelle abitazioni esistenti prive di servizi igienici, è consentita la costruzione degli stessi anche superando il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità fondiario, a condizione che la superficie coperta dell'ampliamento non superi mq 8 (otto) e l'altezza del locale sia adeguata a quella dei vani esistenti, e quando sia dimostrata la difficoltà a realizzare detti servizi all'interno dell'abitazione.

Nelle demolizioni e nuove costruzioni di edifici preesistenti quando superano l'indice di fabbricabilità fondiario, sono ammessi volumi superiori, ma sempre minori o uguali al 70% del volume preesistente.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i 7.50 metri o quella massima degli edifici nelle aree in rapporto visuale, ad eccezione degli edifici che vengono compresi in Piani Particolareggiati.

Nelle aree attigue o in rapporto visuale con la sottozona A1 le altezze non potranno superare quelle esistenti nella zona A1 o previste nel piano attuativo della stessa.

In caso di arretramento dell'edificio rispetto al filo strada, l'altezza sarà riferita al piano di sistemazione esterna antistante il fabbricato .

Le costruzioni che si inseriscono in una schiera devono risultare coerenti con la situazione esistente.

Le eventuali costruzioni che dovessero edificarsi in zona B, nel Mappale 683 del Foglio 15, nelle immediate vicinanze dell'anfiteatro romano, avranno altezza massima di 5 m., ai sensi del D.M. Beni Ambientali e Culturali del 25.09.78.

Di norma le costruzioni saranno eseguite sul filo strada ove sia individuabile un allineamento preesistente, mentre in caso di nuovi allineamenti stradali gli edifici devono allinearsi in modo da permettere una larghezza stradale non inferiore a 8,00 m.

Sono ammesse le costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra le pareti finestrate e qualsiasi corpo di fabbrica (fatta eccezione per le pertinenze o locali di servizio), non potrà essere inferiore a m. 8,00 (otto).

Le distanze suddette potranno essere ridotte a m. 4,00 (quattro), quando le pareti prospettanti sono cieche o abbiano solamente aperture con le caratteristiche delle luci legali.

Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a m. 4,00 (quattro). Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a m. 2,00 (due).

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o

in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme 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 previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Le costruzioni in genere dovranno uniformarsi ai caratteri della tradizione locale; i manti di copertura dovranno essere di norma in tegole curve di laterizio; è altresì consentito l'utilizzo di finte tegole di copertura, anche sotto forma di pannelli strutturali e pur non dotati di superfici captanti, comunque non impattanti, realizzate in materiali somiglianti per cromatismi e forma alle tegole laterizie in uso nell'abitato di Fordongianus.

Dovranno evitarsi, almeno nei prospetti che sono in diretto rapporto visuale con la via pubblica, elementi di finitura che risultino in contrasto con quelli tradizionali.

Non sono ammessi gli infissi di porte e finestre in alluminio anodizzato.

Si dovrà evitare l'inserimento di pensiline o aggetti in genere che non rispettino le proporzioni dei balconi tradizionali.

Le tinteggiature saranno eseguite con pitture di colore tenue sulla base di una cartella di colori predisposta dalla C. E. C. Per le murature esistenti con pietrame a faccia vista, fatta eccezione per quelle eseguite con blocchetti trachitici di cava segati a macchina, non è ammesso l'intonaco, e per l'impermeabilizzazione verranno impiegate vernici trasparenti previa stilatura dei giunti.

Oltre i fabbricati per abitazioni sono ammessi, uffici e negozi, e servizi connessi con le residenze nonché laboratori artigianali non molesti a giudizio della Commissione Edilizia Comunale. Si fa divieto di installazioni di tipo produttivo industriale.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine, queste ultime con distanza fra pareti contrapposte non minore di 3,00 m.

Ogni nuovo edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nell'indice di fabbricabilità e nel rapporto di copertura e che non superino l'altezza di m. 2,50.

Quando non sia definita la viabilità e quando l'area abbia estensione tale da consentire l'edificazione di più edifici, per il rilascio della concessione dovrà essere approvata la planimetria di sistemazione generale dell'area dalla quale risulti la previsione delle edificazioni e delle opere di urbanizzazione primaria. In caso di mancanza di accordo fra i proprietari la suddetta planimetria generale verrà predisposta dal Comune con spese di redazione a carico dei proprietari.

La concessione potrà essere rilasciata solo previo impegno del concessionario per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nei termini di validità della concessione. A tal fine sarà richiesta congrua garanzia mediante polizza fideiussoria.

I proprietari hanno l'obbligo della cessione gratuita delle aree occorrenti per le sedi viarie e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione occorrenti.

Per le nuove costruzioni, su parere del C.E.C., il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ordinare gli arretramenti ed i nuovi allineamenti stradali che venissero ritenuti necessari in relazione alla sicurezza della circolazione veicolare.

Nella zona B è consentita l'apertura di singoli esercizi commerciali o centri commerciali con superficie di vendita non superiore ai 800* mq.

*Per le medie strutture di vendita a carattere alimentare, con superficie di vendita fino a 250 mq, dovrà essere garantita una superficie di parcheggio per la clientela almeno pari alla superficie di vendita. Per gli esercizi a carattere alimentare aventi superficie di vendita superiore ai 250 mq la dotazione di parcheggi per la clientela da garantire è data dalla formula $SP \geq 2,8 * SV - 450$, dove SV è la superficie di vendita.*

Per le medie strutture di vendita a carattere non alimentare, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq dovrà essere garantita una superficie di parcheggio per la clientela pari almeno alla metà della superficie di vendita.

*Per le medie strutture di vendita a carattere misto alimentare e non alimentare, la superficie di parcheggio da garantire per la clientela dovrà essere calcolata come indicato nel comma 5.3.2.2 della Deliberazione Giunta Regione Sardegna 55/108 del 29.12.2000.**

Nella Zona “B” la realizzazione di impianti di captazione energetica è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- è vietata l’installazione di impianti eolici, di qualunque potenza e forma, sugli edifici e sulle aree libere interne;
- i pannelli solari e fotovoltaici captanti dovranno essere integrati armonicamente con gli edifici e collocati esclusivamente a filo falda delle coperture;
- i boiler ed i sistemi di accumulo dovranno essere collocati nel sottotetto, all’interno degli edifici o a terra nei cortili, non visibili dalla pubblica via;
- è sempre vietato collocare i sistemi di accumulo sugli edifici di qualunque natura e genere quando risultino visibili dalla pubblica via;
- è consentito l’utilizzo di tegole fotovoltaiche, non impattanti, anche se le tegole stesse risultano parzialmente visibili dalla pubblica via.

È altresì consentito l’utilizzo di finte tegole di copertura, anche sotto forma di pannelli strutturali e pur non dotati di superfici captanti, comunque non impattanti, realizzate in materiali somiglianti per cromatismi e forma alle tegole laterizie in uso nell’abitato di Fordongianus.

Art. 11 bis - ZONA “Bh” ZONA DI COMPLETAMENTO CON RISCHIO IDRAULICO MOLTO ELEVATO

Tale zona, già facente parte della zona di completamento dell’abitato, è stata inserita nelle zone a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) dal Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna.

Questa zona, fino a quando non si proceda alla modifica dei parametri di pericolosità idraulica prevista dall'art. 37 delle Norme d'Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna, o fino alla realizzazione delle misure di mitigazione del rischio e delle relative opere previste dal Piano, è sottoposta alle norme di cui al successivo art. 23.

*In materia di regolamentazione delle attività commerciali nella zona Bh è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore di 100 mq. se esclusivamente alimentari, e non maggiore di 150 mq. per esercizi misti alimentari e non alimentari o esclusivamente non alimentari, semprechè non comportino interventi non consentiti dal successivo art. 23.**

Nella Zona "Bh" la realizzazione di impianti di captazione energetica è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- è vietata l'installazione di impianti eolici, di qualunque potenza e forma, sugli edifici e sulle aree libere interne;
- i pannelli solari e fotovoltaici captanti dovranno essere integrati armonicamente con gli edifici e collocati esclusivamente a filo falda delle coperture;
- i boiler ed i sistemi di accumulo dovranno essere collocati nel sottotetto, all'interno degli edifici o a terra nei cortili, non visibili dalla pubblica via;
- è sempre vietato collocare i sistemi di accumulo sugli edifici di qualunque natura e genere quando risultino visibili dalla pubblica via;
- è consentito l'utilizzo di tegole fotovoltaiche, non impattanti, anche se le tegole stesse risultano parzialmente visibili dalla pubblica via.

È altresì consentito l'utilizzo di finte tegole di copertura, anche sotto forma di pannelli strutturali e pur non dotati di superfici captanti, comunque non impattanti, realizzate in materiali somiglianti per cromatismi e forma alle tegole laterizie in uso nell'abitato di Fordongianus.

Art. 12 - SOTTOZONA "C0" ESPANSIONE RESIDENZIALE DOTATA DI PIANO ATTUATIVO

È destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono stati redatti piani attuativi, pertanto l'edificazione è consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di un Piano di lottizzazione convenzionata o di un Piano di Zona ex L. 167/62, e sarà regolamentata dalle relative norme di attuazione.

Le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del piano, non comportano modifiche al perimetro, al volume complessivo previsto e alle dotazioni di spazi pubblici, sono approvate con delibera del Consiglio Comunale. Nelle varianti ai piani d'attuazione già approvati non è consentita la diminuzione degli standards urbanistici e degli indici edilizi.

Nelle zone C0 è ammessa la presenza di singoli esercizi commerciali e di centri commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 800 mq.

*Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita fino a 250 mq a carattere esclusivamente alimentare, dovrà essere prevista una superficie di parcheggio per la clientela pari ad 1,25 la superficie di vendita.**

*Per le medie strutture di vendita a carattere esclusivamente alimentare con superficie di vendita superiore ai 250 mq, la dotazione di parcheggi per la clientela da garantire è data dalla formula $SP \geq 2,75 * SV - 375$.*

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita a carattere esclusivamente non alimentare, dovrà essere prevista una superficie di parcheggio per la clientela pari alla superficie di vendita.

Per le medie strutture di vendita a carattere misto alimentare e non alimentare, la superficie di parcheggio da garantire per la clientela dovrà essere calcolata come indicato nel comma 5.3.2.2 della Deliberazione Giunta Regione Sardegna 55/108 del 29.12.2000.

I parcheggi a servizio delle strutture commerciali sono da ritenersi incrementali rispetto alle zone S4 a servizio della lottizzazione, e dovranno essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ossia collegate ad un ingresso

*alla struttura per la clientela senza interposizione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio**

Nella Zona “C0” la realizzazione di impianti di captazione energetica è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- è vietata l’installazione di impianti eolici, di qualunque potenza e forma, sugli edifici e sulle aree libere interne;
- i pannelli solari e fotovoltaici captanti dovranno essere integrati armonicamente con gli edifici e collocati esclusivamente a filo falda delle coperture;
- i boiler ed i sistemi di accumulo dovranno essere collocati nel sottotetto, all’interno degli edifici o a terra nei cortili, non visibili dalla pubblica via;
- è sempre vietato collocare i sistemi di accumulo sugli edifici di qualunque natura e genere quando risultino visibili dalla pubblica via;
- è consentito l’utilizzo di tegole fotovoltaiche, non impattanti, anche se le tegole stesse risultano parzialmente visibili dalla pubblica via.

È altresì consentito l’utilizzo di finte tegole di copertura, anche sotto forma di pannelli strutturali e pur non dotati di superfici captanti, comunque non impattanti, realizzate in materiali somiglianti per cromatismi e forma alle tegole laterizie in uso nell’abitato di Fordongianus.

Art. 13 - SOTTOZONA “C1” - ESPANSIONE RESIDENZIALE DA REGOLAMENTARE CON PIANI ATTUATIVI.

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono necessari piani attuativi, pertanto l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di una lottizzazione approvata e convenzionata nei modi previsti dalla Legge o su un Piano di Zona ex L. 167/62.

L'intervento lottizzatorio dovrà essere esteso all'intera sottozona con i criteri dell'art.7.

Anche senza l'intervento di tutti i proprietari, previo parere del Comune, sentita la C.E., uno o più proprietari possono predisporre il piano di lottizzazione

esteso all'unità minima suddetta. In tale ipotesi il piano potrà essere attuato per stralci funzionali convenzionabili separatamente e studiati in modo che nello stralcio siano compresi gli spazi pubblici relativi nella misura prevista dal presente articolo.

Nel piano devono essere definite le aree dei lotti edificabili (superficie fondiaria) e quelle per il verde pubblico, i servizi primari, la viabilità e la sosta.

Le dotazioni degli standards saranno effettuate con riferimento alla superficie territoriale, con una cessione non minore *dei seguenti valori*:* 4 mq/abitante per l'istruzione (S1), 2 mq/ab interesse comune (S2), 5 mq/ab spazi pubblici attrezzati (S3), 1 mq/ab parcheggi (S4).

Detti spazi potranno essere opportunamente accorpati, comunque non potranno in totale avere estensione inferiore al 12,00% della superficie territoriale.

Con riferimento al numero degli abitanti insediabili dovrà essere assicurata una dotazione di almeno 12 mq/abitante.

L'indice massimo di fabbricabilità territoriale sarà di 1,00 mc/mq e l'indice massimo di fabbricabilità fondiario sarà di 1,50 mc/mq.

Il volume dovrà essere ripartito in conformità delle disposizioni di cui all'articolo 4 del citato D. Ass. Urb. 2266/83.

Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel valore di 1/2, con possibilità di supero per le costruzioni di servizio.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i m. 7,50 da misurare rispetto al piano di sistemazione esterna dal lato a strada.

La distanza minima dei fabbricati dal filo stradale sarà di m.4,00 e comunque nel rispetto del Regolamento vigente di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada.

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m. 8,00 (otto), potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo inedificato del vicino a distanza non inferiore a m. 4,00 (quattro).

Sono ammessi distanze inferiori fra fabbricati fino a un minimo di m.4,00 (quattro) quando le fronti prospettanti siano cieche. Potranno essere costruiti edifici con pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza non minore di m. 2,00 (due).

Sono ammesse case d'abitazione a schiera, singole o binate.

La facoltà di costruire sul confine è ammessa solo per case binate o a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee. Le case isolate avranno un fronte non minore di m. 10.

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti; esse debbono essere di un solo piano fuori terra e di altezza non superiore a ml. 2,50 e saranno situate nei lotti secondo un disegno preordinato risultante nel planivolumetrico, con uniformità di altezza e di caratteristiche costruttive. Per le costruzioni di servizio, se aperte a tettoia su almeno un lato, non viene computato né il volume né la superficie coperta se quest'ultima è inferiore al 10% della superficie del lotto.

E' fatto divieto della formazione di cortili chiusi e di chiostrine.

Per ogni nuovo edificio saranno riservate idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi liberi. Le recinzioni verso la strada saranno a giorno, e quelle interne (verso le proprietà private) non potranno avere altezze maggiori di m. 2,00.

Verranno rilasciate Concessioni ad edificare nei singoli lotti con l'obbligo della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione relative agli stessi lotti.

Quando le opere di urbanizzazione relative allo stralcio in attuazione siano fruibili da proprietari che non abbiano aderito alla lottizzazione, se questi non vorranno partecipare agli oneri relativi alle opere, il Comune potrà eseguirle d'ufficio e ne addebiterà la spesa, all'atto della Concessione, ai proprietari in proporzione alle superfici fondiarie che ne usufruiscono. La spesa sostenuta sarà

aggiornata con l'indice ISTAT sulle costruzioni, riferito al momento del rilascio della Concessione.

Nelle zone di espansione è ammessa la presenza di singoli esercizi commerciali e di centri commerciali aventi superficie di vendita non superiore ai 800* mq.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita fino a 250 mq a carattere esclusivamente alimentare, dovrà essere prevista una superficie di parcheggio per la clientela pari ad 1,25 la superficie di vendita.

*Per le medie strutture di vendita a carattere esclusivamente alimentare con superficie di vendita superiore ai 250 mq, la dotazione di parcheggi per la clientela da garantire è data dalla formula $SP \geq 2,75 * SV - 375$.*

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita a carattere esclusivamente non alimentare, dovrà essere prevista una superficie di parcheggio per la clientela pari alla superficie di vendita.

Per le medie strutture di vendita a carattere misto alimentare e non alimentare, la superficie di parcheggio da garantire per la clientela dovrà essere calcolata come indicato nel comma 5.3.2.2 della Deliberazione Giunta Regione Sardegna 55/108 del 29.12.2000.

*I parcheggi a servizio delle strutture commerciali sono da ritenersi incrementali rispetto alle zone S4 a servizio della lottizzazione, e dovranno essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ossia collegate ad un ingresso alla struttura per la clientela senza interposizione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.**

Nella Zona "C1" la realizzazione di impianti di captazione energetica è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- è vietata l'installazione di impianti eolici, di qualunque potenza e forma, sugli edifici e sulle aree libere interne;
- i pannelli solari e fotovoltaici captanti dovranno essere integrati armonicamente con gli edifici e collocati esclusivamente a filo falda delle coperture;

- i boiler ed i sistemi di accumulo dovranno essere collocati nel sottotetto, all'interno degli edifici o a terra nei cortili, non visibili dalla pubblica via;
- è sempre vietato collocare i sistemi di accumulo sugli edifici di qualunque natura e genere quando risultino visibili dalla pubblica via;
- è consentito l'utilizzo di tegole fotovoltaiche, non impattanti, anche se le tegole stesse risultano parzialmente visibili dalla pubblica via.

È altresì consentito l'utilizzo di finte tegole di copertura, anche sotto forma di pannelli strutturali e pur non dotati di superfici captanti, comunque non impattanti, realizzate in materiali somiglianti per cromatismi e forma alle tegole laterizie in uso nell'abitato di Fordongianus.