

COMMITTENTE



GRV WIND SARDEGNA 7 S.R.L.
Via Durini, 9 Tel. +39.02.50043159
20122 Milano PEC: grwindsardegna7@legalmail.it

GRV WIND SARDEGNA 7 S.r.l.
Via Durini, 9
20122 Milano (MI)
P. IVA 12038430968

PROGETTISTI



Progettazione e coordinamento:
Ing. Giuseppe Frongia
I.A.T. Consulenza e progetti S.r.l.
Via Giua s.n.c. - Z.I. CACIP
09122 Cagliari (I)
Tel./Fax. +39.070.658297
Email: info@iatprogetti.it
PEC: iat@pec.it



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



PROVINCIA MEDIO CAMPIDANO



COMUNE VILLANOVAFRANCA



COMUNE FURTEI



COMUNE SANLURI



COMUNE VILLAMAR

PROGETTO

PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO EOLICO DENOMINATO "SU MURDEGU" COMPOSTO DA 7 AEROGENERATORI DA 6.0 MW, PER UNA POTENZA COMPLESSIVA DI 42 MW SITO NEL COMUNE DI VILLANOVAFRANCA (VS), CON OPERE DI CONNESSIONE NEI COMUNI DI VILLANOVAFRANCA, VILLAMAR, FURTEI E SANLURI (VS)

ELABORATO

Titolo:

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI

Tav./Doc.:

WVNF-RC9

Nome file:

WVNF-RC9 Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici

Scala/Formato:

A4

0	Aprile 2022	Prima emissione	IAT PROGETTI	IAT PROGETTI	GRVALUE
REV.	DATA	DESCRIZIONE	ELABORAZIONE	VERIFICA	APPROVAZIONE



31/03/2022

PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO EOLICO DA 42 MW E DELLE OPERE DI CONNESSIONE NEL COMUNE DI VILLANOVAFRANCA

PROPONENTE:

GRV WIND SARDEGNA 7 S.R.L. - Via Durini,9 20122 Milano (MI)
pec grvwindsardegna7@legalmail.it

**REGIONE SARDEGNA - PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO
COMUNI DI VILLANOVAFRANCA, FURTEI, SANLURI E VILLAMAR**

LOCALITÀ SU MURDEGU

ELABORATO N°RC9

**STRALCIO NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE STRUMENTI
URBANISTICI**

Progettazione

I.A.T. Consulenza e progetti S.r.l.
www.iatprogetti.it

Ing. Giuseppe Frongia / n. ordine 3453 CA

Codice elaborato

*WVNF-RC9_Stralcio norme tecniche di
attuazione strumenti urbanistici.pdf*



PROGETTAZIONE:

I.A.T. Consulenza e progetti S.r.l.

Ing. Giuseppe Frongia (Direttore tecnico)

Gruppo di progettazione:

Ing. Giuseppe Frongia (Coordinatore e responsabile)

Ing. Marianna Barbarino

Ing. Enrica Batzella

Dott. Andrea Cappai

Ing. Paolo Desogus

Ing. Gianluca Melis

Ing. Andrea Onnis

Dott.ssa Eleonora Re

Ing. Elisa Roych

Collaborazioni specialistiche:

Verifiche strutturali: Ing. Gianfranco Corda

Aspetti geologici e geotecnici: Dott. Geol. Maria Francesca Lobina e Dott. Geol. Mauro Pompei

Aspetti faunistici: Dott. Nat. Maurizio Medda

Caratterizzazione pedologica: Agr. Dott. Nat. Nicola Manis

Acustica: Ing. Antonio Dedoni

Aspetti floristico-vegetazionali: Agr. Dott. Nat. Fabio Schirru

Aspetti archeologici: NOSTOI S.r.l. Dott.ssa Maria Grazia Liseno

Copia

Del. (C. N. 21 del

28 FEB. 1989



IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO
(Cortis Salvatore)

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
PREFETTURA DI VILLANOVAFRANCA

ALLEGATO N. 1274

del 13 SETTEMBRE 1989

Capitolo II

IL FUNZIONARIO INCARICATO



DOTT. ING. ALESSANDRO MEDDA - VIA FAVONIO N° 61 - TEL. 372832 - CA.	
PROGETTISTA <i>Alessandro Medda</i>	COMMITTENTE COMUNE DI VILLANOVAFRANCA (CA)
COMMITTENTE	OGGETTO PIANO DI FABBRICAZIONE E REGOLAMENTO EDILIZIO
ALLEGATO 3	SCALA
ELABORATO	DATA SETTEMBRE - 1987 AGGIORNATO IL MAGGIO 1989
NORME DI ATTUAZIONE	

Le norme di seguito specificate adeguano lo strumento urbanistico del comune di VILLANOVAFRANCA a quanto disposto dal D.A. n. 2266/U in data 20.12.1983, relativo alla "disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed allo adeguamento di quelli esistenti nei comuni della SARDEGNA"

Dette norme, quindi, devono intendersi parte integrante del Piano di Fabbricazione e del Regolamento Edilizio.

1.0 - ZONA "A" - CENTRO STORICO -

1.1 - Destinazioni d'uso dei fabbricati:

Civile abitazione, attività artigianali e commerciali non moleste (sarto, barbiere, negozi e simili), uffici pubblici e privati, servizi pubblici, scuole.

1.2 - Attività edilizie consentite e limite di densità:

In assenza di Piano Particolareggiato o di Recupero, sono consentiti solamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

A seguito di tali interventi la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto di strutture realizzate in epoca recente e prive di valore storico artistico o di particolare pregio ambientale.

Nella formazione dei Piani Particolareggiati o di Recupero che prevedano nuove costruzioni, sopraelevazioni o ricostruzioni a seguito di demolizione, l'indice fondiario non potrà superare quello medio della zona.

1.3 - Limiti di altezza e distanze tra fabbricati:

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di strutture recenti di cui al punto 1.2.

Per le nuove costruzioni, trasformazioni o ricostruzioni, se ammesse dal Piano Particolareggiato o di Recupero, la altezza massima di ogni edificio non potrà superare quella dei circostanti ed aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale; le distanze fra pareti prospicienti, non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra edifici preesistenti ed aventi le

caratteristiche summenzionate. In ogni caso, però, le distanze non potranno essere inferiori al minimo fissato in proposito dal Codice Civile. Inoltre, fra pareti prospicienti le cui distanze rientrino in detto minimo, è consentito aprire finestre per migliorare le condizioni igieniche di vani privi di luce diretta.

2.0 - ZONA "B₀" - COMPLETAMENTO INTERNO -

2.1 - Destinazioni d'uso dei fabbricati :

Civile abitazione, attività artigianali e commerciali non moleste (sarto, barbiere, negozi e simili), uffici pubblici e privati, servizi pubblici, scuole.

2.2 - Attività edilizie consentite e limite di densità:

Per queste zone si prevede la salvaguardia dei valori ambientali esistenti, quindi la conservazione ed il recupero delle vecchie tipologie, del tessuto viario nonché di tutti gli elementi di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

A)

Nella realizzazione degli interventi dovranno rigorosamente osservarsi le norme che seguono:

a)

conservare inalterate le facciate nelle loro linee architettoniche;

b)

rivestire le pareti esterne unicamente con intonaco rustico, conservando gli spigoli esistenti o riproducendoli uguali a quelli preesistenti;

c)

trattare gli intonaci esterni unicamente con i colori utilizzati nelle tipologie tradizionali del luogo;

d)

lasciare inalterati nelle dimensioni i vani degli infissi esterni, con possibilità di sostituire questi ultimi con altri in legno e di disegno identico a quelli preesisten-

ti;

e)

divieto di installare serrande avvolgibili con possibilità di adottare sportelloni esterni in legno ai piani alti; gli sportelloni in legno sono ammessi anche ai piani terreno, solo per le vetrine dei negozi;

f)

possibilità, nei vani degli infissi ai piani terreno, di installare inferriate di disegno il più possibile semplice e non aggettanti più di 10 cm dalla compagine muraria;

g)

realizzare i tetti a padiglione o falde semplici senza aggetti laterali delle falde stesse o falsamenti verticali sui colmi;

h)

ricoprire ~~le falde dei~~ tetti unicamente con tegole laterizie curve (coppi), da allettare ed assemblare, in particolare nelle parti perimetrali, secondo le modalità tipiche della zona;

i)

divieto assoluto di realizzare abbaini o comunque strutture emergenti dalla compagine delle falde, con possibilità, però, di inserire a piano di falda, finestre speciali a tenuta;

l)

restaurare i cornicioni in maniera che, a lavori ultimati, abbiano esattamente la forma e l'aspetto preesistenti; è fatto assoluto divieto di rivestire le murature esterne con piastrelle di qualunque genere e di montare, nelle facciate, pluviali diversi da quelli in lamiera zincata ed a sezione circolare;

m)
possibilità di realizzare recinzioni in muratura in maniera uniforme a quelle tipiche del luogo, e di inserire aperture di nuovi passi carrai purchè con portali in muratura e portoni in legno;

B)
Le nuove costruzioni dovranno essere di disegno semplice e risultare perfettamente inserite, sotto il profilo urbanistico ed architettonico, nel contesto ambientale che le circonda.

Per questo, in sede di progettazione e di realizzazione, oltre a quanto appena prescritto, dovranno osservarsi le norme di seguito specificate:

a)
realizzare il rivestimento delle pareti esterne unicamente con intonaco rustico, da colorare con tinte in sintonia con quelle dei fabbricati circostanti;

b)
realizzare le falde dei tetti a padiglione o con falde semplici, senza aggetti laterali delle falde stesse o sfalsamenti verticali dei colmi;

c)
ricoprire le falde dei tetti unicamente con tegole laterizie curve (coppi) con divieto assoluto di realizzare abbaini, o comunque strutture emergenti dalla compagine delle falde, con possibilità di inserire, a piano di falda, finestre speciali a tenuta;

d)
divieto di installare infissi esterni diversi da quelli in legno o serrande avvolgibili, con possibilità di adottare sportelloni in legno ai piani alti; gli sportelloni

in legno sono ammessi anche ai piani terreno, ma solo per le vetrine dei negozi;

e)

possibilità, nei vani degli infissi a piano terra, di installare inferriate in acciaio lavorato di disegno semplice e non aggettanti più di 10 cm dalla compagine muraria;

f)

realizzare le recinzioni in maniera uniforme a quelle tipiche del luogo, con possibilità di inserire inferriate e cancelli in acciaio lavorato di disegno semplice;

Negli interventi di cui ai punti A) e B), l'indice fondiario non potrà superare i 3,00 mc/mq, coprendo, al massimo il 60% della superficie del lotto.

Il computo dei volumi dovrà effettuarsi assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o le falde del tetto abbiano pendenza inferiore o uguale al 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenze del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto quello reale previsto aldisopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, centrali termiche, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, al solo fine della determinazione del volume, è determinata per fabbricato, o per ogni porzione di esso la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12,00 di lato.

2.3 - Limiti di altezza e distanze tra fabbricati:

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare quella media dei preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media di zona, determinata nella misura di m 7,00.

La minima distanza fra le pareti di edifici prospicienti, è di m. 8,00. Per conseguenza l'arretramento minimo dai confini, quando non si costruisca su di essi, è di m. 4,00.

Nei lotti ineditati o liberi a seguito di demolizione e che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 m, se non è possibile costruire in aderenza ed il rispetto dei distacchi comporta la non edificabilità dell'area o soluzioni tecniche inaccettabili, è consentito ridurre la distanza fra pareti finestrate nelle modalità e nei limiti fissati in proposito dal Codice Civile.

Fra pareti di edifici prospicienti, a distanza non inferiore al minimo stabilito in proposito dal Codice Civile, è consentito aprire finestre per migliorare le condizioni igieniche di vani privi di luce diretta.

E' FATTO ASSOLUTO DIVIETO DI COSTRUIRE lungo i confini fra i lotti e le aree in cui insistono:

1)
edifici di interesse pubblico come piazze, parchi, impianti sportivi, scuole e simili; m. 4,00

2)
edifici di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale; m. 8,00

L'arretramento minimo è stabilito:

in m. 4,00 per i casi di cui al punto 1);
in m. 8,00 per i casi di cui al punto 2);

3.0 - ZONA "B" - COMPLETAMENTO ESTERNO -

3.1 - Destinazioni d'uso dei fabbricati :

Civile abitazione,attività artigianali e commerciali non moleste (sarto,barbiere,negozi e simili),uffici pubblici e privati,servizi pubblici,scuole.

3.2. - Attività edilizie consentite e limite di densità :

Sono consentiti gli ampliamenti,le trasformazioni, le nuove costruzioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione,purchè non si superi l'indice fondiario di 3,00 mc/mq,coprendo,al massimo,il 60% della superficie del lotto.

Il computo dei volumi dovrà effettuarsi con le modalità indicate all'Art.4 del D.A. n. 2266/U del 20.12.1983,ed al punto 2.2 delle presenti norme.

3.3 - Limiti di altezza e distanze tra fabbricati:

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare quella media dei preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media di zona,determinata nella misura di m 7,00.

La minima distanza fra le pareti di edifici prospicienti, di cui almeno una finestrata,è di m 8,00.Per conseguenza l'arretramento minimo dai confini,quando non si costruisca su di essi,è di m 4,00.

Nelle strade in cui il tessuto urbano può considerarsi definito,è consentito allinearsi con i fabbricati esistenti.

Nei lotti inedificati o liberi a seguito di demolizione e

che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 m, se non è possibile costruire in aderenza ed il rispetto dei distacchi comporta la non edificabilità dell'area o soluzioni tecniche inaccettabili, è consentito ridurre la distanza fra pareti finestrate nelle modalità e nei limiti fissati in proposito dal Codice Civile.

Fra pareti di edifici prospicienti, a distanza non inferiore al minimo stabilito in proposito dal Codice Civile, è consentito aprire finestre per migliorare le condizioni igieniche di vani privi di luce diretta.

E' FATTO ASSOLUTO DIVIETO DI COSTRUIRE lungo i confini fra i lotti, e le aree in cui insistono:

1)
attrezzature di interesse pubblico come piazze, parchi, impianti sportivi, scuole e simili; *L. 0*

2)
edifici di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale; *M. P. 0*

L'arretramento minimo da detti confini è stabilito:

in m. 4,00 per i casi di cui al punto 1);
in m. 8,00 per i casi di cui al punto 2);

3.4 - Coperture :

Gli edifici, potranno, indifferentemente, essere coperti a terrazza o a tetto. Nel secondo caso, le falde, da ricoprire unicamente con elementi laterizi (coppi, marsigliesi, portoghesi), non dovranno avere i colmi sfalsati verticalmente, e strutture emergenti dalla loro compagine quali abbaini, torrini e simili.

4.0 - ZONA "C" - ESPANSIONE RESIDENZIALE -

4.1 - Destinazioni d'uso dei fabbricati :

Civile abitazione, attività artigianali e commerciali non moleste (sarto, barbiere, negozi e simili), uffici pubblici e privati, servizi pubblici, scuole.

4.2 - Attività edilizie consentite e limite di densità:

Sono consentite le nuove costruzioni previa predisposizione di apposito Piano di Lottizzazione di cui agli ARTT. 16 e 17 del Regolamento Edilizio.

L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare il valore di 1,00 mc/mq, ed il volume complessivo edificabile avrà le seguenti destinazioni:

- 70% per la residenza;
- 14% per i servizi strettamente connessi con la residenza;
- 06% per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata (negozi, bar e simili);
- 10% per servizi pubblici;

Per tali interventi si dovrà indicare la volumetria realizzabile nei singoli lotti, specificando quella residenziale e quella da destinare ai fabbricati accessori strettamente connessi con la residenza.

Il numero complessivo di abitanti insediabili si determina dividendo la volumetria complessiva realizzabile nel singolo Piano di Lottizzazione, per 100.

4.3 - Parametri da osservarsi nella formazione dei Piani e nella edificazione.

-distacco minimo tra fabbricati	8,00	m
-distacco minimo dai confini (1)	4,00	m
-distacco minimo dal filo stradale	2,50	m
-altezza massima delle residenze	7,00	m
-altezza massima dei fabbricati accessori	3,50	m
-massimo rapporto di copertura (2)	0,50	mq/mq
-larghezza minima delle strade principali	10,50	m
-larghezza minima delle strade secondarie	8,00	m
-rispetto del D.M. del 01.04.1968		

4.4 - Spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi :

Nella formazione dei Piani dovrà essere assicurata, per abitante insediabile, la seguente dotazione minima:

a)-per l'istruzione	4,00	mq
b)-per attrezzature di interesse comune	2,00	mq
c)-per spazi pubblici attrezzati	5,00	mq
d)-parcheggi (3)	1,00	mq

4.5 - Coperture :

Nella loro formazione, si dovranno osservare le disposizioni di cui al punto 3.4, precedente.

5.0 - ZONA "D" - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE -

5.1 - Destinazioni d'uso dei fabbricati:

Piccole industrie non inquinanti, artigiano, commercio e conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agro-pastorali.

5.2 - Attività edilizie consentite e limite di densità:

Sono consentite le nuove costruzioni previa predisposizione di apposito Piano di Lottizzazione di cui agli Artt. 16 e 17 del Regolamento Edilizio.

L'indice di fabbricabilità fondiario è stabilito in 3,00 mc/mq.

5.3 - Parametri da osservarsi nella formazione dei Piani e nella edificazione :

-altezza massima degli edifici	7,00 m	10,50
-distacco minimo tra gli edifici (1)	10,00 m	
-distacco minimo dai confini	5,00 m	
-distacco minimo dal filo stradale	10,00 m	
-larghezza minima delle sedi viarie	8,00 m	
-massimo rapporto di copertura	0,50 mq/mq	

5.4 - Spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi :

La superficie complessiva da destinare, al cui computo non partecipano le sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% di quella dell'intero insediamento.

6.0 - ZONA "E" - AGRICOLA -

6.1 - Destinazioni d'uso dei fabbricati :

Residenze, impianti strettamente connessi all'uso agricolo del suolo, impianti di carattere particolare, cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori, punti di ristoro e simili.

6.2 - Attività edilizie consentite e limite di densità:

Sono consentiti gli ampliamenti, le trasformazioni, le nuove costruzioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, purché non si superi l'indice fondiario come di seguito specificato :

A)

Nella sottozona E1, costituita da una fascia di ml 200,00 di profondità a partire dal limite esterno delle zone territoriali omogenee (A,B,C,D,S,H) : 0,001 mc/mq;

B)

Nella sottozona E2, conformemente a quanto stabilito, per le zone E in generale, dall'Art.4 del D.A. n.2266/U in data 20.12.1983, e cioè:

a)

0,03 mc/ mq per le residenze;

b)

0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale come stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto a), potrà essere elevato fino a:

0,10 mc/mq per i punti di ristoro e per attrezzature ed

impianti di carattere particolare, che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

Con deliberazione del Consiglio comunale, l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolare esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza di almeno 'm. 1.000 (mille) dal limite delle zone territoriali omognee;

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

6.3 - Parametri da osservarsi nella edificazione:

-altezza massima degli edifici (4)	7,00	m
-distacco minimo fra pareti finestrate	10,00	m
-distacco minimo dai confini	5,00	m
-distacco minimo dal filo stradale	5,00	m
-rispetto del D.M. del 01.04.1968		

7.0 - ZONA "S" - SERVIZI -

7.1 - Destinazioni d'uso dei fabbricati :

Istruzione, gioco e sport, amministrativa, culturale, sociale, assistenziale, sanitaria e per servizi pubblici in generale.

7.2 - Attività edilizie consentite e limite di densità:

Sono consentiti gli ampliamenti, le trasformazioni, le nuove costruzioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione.

L'indice territoriale massimo è fissato nella misura di 2,00 mc/mq. (5)

7.3 - Parametri da osservarsi nella edificazione:

-altezza massima dei fabbricati	6,00 m (5)
-distacco minimo tra fabbricati	10,00 m (5)
-rispetto del D.M. del 01.04.1968;	

8.0 - ZONA "H" - DI SALVAGUARDIA -

In tali zone è l'edificazione, fatta salva la possibilità di deroga ai sensi dell'Art.16 della Legge 06.08.1967 n. 765, e la possibilità di interventi di restauro, previo parere della sovrintendenza ai monumenti.

NOTE:

- (1)-E' consentito realizzare edifici binati o a schiera.
- (2)-Contribuisco al computo i fabbricati accessori.
- (3)-Oltre a quanto stabilito dall'Art.18 della Legge
06.08.1967,n.765.
- (4)-Fino a 15,00 m per i silos.
- (5)-Con possibilità di deroga ai sensi delle leggi
vigenti.

COMUNE DI FURTEI
PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALL. 2

BIRAS N° 37

- 1 OTT. 1993

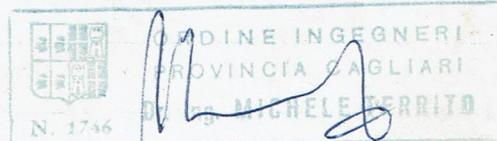


IL SINDACO

(SIG. IGNAZIO CONGIU)

IL PROGETTISTA

(ING. MICHELE TERRITO)



CAGLIARI, MARZO 1992

N O R M E D I A T T U A Z I O N E

PARTE PRIMA GENERALE

Art. 1

PREMESSA

Il Piano Urbanistico Comunale di Furtei è motivato dall'urgenza di dotare l'Amministrazione Comunale di uno strumento capace di un più ordinato sviluppo edilizio del territorio comunale.

Il presente piano si attua in rispetto alla Legge Urbanistica N. 1150/42, delle Leggi N. 765/67, N. 1187/68, N. 291/71, N. 865/71, della Legge regionale N. 10/77 e del Decreto Assessoriale N. 2266/u-83 e della L.R. n. 45/89.

Art. 2

CARTOGRAFIA E COMPETENZE

E' interessato al P.U.C. l'aggregato di Furtei, le sue zone di espansione e il territorio comunale nei modi indicati nelle planimetrie rappresentate nelle scale 1:2000 per l'aggregato urbano, 1:25000 e 1:10.000 per l'intero territorio comunale.

Art. 3

ATTUAZIONE

Il P.U.C. consente:

- a) - l'esecuzione di impianti urbanistici da parte del Comune secondo le procedure previste dalle Leggi;
- b) - l'esecuzione di lottizzazioni di aree da parte di privati secondo le prescrizioni di zona o di vincolo indicate nelle planimetrie allegiate al P.U.C., secondo le norme previste dalla Legge Urbanistica N. 1150, dalla Legge integrativa N. 765 e dalla

L.R. n. 45/89 e successive integrazioni e modificazioni impartite dalla Regione Autonoma della Sardegna.

Art. 4

NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

L'utilizzazione a scopo edilizio dei terreni facenti parte della zona C e nelle altre zone dove richiesto dall'Amministrazione Comunale e subordinata alla presentazione di un piano di lottizzazione.

La domanda di autorizzazione deve essere firmata da tutti i proprietari interessati o dai loro rappresentanti autorizzati e presentata al Sindaco.

Il progetto, redatto e firmato da un professionista abilitato a termini di Legge, deve:

a) - prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area interessata la cui entità minima è indicata per ogni zona nei relativi articoli.

Può essere consentito il ricorso alla lottizzazione anche nel caso in cui le superfici non raggiungono i minimi previsti per la zona, quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona con particolare riguardo agli indici di fabbricabilità territoriale.

b) - prevedere le opere di urbanizzazione primaria quali strade, fogne, impianti idrici ed elettrici, spazi di sosta e di verde attrezzato e, per interventi di notevole entità, le opere di urbanizzazione secondaria (asili scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, centri sociali sanitari, aree verdi di quartiere, etc).

Le lottizzazioni convenzionate sono obbligatorie per le zone C e D, e vengono autorizzate dall'Amministrazione Comunale previo nulla osta della Regione, sentita la Sezione Urbanistica.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) -Planimetria in scala non inferiore a 1:4000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- 2) -planimetria 1:1000 dell'area interessata alla lottizzazione con l'indicazione delle aree destinate alla viabilità e sosta, ai servizi sociali, al verde pubblico, oltre a quelle edificabili;
- 3) -planovolumetria in scala non inferiore a 1:1000 con le quote del terreno, in cui siano indicate le dimensioni planimetriche e altimetriche dei singoli edifici, nonché i lotti di pertinenza con i distacchi dei fabbricati dai confini, la larghezza delle strade e gli spazi per la sosta il verde attrezzato e i servizi;
- 4) -sezione, profili stradali e tipi edilizi in scala non inferiore a 1:200;
- 5) -impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
- 6) -una relazione generale dettagliata illustrante il piano di lottizzazione;
- 7) -convenzione da stipularsi tra il Comune ed i proprietari della quale faranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera

di approvazione da parte del Consiglio Comunale e previo l'espletamento di tutti gli adempimenti previsti dall'art. 21 della L.R. 45/89.

In conformita' a quanto previsto dalla Legge, il Sindaco puo' invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, puo' ordinare la redazione d'ufficio.

PARTE SECONDA ZONIZZAZIONE

Art. 5

ZONE OMOGENEE

L'aggregato urbano ed il territorio del Comune di Furtei sono articolati nell'ambito delle seguenti zone omogenee, con le limitazioni di cui alla planimetria allegate:

- Zona A: Centro storico;
- Zona B: Zona urbana di completamento;
- Zona C: di espansione residenziale;
- Zona D: artigianale;
- Zona E: agricola;
- Zona F: turistica;
- Zona G1: area cimiteriale;
- Zona H1: area di rispetto cimiteriale;
- Zona H2: vincolo monumentale;
- Zona H3: area di rispetto nastro stradale;
- Zona H4: vincolo stradale;
- Zona S: Sottozona S1: istruzione;
Sottozona S2: attrezzature di interesse comune;
Sottozona S3: verde pubblico attrezzato a parco gioco e sport;

Sottozona S4: parcheggi pubblici;

Art. 6

AREE RESIDENZIALI

Le aree residenziali sono destinate ad abitazione ed ai servizi strettamente connessi alla residenza, oltre che a servizi pubblici.

La destinazione degli immobili nelle zone residenziali e' esclusa per:

- a) - Industrie di qualsiasi genere;
- b) - Macelli;
- c) - Stalle o ricoveri per animali in genere;
- d) - Sanatori ed ospedali;
- e) - Depositi all'aperto;
- f) - Magazzini all'ingrosso in genere ed attrezzature al dettaglio di superficie superiore a mq. 400 coperti, salvo deroga del Consiglio Comunale per superfici maggiori.
- g) - Locali connessi all'attivita' agricola.

Salvo quando risulti diversamente stabilito da specifiche norme relative a singole zone, sono consentiti:

- 1) - studi professionali;
- 2) - negozi, pubblici esercizi in conformita' a quanto stabilito dall'apposito piano commerciale;
- 3) - autorimesse private e pubbliche;
- 4) - magazzini e botteghe artigianali per lo svolgimento di attivita' non moleste, non pericolose per la pubblica e privata incolumita', non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dei fabbricati;
- 5) - uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione o per lo

spettacolo, strutture sanitarie;

6) - servizi pubblici.

Per quanto riguarda gli insediamenti di cui ai punti 2) e 5) dovrà essere verificata la disponibilità di un parcheggio di uso pubblico di estensione pari ad almeno mq. 40 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

Tale superficie va computata in aggiunta a quella minima prevista dalla Legge N. 765 del 06/08/1987 di mq. 1,00 per ogni 10 mc di costruzione.

Art. 7

ZONA OMOGENEA A

- CENTRO STORICO -

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse dal Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero. Eccezionalmente è consentito aggiungere il volume necessario per la realizzazione dei servizi igienici, ove manchino, e comunque in misura non superiore a 30 mc lordi.

Per le nuove costruzioni, sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Ammessi la ristrutturazione ed il restauro a parità di volume, con demolizione di sovrastrutture realizzate in materiali precari (legna, lamiera) o comunque non facenti parte delle strutture originali; detti volumi andranno detratti.

Obbligo della copertura a tetto con tegole di tipo

tradizionale, a due falde con unico colmo a padiglione.

Divieto di utilizzare sui prospetti dei fabbricati marmo, pietra di trani o travertino per soglie, gradini, bordi di finestra o porta, interni plastici, rivestimenti in ceramica o mattoni a vista.

Obbligo di contenere cornicioni ed oggetti delle dimensioni esistenti, ed ugualmente le dimensioni delle aperture, pur consentendone l'eventuale spostamento nell'ambito del prospetto e l'ampliamento non superiore al 20% della superficie di ogni singola apertura, per ogni prospetto eventualmente da poter accorpate purché le nuove aperture non superino le dimensioni delle altre.

Obbligo di conservare sui prospetti originali i portali esistenti e gli elementi in pietra lavorata.

Le aperture carrabili sono ammesse anche con allargamento di vani esistenti, purché non superiori a mt. 2.20 e chiuse con ante in legno.

Le vetrine dei negozi dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture e dovranno essere a disegno semplice.

Per le costruzioni ammissibili, le altezze dovranno essere contenute nella media degli edifici in aderenza o prospicienti, in ogni caso non devono superare metri 7.50, escluse chiese, torri o campanili. Le distanze fra gli edifici, qualora non siano in aderenza, non possono essere inferiori a metri 4. Le aperture avranno dimensioni che non si discostino da quelle tradizionali e comunque o da quelle dei fabbricati di pari tipologia nelle immediate vicinanze realizzati da oltre cinquanta anni.

Valgono tutti gli altri obblighi o divieti indicati per le

ristrutturazioni e i restauri, per quanto possibile.

ART. 8

ZONE B

DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Interessa le parti piu' recenti, esterne al vecchio nucleo urbano definite in base all'art 3 del D.Ass.E.L.F.U. n° 2266/U del 1983. In essa l'edificio e' consentita con un **indice fondiario di 2,5 mc/mq** purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del sopracitato decreto per i comuni della 3° classe:-

- La costruzione degli edifici e' libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:-

- a) non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilita' fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori.
- b) Inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistente o in progetto, tenendo conto della viabilita' definita dall'Amministrazione Comunale al fine di rendere il piu' corretto il disegno urbano.
- c) Distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto non inferiore a mt. 4.00 mentre nei casi di edifici in linea o a schiera il distacco e' da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante non inferiore a mt. 4.00 e comunque non inferiore alla meta' dell'altezza dell'edificio.
- d) Non superare l'altezza massima di mt. 7.50.

In caso di predisposizione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, l'indice fondiario massimo potra' essere di 4 mc/mq.

Per quanto riguarda il distacco tra edifici, fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, si prescrive la distanza minima assoluta di m. 8,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra le pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta, nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizioni che rientrino nell'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

I cortili e tutti gli spazi interni non edificati e non destinati a parcheggio, dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

Il numero massimo di piani previsto per questa zona è di 2 piani fuori terra.

L'indice di copertura massimo di 0,60 mq/mq.

Gli edifici, se isolati nel lotto, devono rispettare i distacchi dai confini, e quelli tra edifici; in tal caso le

recinzioni del lotto devono essere a giorno sul fronte prospiciente la strada.

Art. 9

Zona C

- ESPANSIONE RESIDENZIALE -

La destinazione di queste zone è residenziale; oltre ad abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse alla residenza.

Per la zona di espansione residenziale C è prevista una superficie minima di 5000 mq.

Nelle zone C l'edificazione è subordinata alla presentazione, da parte dei proprietari o consorzi di proprietari, di piani di lottizzazione, nelle modalità disposte dal vigente strumento urbanistico e in accordo con i modi previsti dalla Legge.

I piani di lottizzazione dovranno prevedere per ogni abitante da insediare una dotazione minima per spazi pubblici riservati alle attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con l'esclusione delle sedi viarie, pari a 12 mq./ab, di cui di norma 1 mq/ab per parcheggi, 5 mq/ab per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport, 4 mq/ab per istruzione, 2 mq/ab. per le attrezzature di interesse comune.

La densità edilizia viene determinata attribuendo 100 mc. realizzabili per ogni abitante insediabili, di cui 70 mc. destinati alla residenza 20 mc destinati ai servizi connessi alla residenza e 10 mc. per i servizi pubblici.

Per servizi connessi con la residenza si intendono :

- a) Locali per cantine, vani scala condominiali, garage, centrale termica e simili;
- b) Negozi e centri commerciali, bar e locali pubblici, attività

collettive e culturali purché localizzati in apposite zone distinte nella residenza.

Le tipologie edilizie sono libere purché le soluzioni urbanistico compositive, nel rispetto degli standards urbanistici, configurino un intervento organico nel contesto più ampio dell'aggregato urbano.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è di 1 mc/mq.

Per la zona C valgono le seguenti norme:

- 1) Le strade veicolari dovranno avere una larghezza minima di mt. 9, di cui mt. 6,00 di carreggiata e mt. 3,00 per i marciapiedi;
 - 2) L'altezza massima non potrà superare i mt. 7,50;
 - 3) Indice di copertura: 0,60 mq/mq;
 - 4) La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a mt. 8;
 - 5) La distanza dai confini non deve essere inferiore a mt. 4;
 - 6) Gli spazi non edificati dei lotti non destinati a parcheggio privato, devono essere sistemati e tenuti a giardino;
 - 7) Per i parcheggi: in aggiunta alla superficie minima prevista dall'art. 18 della L. 765 (84) di 1 mq/10 mc. residenziali, saranno previsti 1 mq/abitante;
 - 8) Le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di 1 metro dal piano di sistemazione definitiva nello spazio sia esso pubblico o privato. La parte superiore, fino ad un massimo di mt. 2,20, dovrà essere ad area passante.
- La recinzione di confini tra edifici binati o a schiera dovrà avere un'altezza massima di mt. 1,80.
- 9) Sono consentite tipologie a schiera ed isolate;
 - 10) Nessuna concessione può essere rilasciata in aree per le quali

non sia stata preventivamente approvato un piano specifico di lottizzazione.

Art. 10

Zona D

- ARTIGIANALE: SOTTOZONE D1 E D2 -

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati.

La sottozona D1 sara' da destinare ad impianti produttivi di maggiore importanza mentre la sottozona D2 includera' attivita' artigianali minori.

Ogni intervento deve essere inserito in apposito studio di lottizzazione, esteso a tutta la zona, o per comparti funzionali, da convenzionare nei modi di Legge, nella quale deve essere riservato a spazi per attivita' collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici almeno il 10% dell'intera superficie, con l'esclusione delle sedi viarie e delle fasce verdi di rispetto lungo le strade (art. 8 del Decreto Regionale 2266/U-83).

L'edificazione e' consentita solamente a condizione che esistano o siano previste le opere di urbanizzazione necessarie per le zone di tipo omogeneo "D", ai sensi dell'art. 17 della Legge 06/08/1967 N. 765. Nei lotti, oltre agli edifici ed agli impianti di interesse artigianale, sono consentiti uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

E' invece vietato costruire edifici di abitazione ad eccezione dei locali per il personale di custodia.

La tipologia dovra' essere ad interventi isolati o binati.

Nel caso di interventi isolati i distacchi dai confini non devono essere inferiori a m. 4,00 mentre il distacco dal filo

delle strade pubbliche del territorio non deve essere inferiore a m. 10,00.

All'interno dei lotti devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra di tutti gli automezzi interessati all'attività del complesso, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle macchine degli addetti.

Tali aree dovranno interessare almeno il 20% dell'intero lotto.

Il minimo comparto per le lottizzazioni deve essere di 0,40 Ha; la superficie minima del lotto di mq. 1000 per la sottozona D1 e di mq. 600 per la sottozona D2.

L'indice di copertura massimo è fissato in 0,40 mq/mq.

L'altezza degli edifici non deve superare il massimo di 7,00 metri.

Art. 11

Zona E

- AGRICOLA -

La zona interessa le parti di territorio destinata ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti agricoli.

In questa zona sono consentite costruzioni di interesse agricolo e zootecnico ed eventuali abitazioni del personale di custodia.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato sarà necessario dimostrare l'accesso al lotto interessato mediante una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m. 5,00 direttamente allacciata alla viabilità pubblica del territorio.

Si prescrivono le seguenti norme:

a) Per l'edificazione di caseggiati ad uso residenziali:

1) L'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare il valore di 0.03 mc/mq.

Per il computo dei volumi non potranno essere utilizzate aree discontinue.

2) L'altezza degli edifici non può essere superiore ai mt. 7.50.

3) I fabbricati dovranno distare dai confini del lotto non meno di 5.00 m e dal filo delle strade pubbliche del territorio non meno di m. 30 per quelle statali e non meno di m. 20 per quelle provinciali e comunali.

4) La distanza fra edifici residenziali e quelli speciali per l'agricoltura non deve essere inferiore a mt. 10,00.

5) La distanza fra edifici residenziali prospicienti, anche se compresi nello stesso lotto, non deve essere inferiore a m. 8.00

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a-1) potrà essere elevato sino a 0.10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che

per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee; fino a 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

b) Per l'edificazione di fabbricati od impianti speciali di carattere agricolo o zootecnico:

indice di fabbricabilità fondiario max: 0.20 mc/mq;

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto precedente potrà essere elevato fino a 0.50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere ammesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Per interventi con indici superiori a quelli sopra indicati, o comunque con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

Art. 12

ZONA F

- TURISTICA -

Interessa le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

E' prescritto l'indice fondiario massimo di 0,75 mc/mq.

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

Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

I distacchi dai confini non devono essere inferiori a 0,50 volte l'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo assoluto di m. 4,00.

Per quanto riguarda il distacco tra edifici si prescrive la distanza minima assoluta di m. 8,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

All'interno dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'edificio principale e tuttavia rientrare nell'indice dei fabbricabilita' fondiaria previsto per la zona; non possono superare l'altezza di m. 2,50 interna, ma possono essere adiacenti al confine del lotto.

Art. 13

Zona G

- Sottozona G1: AREA IMPIANTO DI DEPURAZIONE
- Sottozona G2: AREA CIMITERIALE

Tutte le sottozone individuano superfici destinate a fabbricati, attrezzature e impianti di interesse generale.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0.01mc/mq, con possibilita' di incremento previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica.

Nella sottozona G1 e' consetita solamente l'edificazione di fabbricati a carattere funerario.

Art. 14

Zona H:

- Sottozona H1: AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

E' prevista una fascia di rispetto cimiteriale di larghezza pari a mt 200.00.

- Sottozona H2: VINCOLO MONUMENTALE

Vincoli monumentali per la salvaguardia di aree con preggi artistici ed ambientali, esse sono protette dal vincolo di assoluta ineficabilita'.

- Sottozona H3: AREA DI RISPETTO NASTRO STRADALE

E' prevista una fascia di rispetto lungo le strade interessate per evitare un anomalo sviluppo degli edifici a ridosso delle stesse.

- Sottozona H4: AREA DI RISPETTO IMPIANTO DI DEPURAZIONE

E' prevista una fascia di rispetto dell'impianto di depurazione per una larghezza di mt 70.00.

In queste zone e' vietato costruire edifici, impianti e strutture di qualsiasi uso, pertanto tutti gli spazi risultanti liberi devono essere considerati soggetti a verde permanente.

Art. 15

Zona S

Sottozona S1

- ISTRUZIONE -

Comprende le parti di territorio destinate alla edificazione di fabbricati per l'istruzione, quali scuole materne asili e scuole dell'obbligo.

Ogni intervento deve prevedere la sistemazione planovolumetrica complessiva della zona interessata e l'utilizzazione delle superfici in modo da destinare il 70% a lotti edificabili ed il 30% ad uso pubblico per viabilità e sosta verde.

Nei lotti e' consentita una utilizzazione fondiaria massima di 3,00 mc/mq.

L'indice di copertura non deve superare il valore di 0,50 mq/mq.

Le parti di superficie non utilizzate devono essere lasciate a verde e sosta.

Art. 16

Zona S

Sottozona S2

- DI INTERESSE COMUNE -

La zona e' destinata a servizi comunali e di quartiere, consente la realizzazione prevalente di edifici della direzionalità pubblica o privata (uffici, istituti di credito, edifici per attività culturali, edifici per lo spettacolo nonché attrezzature e servizi di interesse comunale).

Ogni intervento deve essere visto attraverso uno studio

organico e razionale della zona interessata; si deve prevedere pertanto una utilizzazione delle superfici tale da destinare il 40% dell'area complessiva per viabilità, sosta e verde, ed il 60% a lotti edificabili.

Nei lotti edificabili e' consentita una utilizzazione fondiaria massima di 3,00 mc/mq.

Nell'ambito dei singoli lotti devono tuttavia essere garantite idonee superfici per la sosta privata come stabilito piu' avanti nel presente articolo, inoltre le aree del lotto non utilizzate devono essere sistemate a verde.

I lotti edificabili possono utilizzare come superficie coperta soltanto il 50% dell'intero lotto, mentre il rimanente 50% deve essere utilizzato per sosta e verde privato.

Gli edifici possono svilupparsi secondo altezze libere fino ad un massimo di m. 7,50, purché compatibili con i distacchi stabiliti dalle norme.

I volumi edilizi devono essere in ogni caso risolti architettonicamente in tutti i prospetti.

I distacchi tra i fabbricati prospicienti non devono essere inferiori all'altezza del fabbricato piu' alto e comunque non inferiore a m. 8,00.

Per ogni costruzione si deve prevedere un'area per la sosta privata pari a 1,00 mq. per ogni 10,00 mc. di costruzione, che potrà essere ricavata anche nell'ambito del lotto, purché di facile accesso.

Art. 17

Zona S

Sottozona S3

- VERDE ATTREZZATO A PARCO, GIOCO E SPORT -

Comprende le parti di territorio destinate a verde pubblico attrezzato.

In questa zona sono previste attrezzature di carattere sportivo ricreativo, culturale e sociale per uso collettivo purché studiate attraverso interventi coordinati estesi all'intera sottozona.

L'indice di fabbricabilità non potrà superare il valore di 0,40 mc/mq.

Art. 18

Zona S

Sottozona S4

- PARCHEGGI PUBBLICI -

Comprende le parti del territorio destinate a parcheggi pubblici.

COMUNE DI SANLURI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

P.U.C.

NORME DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2017

MODIFICHE ALL'ART. 2.4. Zone D - Produttive – SOTTOZONA D6

(Modifica introdotta con Deliberazione di C.C. n° 26 del 28/03/2017 e definitivamente approvata con Deliberazione di C.C. n° 74 del 20/09/2017)

MODIFICHE ALL'ART. 2.8 ZONE S - Servizi pubblici

(Modifica introdotta con Deliberazione di C.C. n° 73 del 29/07/2016 e definitivamente approvata con Deliberazione di C.C. n° 93 del 24/10/2017)

1. NORME DI ATTUAZIONE.....	3
1.1. DEROGHE	3
1.2. BENI VINCOLATI	4
1.3 MISURAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE (ART.19, LR 45/89).....	4
1.4. FASCE DI RISPETTO	5
1.5 PARCHEGGI	5
1.5.1. PARCHEGGI PRIVATI.....	5
1.5.2. PARCHEGGI PUBBLICI.....	5
2. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	7
2.1. ZONA A - CENTRO STORICO.....	10
2.1.1. INTERVENTI AMMISSIBILI IN ASSENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	12
2.2. ZONA B - COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE	13
2.3. ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE	17
2.4. ZONE D - PRODUTTIVE -	22
2.5. ZONA E - AGRICOLA	27
2.5.1. ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE.....	28
2.5.2. INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE.....	28
2.5.3. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE.....	28
2.5.4. AGRITURISMO E TURISMO RURALE.....	34
2.5.5. PUNTI DI RISTORO	35
2.5.6. FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI	35
2.5.7. RESTAURO E AMPLIAMENTO	35
2.5.8. ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	36
2.5.9. EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE	37
2.5.10. SMALTIMENTO DEI REFLUI.....	37
2.6. ZONE G - SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE.....	38
2.7. ZONE H – SALVAGUARDIA E RISPETTO.....	41
2.8 ZONE S - SERVIZI PUBBLICI.....	42
2.9. STROVINA SANLURI STATO	43
2.9.1. ZONA Cs - Espansione Residenziale.....	43
2.9.2. ZONA Ds - Insempiamenti produttivi artigianali e commerciali.....	43
2.9.3. ZONE Gs - Servizi Generali	44
2.9.4. ZONE Hs - Fascia rispetto	44
2.9.5. ZONE S - Servizi pubblici.....	45

1. NORME DI ATTUAZIONE

Tutte le opere di trasformazione urbanistica, di costruzione, ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, in tutto il territorio comunale, sono soggette alle prescrizioni previste nel Regolamento Edilizio Comunale, nelle norme di attuazione del Piano urbanistico comunale e dalle norme vigenti. Sono soggette anche alle norme specifiche previste nei piani attuativi dello strumento urbanistico.

L'atto di assenso comunale è sempre subordinato dell'autorizzazione rilasciata ai sensi della L. 1089/39 per le cose immobili di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e ai sensi della Legge 1497/39 per le ville, giardini ed i parchi protetti.

Nel caso di demolizioni di edifici esistenti nella ricostruzione devono essere utilizzate le norme di zone.

In caso di contrasto tra tavole di progetto del Piano Urbanistico Comunale vale quanto indicato nell'elaborato a scala di maggior dettaglio.

1.1. DEROGHE

Il Comune esercita i poteri di deroga di cui all'Art. 16, Legge 6 Agosto 1967, n° 765 e all'Art. 3 Legge 21 Dicembre 1955, n° 1357, «limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico».

Qualora gli interventi di interesse pubblico fossero di iniziativa privata, il Consiglio Comunale approverà, insieme alla deroga, anche le garanzie di destinazione e uso, e cioè i trasferimenti ed i vincoli da apporre nonché le condizioni per accettare eventuali variazioni, che dovranno essere inserite nella convenzione di concessione.

Gli stessi poteri possono essere esercitati ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 30 Agosto 1991, n° 32, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, in deroga agli standard, limiti e vincoli previsti.

La deroga può essere concessa solo per garantire l'accessibilità delle strutture e spazi secondo le prescrizioni vigenti.

1.2. BENI VINCOLATI

Secondo quanto disposto dalla L.431/85, sono sottoposti al vincolo di tutela secondo la L.1497/39 i corsi d'acqua elencati nel DMLLP22/01/22 (acque pubbliche): Cora de Predi Marigosu o Riu sa Corte Baccas o Riu Masoni Mostu (canale emissario dello stabilimento V.E.), Riu Acqua Salsa (emissario del rio precedente), Riu Piras (emissario del Flumini Mannu), Riu di Sassuni o Fosso Mitza Perdu Craba (emissario del Flumini Mannu). Per qualunque intervento all'interno di una fascia di 150m dagli argini è necessario richiedere il Nulla Osta della competente Soprintendenza. I beni inseriti dalla Soprintendenza di Cagliari per B.A.A.A.S. nell'elenco di quelli sottoposti a vincolo di tutela, ai sensi della legge 1089/39, sono: la casa seicentesca Pilloni, con D.M. 04/10/69 Trascriz. 24/10/69, il tratto superstite delle mura medioevali, con D.M. 21/11/69, il castello, con D.M. 15/05/61 Trascriz. 20/07/61. Inoltre tutti gli immobili che presentano interesse artistico o storico, o con più di cinquanta anni di vita, di proprietà pubblica o di enti e istituti legalmente riconosciuti, sono oggetto di speciale tutela, come i beni già elencati. Ai sensi della legge 1089/39, essi non possono essere demoliti, rimossi, modificati, o restaurati senza l'autorizzazione della Soprintendenza competente.

1.3 MISURAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE (ART.19, LR 45/89)

1. Sono oggetto di misurazione della compatibilità ambientale, a norma della LR 45/89 art. 19 lett. i, tutti i progetti attuativi di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale, siano essi di iniziativa pubblica o privata.

2. I proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre, a corredo delle proposte dei piani attuativi, gli elaborati necessari a illustrare gli effetti sul territorio che derivano dai nuovi insediamenti previsti che abbiano i seguenti contenuti minimi:

a)- relazione di sintesi sulle carte tematiche con l'individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la proposta di piano;

b)- evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e al rischio idrogeologico;

c)- descrizione delle misure previste per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se non eliminabili, per minimizzare e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente;

d)- descrizione dei criteri utilizzati per prevedere e ottimizzare i consumi idrici, energetici e la disponibilità dei servizi;

e)- disposizioni sui fattori ambientali quali: modificazione del paesaggio, scelta dei materiali, delle tipologie, del colore, etc..

1.4. FASCE DI RISPETTO

In tutte le zone omogenee in cui è suddiviso il territorio devono essere rispettate le fasce di rispetto stabilite dal regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada così come previsto nel D.Leg. 285/92, nel DPR 495/92 e le successive modifiche del DPR 147/93 e DPR 610/96.

Quando le fasce di rispetto non sono classificate in zona H nel P.U.C. possono essere utilizzate nel calcolo delle superfici che producono volume che deve essere realizzato oltre la fascia di rispetto.

1.5. PARCHEGGI

1.5.1. PARCHEGGI PRIVATI.

In tutte le zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione degli edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione da usi residenziali a quelli non residenziali ammessi deve essere assicurata la dotazione di parcheggi così come previsto dall'Art. 41, L. 1150/42, dall'Art. 18 della L. 765/67 e dall'Art. 2 della Legge 122/89.

La dotazione di parcheggi è prevista in misura non inferiore ad un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione.

1.5.2. PARCHEGGI PUBBLICI.

Nei piani attuativi delle diverse zone omogenee dovranno essere previsti gli spazi per parcheggi pubblici secondo quanto indicato nelle specifiche norme.

Nelle Zone omogenee A e B, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, che prevedono destinazioni commerciali o direzionali e nei cambi di destinazione d'uso da residenziale ad attività commerciale, con superficie lorda di almeno 50 mq, o direzionali con almeno due addetti, deve essere prevista una superficie di parcheggi ad uso pubblico pari a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Per gli interventi nelle Zone A relativi ad attività commerciali sino a 100 mq e attività direzionale da 3 a 8 addetti e per gli interventi nelle Zone B per attività commerciali sino a 149 mq e direzionali da 3 a 10 addetti nei casi di impossibilità di reperimento delle previste aree di parcheggio la concessione edilizia può essere rilasciata qualora venga soddisfatta almeno una delle seguenti prescrizioni;

1) Cessione da parte del richiedente di altra area secondo le seguenti percentuali:

a) se trattasi di area ubicata nelle immediate vicinanze dell'edificio interessato e quindi fruibile della stessa utenza della attività esercitata, quantità pari al 40% della superficie lorda di pavimento;

b) se trattasi di area ubicata in posizione decentrata rispetto all'edificio interessato, ma comunque fruibile oltre che dalla stessa utenza, da quella complessiva della zona, quantità pari al 60% della superficie lorda di pavimento;

c) se trattasi di area ubicata in posizione decentrata rispetto all'edificio, ma comunque fruibile da altra utenza, quantità pari all'80% della superficie lorda di pavimento.

2) Versamento in denaro dell'equivalente valore dell'area che avrebbe dovuto destinarsi a parcheggi pubblici, stimato dall'Ufficio Tecnico comunale con criteri riferiti al prezzo di mercato all'attualità e perciò praticato nei più recenti negoziati di compravendita. I criteri di scelta delle suddette modalità di deroga verranno valutati di volta in volta dall'Amministrazione comunale in sede di esame istruttorio, tenendo conto delle effettive necessità e situazioni. I fondi così introitati, verranno depositati in apposito capitolo di bilancio con destinazione specifica: «Reperimento e acquisizione aree per parcheggi pubblici», alla stregua dei criteri di incameramento dei contributi di cui all'Art. 5 della Legge n° 10 del 28/01/1977.

Nei casi diversamente previsti nelle zone A e B e nelle altre zone omogenee per gli uffici e le attività ammesse commerciali, a cento metri quadri di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadri di spazio

pubblico o a uso pubblico, escluse le aree viarie, di cui almeno la metà' destinata a parcheggi. Le superfici per i parcheggi di uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurata la effettiva utilizzabilità.

2. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale è diviso, ai sensi dell'Art. 34, L. 17 Agosto 1942, n°1150, e successivi, nelle seguenti classi di zone territoriali omogenee secondo i tipi indicati nel Decreto Reg. del 20/12/93, n° 2266/U e secondo le direttive per le Zone agricole.

SANLURI CENTRO E TERRITORIO

- **Zona A** – Centro storico di pregio storico e ambientale.

- **Zona B** - Residenziale di ristrutturazione e completamento.
 - Sottozona B1 - Ristrutturazione.
 - Sottozona B2 - Completamento.

- **Zona C** - Residenziale di espansione.
 - Sottozona C1 - Espansione con piani attuativi in vigore.
 - Sottozona C2 - Espansione non attuata P.di F.
 - Sottozona C3 - Nuova espansione tra Centro abitato e Rio Piras.
 - Sottozona C4 - Nuova espansione periferia Nord.
 - Sottozona C5 - Espansione di interesse paesaggistico e panoramico.
 - Sottozona C6 - Espansione di interesse ambientale e panoramico.
 - Sottozona C7 - Espansione limitrofe Centro storico.
 - Sottozona C8 - Espansione con aree per Piani di Zona.
 - Sottozona C9 - Espansione P. di L. "Rio Ciccu".

- **Zona D** - Impianti attività produttive e commerciali.
 - Sottozona D1 - Produttiva e commerciale di completamento.
 - Sottozona D2 - Produttiva e commerciale con piani attuativi nel Centro

abitato.

Sottozona D3 - Produttiva e commerciale con piani attuativi oltre la SS.131.

Sottozona D4 - Attività produttive lungo la strada Sanluri Stato.

Sottozona D5 - Produttive e commerciali con piani attuativi bivio Villasanta.

Sottozona D6 - Attività produttive bivio Villasanta.

Sottozona D7 - Attività produttive agro-industriale nel territorio.

Sottozona D8 - Attività di rottamazione e recupero materiali ferrosi.

Sottozona D9- Nuove aree produttive comprese tra la vecchia s.s. 131 e la nuova s.s. 131, piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica.

Sottozona D10 - Nuove aree produttive fuori dal centro urbano per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi.

- Zona E - Agricole

Sottozona E2 - Attività agricola di primaria importanza

Sottozona E5a – Attività agricola marginale di tutela ambientale

Sottozona E5r - Fascia agricola di rispetto

Sottozona E2p : Sottozona E2p Agricola a destinazione specifica per insediamenti produttivi di tipo agroalimentare.

- Zona G - Servizi pubblici e di interesse pubblico.

Sottozona G1 - Impianti e servizi generali.

Sottozona G2 - Servizi pubblici.

Sottozona G3 - Servizi di interesse pubblico nel centro abitato

Sottozona G4 - Parco pubblico Funtana Noa

Sottozona G5 - Impianti e attrezzature per attività motoristiche

Sottozona G6 - Impianti sportivi e attrezzature ricettive e ricreative

Sottozona G7 - Attività ricettiva

Sottozona G8 - Impianti e attrezzature a servizio della viabilità

Sottozona G9 - Impianti e servizi generali a esclusiva iniziativa pubblica.

- Zona H - Salvaguardia e rispetto.

- **Zona S** - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi.

Sottozona S1 - Istruzione.

Sottozona S2 - Servizi interesse comune.

Sottozona S3 - Spazi pubblici per parco, gioco, sport.

Sottozona S4 - Parcheggi.

SANLURI STATO

- **Zona Cs** - Residenziale di espansione.

Sottozona C1_s - Espansione con area P.E.E.P..

Sottozona C2_s - Nuova espansione.

- **Zona Ds** - Impianti attività artigianali e commerciali.

- **Zona Gs** - Servizi pubblici e di interesse pubblico.

Sottozona G1_s - Area cimiteriale.

Sottozona G2_s - Stazione ferroviaria e servizi connessi.

- **Zona Hs** - Area di rispetto cimiteriale.

- **Zona S** - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi.

Sottozona S1 : Istruzione.

Sottozona S2a : Servizi comunali socio-assistenziali

Sottozona S2b : Servizi di interesse pubblico

Sottozona S3a : Spazi pubblici attrezzati per sport

Sottozona S3b : Verde pubblico

Sottozona S3c : Verde attrezzato per gioco

2.1. ZONA A - Centro storico.

Il centro storico è individuato nella cartografia alle tavole 3 e 4 di progetto nelle quali è indicata la zonizzazione del centro abitato; i suoi limiti coincidono con quelli indicati nel Piano Particolareggiato vigente.

Oltre alla destinazione residenziale e ai servizi pubblici connessi con la residenza, sono ammessi in tale zona omogenea gli studi professionali, i negozi di prima necessità, le botteghe artigiane non moleste, non pericolose e non inquinanti.

Gli interventi edilizi di qualsiasi tipo nel Centro storico devono essere realizzati in conformità alle prescrizioni del Piano Particolareggiato, in assenza di esso valgono le norme del punto 2.1.1.

Per la tutela, il risanamento e la valorizzazione del centro storico, sono stati individuati gli interventi ammissibili definiti di seguito, nel rispetto della normativa vigente per il recupero del patrimonio edilizio esistente (L.457/78, L.47/85, L.179/92, L.R.45/89, L.R.20/91; restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39 e 1497/39).

Tipologie di intervento urbanistico:

- **restauro urbanistico e ambientale**, consistente in un insieme di opere finalizzate alla ricostituzione della forma urbana originaria e al recupero dei suoi elementi fondamentali quali tracciati viari, assetto planovolumetrico, grandi complessi edilizi;
- **ristrutturazione urbanistica**, consistente in un insieme di opere finalizzate alla ricucitura del tessuto originario con gli interventi più recenti, il cui risultato finale può essere anche una configurazione spaziale diversa da quella originaria, purché tale da realizzare un assetto urbano organico.

Tipologie di intervento edilizio:

- **interventi di manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- **interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per

rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

- **interventi di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- **interventi di restauro**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; eventuali interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti limitatamente a opere conformi ai criteri del restauro scientifico, in ogni caso il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e, se del caso, di quella Archeologica;
- **interventi di ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Gli interventi di restauro riguardano tutti i beni inseriti dalla Soprintendenza di Cagliari per B.A.A.A.S. nell'elenco di quelli sottoposti a vincolo di tutela, ai sensi della legge 1089/39, più precisamente: la casa seicentesca Pilloni, con D.M. 04/10/69 Trascriz. 24/10/69, il tratto superstite delle mura medioevali, con D.M. 21/11/69, il castello, con D.M. 15/05/61 Trascriz. 20/07/61.

Riguardo al parere della Soprintendenza, anche gli immobili che presentano interesse artistico o storico, o con più di cinquanta anni di vita, di proprietà pubblica o di en-

ti e istituti legalmente riconosciuti, sono oggetto di speciale tutela, come i beni già elencati, ai sensi della legge 1089/39: essi non possono essere demoliti, rimossi, modificati, o restaurati senza l'autorizzazione della Soprintendenza competente.

Oltre quelli già indicati, gli edifici di maggiore rilevanza storico monumentale ricadenti nella zona A sono elencati di seguito.

- 1- CHIESA DI SAN LORENZO MARTIRE (edificata presumibilmente agli inizi del XIV secolo, ampliata e restaurata nel XVI e XVII secolo)
- 2- CHIESA DI SANT'ANNA (non si conosce la data di erezione, ma è documentata la sua esistenza già al 1599)
- 3- CHIESA DI SAN SEBASTIANO (non si conosce la data di edificazione, ma è sicuramente esistente nel 1518; nei secoli successivi ha subito restauri e rifacimenti)
- 4- CHIESA DELLA VERGINE DELLE GRAZIE (inizio lavori 1781, ultimazione fine XVIII secolo; il campanile è della chiesa originaria risalente al XVI secolo, tranne la sopraelevazione ottagonale del 1784; la facciata è stata ricostruita dopo il crollo del 1904)
- 5- MUNICIPIO VECCHIO
- 6- MUNICIPIO (iniziato nel 1874 e terminato 1878)
- 7- TESTIMONIANZE DELL'EDILIZIA CINQUE-SEICENTESCA (oltre casa Pilloni):
 - facciata della casa tra Via San Lorenzo e Via N. Villasanta
 - ingresso della casa al lato della chiesa di San Sebastiano.

2.1.1. INTERVENTI AMMISSIBILI IN ASSENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gli interventi nella zona A si attuano attraverso apposito Piano Particolareggiato. In assenza di piano attuativo gli interventi ammessi, secondo le definizioni date al punto 2.1, sono quelli di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- risanamento conservativo
- restauro.

Sono espressamente vietati:

- gli interventi di restauro urbanistico e ambientale e di ristrutturazione urbanistica
- l'edificazione di nuove costruzioni, anche se identiche a quelle preesistenti
- gli ampliamenti volumetrici
- gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Inoltre non possono essere modificate:

- le altezze dei fabbricati esistenti
- le superfici coperte
- le coperture
- le distanze, i distacchi e gli allineamenti esistenti.

2.2. ZONA B - Completamento e ristrutturazione

La Zona B si articola in due sottozone:

- * B1 - Ristrutturazione.
- * B2 - Completamento.

L'edificazione è consentita con concessione diretta per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, cambi di destinazione d'uso e interventi minori. Oltre alle residenze, nelle Zone B, è ammesso l'insediamento di attrezzature urbane connesse con la residenza, uffici pubblici e privati, attività culturali e sociali, servizi sanitari, servizi per il culto, attività artigianali non moleste o pericolose o inquinanti, attività commerciali.

Nei fabbricati di pregio ambientale e tradizionale, presenti nelle zone B, non sono consentite le demolizioni.

DISTANZE DALLA STRADA: I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dovranno obbligatoriamente rispettare l'allineamento prevalente dei fabbricati preesistenti.

E' consentito l'arretramento, per una profondità minima di metri 2 dal filo strada, quando interessa un fronte di almeno 20 metri. Quando il fronte è inferiore la misura minima può essere raggiunta con una convenzione con i proprietari dei lotti contigui che si impegnano a rispettare l'arretramento previsto.

DAI CONFINI LATERALI: I nuovi edifici possono essere costruiti in aderenza

o a confine, oppure a distanza pari a ½ dell'altezza con un minimo di 5 metri.

TRA EDIFICI: Se non in aderenza deve essere rispettata una distanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri. Tra pareti non finestrate nel caso di impossibilità di costruzione in aderenza la distanza può essere ridotta sino a metri 5.

TRA CORPI DELLO STESSO EDIFICIO: Tra pareti finestrate deve essere rispettata la distanza di metri 10. Il rapporto massimo tra profondità e ampiezza delle rientranze deve essere di tre a due.

SOTTOZONE B1

INDICE FABBRICABILITÀ FONDIARIA: E' stabilito in 3 metri cubi a metro quadro.

Questo limite può essere superato, con un massimo di 5 mc/mq, con la predisposizione di un Piano Particolareggiato che preveda una dotazione di servizi pubblici pari a 18 metri quadri ogni 100 metri cubi di volumetria maggiore di quella ottenibile utilizzando l'indice di 3 mc/mq.

INDICE DI COPERTURA: La superficie coperta massima è stabilita nel 65 % della superficie del lotto.

ALTEZZA PROSPETTI: L'altezza massima è stabilita in metri 12 per la viabilità principale e in metri 7,50 per la viabilità secondaria.

L'altezza massima deve essere rispettata in tutti i prospetti.

Per gli edifici ad angolo tra strade principali e secondarie l'altezza maggiore può essere utilizzata anche nella strada secondaria per una estensione di metri 12 se la strada secondaria ha una larghezza di almeno metri 8 e per una estensione di metri 9 in caso contrario.

Le strade principali sono la via C. Felice, via Garibaldi, viale Matteotti, viale Trieste, via San Martino, via Gramsci e corso Repubblica.

LOTTO MINIMO: Non si hanno limitazioni di superficie.

DEROGHE ALLE DISTANZE: Nelle zone non edificate o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il

rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o a una soluzione tecnica inaccettabile possono essere ridotte tali distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestra nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

E' consentita la costruzione a confine di fabbricati accessori (garage, locali di sgombero e simili di pertinenza del fabbricato principale) con altezza massima (misurata al colmo in caso di solai non orizzontali) non superiore al muro di confine e comunque non superiore a 3 metri.

Tali fabbricati dovranno essere edificati in aderenza al fabbricato principale (almeno in un punto). Nel caso di provata impossibilità di costruzione in aderenza (presenza di pareti finestrate, particolare ubicazione del fabbricato principale etc.) è consentita l'edificazione a distanza non inferiore a 3 metri.

La costruzione di tali accessori è ammessa per un volume non superiore al 30 % del volume del fabbricato principale. Il volume e la superficie coperta complessiva del lotto non devono superare gli indici di zona.

SOTTOZONA B2

INDICE FABBRICABILITÀ FONDIARIA: E' stabilito in 3 metri cubi a metro quadro.

Questo limite può essere superato, con un massimo di 5 mc/mq, con la predisposizione di un Piano Particolareggiato che preveda una dotazione di servizi pubblici pari a 18 metri quadri ogni 100 metri cubi di volumetria maggiore di quella ottenibile utilizzando l'indice di 3 mc/mq.

INDICE DI COPERTURA: La superficie coperta massima è stabilita nel 60 % della superficie del lotto.

LOTTO MINIMO: Non si hanno limitazioni di superficie.

ALTEZZA PROSPETTI: L'altezza massima è stabilita in metri 7,50 ad eccezione dei lotti su strade principali dove l'altezza massima è fissata in m 12.00.

L'altezza massima deve essere rispettata in tutti i prospetti.

DEROGHE ALLE DISTANZE: Nelle zone non edificate o risultanti libere in

seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o a una soluzione tecnica inaccettabile possono essere ridotte tali distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

E' consentita la costruzione a confine di fabbricati accessori (garage, locali di sgombero e simili di pertinenza del fabbricato principale) con altezza massima (misurata al colmo in caso di solai non orizzontali) non superiore al muro di confine e comunque non superiore a 3 metri.

Tali fabbricati dovranno essere edificati in aderenza al fabbricato principale (almeno in un punto). Nel caso di provata impossibilità di costruzione in aderenza (presenza di pareti finestrate, particolare ubicazione del fabbricato principale etc.) è consentita l'edificazione a distanza non inferiore a 3 metri.

La costruzione di tali accessori è ammessa per un volume non superiore al 30 % del volume del fabbricato principale. Il volume e la superficie coperta complessiva del lotto non devono superare gli indici di zona.

2.3. ZONA C - Espansione Residenziale

La zona C si articola in 9 sottozone:

Sottozona C1 - Espansione con piani attuativi in vigore.

Sottozona C2 - Espansione non attuata P.di F.

Sottozona C3 - Nuova espansione tra Centro abitato e Rio Piras.

Sottozona C4 - Nuova espansione periferia Nord.

Sottozona C5 - Espansione di interesse paesaggistico e panoramico.

Sottozona C6 - Espansione di interesse ambientale e panoramico.

Sottozona C7 - Espansione limitrofe Centro storico.

Sottozona C8 - Espansione con aree per Piani di Zona.

Sottozona C9 - Espansione P. di L. "Rio Ciccu".

NORME GENERALI

Sono le aree di espansione destinate alla residenza, ai servizi strettamente connessi con la residenza ed ai servizi pubblici quali: S1 (Aree per l'istruzione), S2 (Aree per attrezzature di interesse comune), S3 (Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport), S4 (Aree per parcheggi pubblici).

Nella zona C è ammesso l'insediamento di uffici, servizi di ristoro e ricettivi, servizi sanitari, servizi per il culto, attività artigianali e attività commerciali.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Le Zone di Espansione, suddivise in 9 sottozone, sono caratterizzate da diversa densità edilizia, volumetria, altezza, tipo edilizio e cessioni.

- Il distacco per edifici non aderenti è stabilito in m10,00.
- Distacco dai confini m 5,00.
- Arretramento fronte strada m 5,00.
- Recinzioni: Altezza massima m 2,50 di cui massimo m 1,00 a parete piena, la restante altezza sarà a giorno.

L'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di Piani di Lot-

tizzazione Convenzionati di iniziativa privata o pubblica.

Il Piano di Lottizzazione dovrà interessare le intere unità territoriali minime o specificate nelle Sottozone.

Quando è prevista una unità minima territoriale di superficie inferiore a quella del comparto, l'intervento va inserito in uno studio relativo all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Così come previsto dall'art. 3 comma 3 della L.R. 01/07/1991 n. 20 uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un Piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il Piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Nella formazione dei Piani di Lottizzazione si dovranno individuare le aree per i Servizi primari e secondari e per il parcheggio secondo la dotazione prevista per ciascuna sottozona.

Per i parcheggi pubblici, da realizzare ad opera dei lottizzanti, deve essere prevista una superficie di almeno 2,5 mq. per abitante insediabile.

Il volume realizzabile secondo l'indice territoriale verrà utilizzato nel seguente modo :

- 70 % per la residenza

- 20 % per i servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde.

- 10 % per servizi pubblici.

Gli oneri per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e quota parte delle urbanizzazioni secondarie sono a carico dei lottizzanti.

Possono essere realizzati:

- Edifici isolati, mono - plurifamiliari o a schiera con fronte massimo di m 30,00.

Gli spazi non occupati dalla edificazione, da strade o da parcheggi, devono essere sistemati o mantenuti a giardino.

La viabilità individuata nelle planimetrie del P.U.C. rappresentano delle indicazioni di massima per la redazione dei Piani Attuativi, ai quali, in ogni caso, compete la loro definizione.

Sottozona C1

Sono le aree con Piani di Lottizzazione già convenzionati e le aree interessate dai Piani di Edilizia Economica e Popolare già attuati.

L'edificazione è regolata dalle norme dei Piani Attuativi vigenti. La normativa di questi prevale su eventuali norme diverse del P.U.C.

Eventuali modifiche alla distribuzione dei lotti dovranno rispettare la superficie del lotto minimo pari a mq 180.

Sottozona C2

Sono le aree di espansione già previste nel Programma di Fabbricazione e non ancora attuate

- Indice Territoriale: 1,00 mc/mq
- Indice Fondiario: 2,00 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 7,50 m
- Lotto minimo mq 180.
- Cessioni 22%
- Unità Minima Territoriale: Intero comparto delimitato in cartografia.

Sottozona C3

Aree di espansione tra Centro abitato e Rio Piras.

- Indice Territoriale: 0,80 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,80 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,40 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Lotto minimo mq 200
- Cessioni 20 %
- Unità Minima Territoriale: 25.000 mq

I fabbricati dovranno distare m 15,00 dal ciglio della strada principale di circoscrizione.

Sottozona C4

Area di espansione Nord Centro abitato.

- Indice Territoriale: 0,70 mc/mq

- Indice Fondiario: 1,50 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,30 mq/mq
- Altezza Massima: 7,50 m
- Lotto minimo mq 250
- Cessioni 18 %
- Unità Minima Territoriale: 25.000 mq

I fabbricati dovranno distare m 7,00 da ciglio della strada principale di collegamento della Sottozona C4.

Nello studio di Lottizzazione per le aree dei Servizi devono essere privilegiate le zone adiacenti al Centro abitato, per le aree destinate a verde pubblico devono essere privilegiate le zone panoramiche del comparto.

Sottozona C5

Area di espansione di interesse paesaggistico e panoramico.

- Indice Territoriale: 0,40 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,00 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,30 mq/mq
- Altezza Massima: 6,50 m
- Lotto minimo mq 400
- Cessioni 50,00%
- Unità Minima Territoriale: Intero comparto.

Particolare cura deve essere riservata al verde studiando i progetti in maniera da rispettare l'esistente.

Dovranno essere messi a dimora almeno 1 (uno) albero di alto fusto ogni 50 mq di Superficie Fondiaria.

Le nuove alberature saranno disposte in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati e alle vedute relative.

Nello studio di lottizzazione per le aree di cessione deve essere privilegiata la parte alta del comparto.

Sottozona C6

Area di espansione di interesse panoramico e ambientale.

- Indice Territoriale: 0,50 mc/mq
- Indice Fondiario: 2,00 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 7,50 m
- Lotto minimo mq 400
- Cessioni 50,0%
- Unità Minima Territoriale: Intero comparto.

Si può costruire in aderenza ai fabbricati della Zona B.

Le volumetrie realizzabili devono essere ubicate nella parte più bassa del comparto.

Sottozona C7

Interessa un comparto limitrofo al Centro Storico.

- Indice Territoriale: 0,60 mc/mq
- Indice Fondiario: 2,00 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,40 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Lotto minimo mq 180
- Cessioni 50,0%
- Unità Minima Territoriale: Intero comparto.

Le aree da destinare ai servizi pubblici devono essere ubicate in prossimità della via Muraglia.

Sottozona C8

Interessa tre comparti dove è previsto l'obbligo di riservare il 40% delle volumetrie realizzabili per l'Edilizia Economica e Popolare.

- Indice Territoriale: 0,80 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,80 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 8,50 m
- Lotto minimo mq 180
- Lotto minimo mq 140 Zona P.E.E.P.
- Cessioni 16,50%

- Unità Minima Territoriale: 15.000 mq.

Sottozona C9

Interessa le aree di espansione comprese nel P. di L. denominato “Rio Ciccu”.

- Indice Territoriale: 1,35 mc/mq

- Indice Fondiario: 2,10 mc/mq

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq

- Altezza Massima: 7,50 m

- Lotto Minimo: 265 mq

- Cessioni 24,3% mq/mq

- Unità Minima Territoriale: Intero comparto delimitato in cartografia.

2.4. ZONE D - Produttive -

La zona D è articolata in 10 sottozone:

Sottozona D1 - Produttiva e commerciale di completamento.

Sottozona D2 - Produttiva e commerciale con piani attuativi nel Centro abitato.

Sottozona D3 - Produttiva e commerciale con piani attuativi oltre la SS.131.

Sottozona D4 - Attività produttive lungo la strada Sanluri Stato.

Sottozona D5 - Produttive e commerciali con piani attuativi bivio Villasanta.

Sottozona D6 - Attività produttive bivio Villasanta.

Sottozona D7 - Attività produttive agro-industriali nel territorio.

Sottozona D8 - Attività di rottamazione e recupero materiali ferrosi.

Sottozona D9 - Nuove aree produttive comprese tra la vecchia s.s. 131 e la nuova s.s. 131, piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica.

Sottozona D10 - Nuove aree produttive fuori dal centro urbano per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi.

NORME GENERALI

Oltre a quanto previsto nelle norme specifiche di sottozona è ammissibile

l'insediamento di uffici, sale di riunione, mense, sale didattiche, foresterie e altri locali solo se correlati con l'attività' produttiva.

Sono anche ammesse le abitazioni per la custodia con un massimo di 150 metri quadri lordi e 450 metri cubi.

Le altezze massime previste sono derogabili solo per motivate esigenze produttive.

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva formazione di Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica. Con tali strumenti la quota di Superficie Territoriale da destinare a spazi per i Servizi dovrà essere pari al 10%. Questa sarà ripartita in Spazi pubblici, Aree per attività collettive, Verde pubblico e Parcheggi.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Sottozona D1

Zona produttiva di completamento. Attività commerciali, di Deposito, Artigianale, Ricreative e Uffici.

- Indice Fondiario: 3,00 mc/mq

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq

- Altezza Massima: 10,00 m ad esclusione della viabilità principale dove è consentita l'altezza di 12,00 m per uniformità con le restanti zone omogenee prospicienti tale viabilità

- Distacco dai confini: 5,00 m

- Distacco dei Fabbricati non aderenti: 10,00 m

- Lotto minimo : 500 mq

L'edificazione può essere assentita mediante Concessione diretta per gli interventi nei lotti di superficie non superiore a 1500 mq dotati di opere di urbanizzazione primaria e utilizzati come lotto unico.

Nei lotti di superficie superiore a 1500 mq deve essere predisposto un piano attuativo che preveda la cessione di una quota di aree pari al 10% per servizi pubblici (verde e parcheggi) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprensive del verde e dei parcheggi.

Per i lotti con edificazione già realizzata con allineamento sul fronte strada e

conseguente impossibilità di fruibilità delle aree di cessione all'interno del lotto, per spazio pubblico o ad attività collettive, di verde pubblico e parcheggi, in alternativa alla cessione minima del 10% prevista dall'art. 8 comma 1° del D.A. 2266/U del 20/12/1983, è prevista la monetizzazione di tali aree.

Non sono ammesse attività moleste o inquinanti.

Sottozona D2

Aree Produttive tra Centro abitato e S.S.131 con Piani Attuativi approvati.

Valgono le Norme del Piano Attuativo, per gli ampliamenti degli insediamenti esistenti nell'ambito del medesimo Piano Attuativo, si applica la normativa più vantaggiosa tra quella del Piano stesso e quella della zona D1.

Sottozona D3

Aree produttive oltre la S.S.131 con Piani Attuativi già approvati. Tra queste anche l'Area del Piano per gli Insediamenti Produttivi (del. C.C. n° 133 del 30/12/88) valgono le Norme dei Piani Attuativi, per gli ampliamenti degli insediamenti esistenti nell'ambito del medesimo Piano Attuativo, si applica la normativa più vantaggiosa tra quella del Piano stesso e quella della zona D1.

Sottozona D4

Nuove aree Produttive lungo strada per Sanluri Stato.

Destinazione: Piccole e medie industrie, Attività artigianale , commerciale e di deposito.

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,60 mq/mq

Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Distacco dai confini: 8,00 m
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.

L'unità minima territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Sottozona D5

Aree produttive al bivio di Villasanta con Piani Attuativi già approvati.

Si applicano le norme dei Piani Attuativi, per gli ampliamenti degli insediamenti esistenti nell'ambito del medesimo Piano Attuativo, si applica la normativa più vantaggiosa tra quella del Piano stesso e quella della zona D1.

Sottozona D6

Nuove aree produttive al bivio di Villasanta.

Destinazione: Piccole e medie industrie, attività artigianali, commerciali e di deposito.

Inoltre possono essere insediate:

- strutture residenziali a carattere comunitario

- strutture residenziali integrate

Così come definite dal D.P.G.R. n° 4 del 22/07/2008

(Modifica introdotta con Deliberazione di C.C. n° 26 del 28/03/2017 e definitivamente approvata con Deliberazione di C.C. n° 74 del 20/09/2017)

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,60 mq/mq

Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Distacco dai confini: 8,00 m
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.

L'unità minima Territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Sottozona D7

Area produttiva nel territorio.

Destinazione: Insediamenti produttivi di tipo agro-industriale.

- Indice di Copertura: 0,40 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,50 mq/mq

Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali

interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Distacco dai confini: 8,00 m
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.

L'unità minima Territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Sottozona D8

Destinazione: Attività di rottamazione e recupero materiali ferrosi.

- Indice di Copertura: 0,10 mq/mq
- Altezza Massima: 5,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,15 mq/mq

Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Distacco dai confini: 5,00 m
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.

L'unità minima Territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Sottozona D9

Nuove aree produttive comprese tra la vecchia s.s. 131 e la nuova s.s. 131

Piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica.

Destinazione: attività di tipo artigianale, di piccole e medie industrie, di commercio all'ingrosso, di deposito, di commercio al dettaglio con esclusione dei generi alimentari

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,50 mq/mq

Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Possibilità di costruire in aderenza o con distacco dai confini di 8,00 m.
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.

L'unità minima Territoriale è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia con possibilità di realizzazione degli interventi per stralci funzionali.

Sottozona D10

Nuove aree produttive Fuori dal centro urbano per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi

Destinazione: attività di trattamento rifiuti speciali non pericolosi

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq

- Altezza Massima: 10,00 m

- Indice Utilizzazione: 0,50 mq/mq

- Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Costruzione con distacco dai confini di 5,00 m.

- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.

- Recinzioni fronte strada con arretramento di m 3,00 dal ciglio stradale;

- L'unità minima Territoriale è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia con possibilità di realizzazione degli interventi per stralci funzionali.

2.5. ZONA E - Agricola

1. Le norme di attuazione delle zone agricole sono realizzate in conformità con le indicazioni:

- del D.A. 2266/U/83

- del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, «Direttive per le zone agricole»

2. Le presenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) perseguendo le seguenti finalità:

- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;

- valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.;

- porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica e pedologica;

- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale sia per quello abitativo

salvaguardando le valenze paesaggistiche ed ambientali caratteristiche del territorio;

- tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Sanluri.

2.5.1. ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE

Entro le zone agricole del Comune di Sanluri (come dalla tavola zonizzazione del territorio comunale) sono consentite le attività agricole previste dall'art. 2135 del C.C. e dalle altre norme vigenti sull'esercizio dell'attività agricola.

2.5.2. INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1. Nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano o spazio rurale viene classificato come segue:

Zone E2: aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (buona suscettività all'uso agricolo);

Zone E5a: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;

Zone E5r: fascia agricola di rispetto;

Zona E2p: aree per insediamenti produttivi di tipo agroindustriale.

2. I confini delle zone E2, E5a, E5r, E2p come determinati dalla zonizzazione sono riportati nella tavola zonizzazione del territorio comunale.
3. Gli indici fondiari previsti per le rispettive zone e sottozone sono quelli indicati ai punti successivi.

2.5.3. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

1. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 2,00 per gli interventi di natura agronomica e conduzione aziendale di cui al successivo comma 3 lettera a) e c).
2. Per i fabbricati destinati alla residenza la superficie minima di intervento è stabilita

in ha 3.00. La superficie minima di intervento è ridotta ad ha 2,00 per i coltivatori diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.). Per superficie minima di intervento si intende un comparto, ancorchè formato da più particelle, costituente unico appezzamento.

3. Nelle aree classificate come zone agricole «E2», fatta eccezione per le zone di cui ai successivi commi, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:
 - a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;
 - b) fabbricati per agriturismo, e per turismo rurale così come normati al successivo punto 2.5.4.;
 - c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
 - d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq. Superficie minima di intervento ha 2,00.
 - e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,01 mc/mq , “per i coltivatori diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) l'indice di edificabilità è stabilito in 0,015 mc/mq” . La volumetria dovrà essere edificata separatamente dalla volumetria per la conduzione agricola del fondo con distanza minima tra detti fabbricato di 10m.
 - f) Ai fini del solo computo della volumetria, nella zona E2, nel caso di aziende agricole o zootecniche dirette da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui, ma che siano al servizio dell'azienda. I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati a trascrizione nei pubblici registri che ne riportino i vincoli derivanti dall'avvenuta utilizzazione edificatoria mediante stipula di atto unilaterale d'obbligo.

- g) Nella zona E2, per superfici fondiari inferiori ad Ha 2,00 e comunque superiori ad Ha 0,50 è ammessa la realizzazione di un deposito attrezzi edificato su di un unico vano e su di un unico livello della superficie lorda massima di mq 15,00 e del volume massimo di mc 50,00. Non è ammessa la realizzazione di verande, loggiati, porticati, ecc.....
4. Nelle aree classificate come zone agricole «E5a», non sono ammessi interventi edilizi di nessuna natura;
5. Nelle aree classificate come zone agricole «E5r», sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:
- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola sono ammessi per un volume massimo di mc. 75;
 - b) fabbricati per agriturismo: non ammessi;
 - c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,005 mc/mq;
 - d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale: non ammesse;
 - e) residenze: non ammesse.
6. Nelle aree classificate come zone agricole «E2p», individuate al foglio 59 mappali 136, 139, 140,:
- a) sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:
 - i) fabbricazione ed impianti connessi alle attività agroindustriali, l'indice di edificazione fondiaria è pari a 0,20 mc/mq;
 - ii) fabbricati per agriturismo: non ammessi;
 - iii) residenze: non ammesse;
 - b) il rapporto di copertura massimo è il 50% dell'area di pertinenza.
7. Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo,

all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare lo stato dei luoghi.

8. Gli indici di copertura consentiti sono i seguenti:
 - a) per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali: max 10% della superficie fondiaria.
 - b) le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo di volumetria;
 - c) per gli insediamenti di tipo agroindustriale, è previsto un rapporto di copertura pari al 50% dell'area di pertinenza.
9. Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di cresta e falesie e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione.
10. Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:
 - a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
 - b) per aziende agrituristiche e turistico-rurali dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo punto 2.5.4.;
 - c) elaborati tecnici comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
 - i) relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione de-

gli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo;

ii) elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, disegni particolari delle opere e relazione illustrativa;

iii) piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;

11. Gli elaborati previsti al punto 10 lettera c) i e iii, devono essere redatti da dottore agronomo o forestale o da perito agrario (nei limiti delle rispettive competenze).

12. Su tutte le zone E devono rispettarsi le seguenti norme sui distacchi:

a) E' rigorosamente esclusa la possibilità di edificare sui confini del comparto come definito al precedente art. 2.5.3. punto 2.

b) Il distacco dai confini deve essere non inferiore a 10 metri.

c) Il distacco fra edifici all'interno della stessa proprietà deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 metri.

d) L'arretramento dal ciglio stradale deve essere di 10 metri se non previsto maggiore dalle norme vigenti.

13. Su tutte le zone E, salvo diversa indicazione nelle relative sottozone, devono rispettarsi le seguenti norme sulle altezze massime:

a) L'altezza massima è stabilita in 7,50 metri per tutte le destinazioni connesse alla conduzione del fondo; tale limite può essere incrementato per gli edifici strumentali all'attività agricola e zootecnica per giustificate esigenze produttive.

b) Per le residenze l'altezza massima è stabilita in m 4,00.

14. Su tutte le zone E, previo nulla osta degli organi competenti, se richiesti dalle normative vigenti:

a) è consentita la realizzazione di impianti di interesse pubblico, quali cabine, centrali, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

b) Limitatamente alla zona E2 sono inoltre ammesse le seguenti attività:

- i) distributori di carburante previa delibera del Consiglio Comunale
- ii) cliniche veterinarie e strutture connesse alla cura e custodia degli animali

15. Su tutte le zone E, salvo diversa indicazione nelle relative sottozone, devono rispettarsi le seguenti norme sulle recinzioni:

- a) Le recinzioni su qualsiasi strada pubblica possono essere realizzate a una distanza non inferiore a 3,00 m dal limite del ciglio stradale, dove per ciglio stradale si intende la carreggiata, le eventuali banchine e le eventuali cunette e comunque nel rispetto delle maggiori distanze indicate dal codice della strada e relativo regolamento, nonché le eventuali norme previste dagli enti proprietari delle strade non di pertinenza comunale, vedi ANAS, Provincia, strade consortili, ecc.
- b) L'altezza massima delle recinzioni non deve essere superiore a m 2,20.
- c) Sono ammesse le seguenti tipologie di recinzione:
 - i) a giorno in rete metallica
 - ii) a giorno con rete metallica e zoccolo inferiore realizzato con pietrame locale posato ad opus incertum o tradizionale, di altezza massima pari a 80 cm, oltre la rete, per un'altezza complessiva di 220 centimetri.
 - iii) con muratura tradizionale a secco di altezza massima pari a 1,00 metro.
- d) Le semplici recinzioni temporanee, non soggette ad autorizzazione né a comunicazione ai sensi dell'art.13 comma 2 della L.R. 23/85 possono essere realizzate anche sul limite di proprietà prospettante la viabilità pubblica.
- e) Per semplici recinzioni devono intendersi le recinzioni temporanee stagionali, ai soli fini della conduzione agricola e zootecnica del fondo, realizzate in rete metallica di altezza non superiore a m 1,50 sorretta da semplici paletti metallici infissi direttamente nel terreno senza alcun tipo di fondazione.

16. Su tutte le zone E, salvo diversa indicazione nelle relative sottozone, devono rispettarsi le seguenti norme sui pali e tralicci:

- a) I pali e tralicci per linee elettriche, telefoniche e simili devono essere posizionati ad una distanza dal ciglio della strada maggiore dell'altezza fuori terra del palo o del traliccio.
- b) I pali e i tralicci dovranno posizionarsi, per quanto è possibile, nella posizione

meno sfavorevole per il paesaggio.

17. Su tutte le zone E, salvo diversa indicazione nelle relative sottozone, devono rispettarsi le seguenti norme sull'edificazione delle residenze connesse al fondo agricolo:
- a) La tipologia edilizia si deve ispirare ai dettami dell'architettura tradizionale e della grande semplicità, con tetto a doppia falda o a padiglione e con manto in tegole tipo coppi o portoghese;
 - b) Le tinteggiature devono avere colorazioni rientranti nella gamma delle terre;
 - c) La residenza deve essere edificata su un solo livello, oltre al sottotetto e comunque ad un'altezza massima di cm 400;
 - d) Gli infissi possono essere in legno, pvc o alluminio purché abbiano colorazione simil legno.
18. Su tutte le zone E, salvo diversa indicazione nelle relative sottozone, devono rispettarsi le seguenti norme sull'edificazione dei fabbricati connessi alla conduzione del fondo:
- a) La tipologia edilizia si deve ispirare alla grande semplicità, con tetto a doppia falda o a padiglione e con manto di copertura in tegole tipo coppi o portoghese o pannelli, di colorazione rosso mattone;
 - b) Le tinteggiature devono avere colorazioni rientranti nella gamma delle terre;

2.5.4. AGRITURISMO E TURISMO RURALE

1. E' consentito, in tutte le zone E l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi regionali e nazionali sull'agriturismo. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.

2. Sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di strutture per il turismo rurale. I volumi massimi ammissibili sono fissati in 50 mc per posto letto con un massimo di 3 posti letto per ha. La superficie minima di intervento ammissibile è fissata in ha 3,00.

3. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

4. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

2.5.5. PUNTI DI RISTORO

1. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.

2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.

3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

2.5.6. FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI

1. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

2. E' vietato il frazionamento di corpi catastali di superficie inferiore alla superficie minima di intervento di 1,00 ha.

2.5.7. RESTAURO E AMPLIAMENTO

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dalle norme nonché, ed eccezione degli edifici agricoli e connessi realizzati a seguito della bonifica di Sanluri Stato, la demolizione e

la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Per gli edifici agricoli e connessi realizzati a seguito della bonifica di Sanluri Stato sono consentiti solo interventi di ristrutturazione e restauro conservativo.

E' fatto obbligo di restaurare gli elementi costruttivi tipici secondo le caratteristiche originarie.

2. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

2.5.8. ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m dal limite delle zone territoriali A, B, C e G.

2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.

3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone D, sono fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

6. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

7. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giu-

gno 1937, n. 1497 (e L. 431/85).

2.5.9. EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- b) la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2.5.3.

2.5.10. SMALTIMENTO DEI REFLUI

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, le scadenze prescritte ex L. 10 maggio 1976 n. 319 e successive modificazioni e integrazioni, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

2.6. ZONE G - Servizi pubblici e di interesse generale.

La zona G si articola in 7 sottozone:

Sottozona G1 - Impianti e servizi generali.

Sottozona G2 - Servizi pubblici.

Sottozona G3 - Servizi di interesse pubblico nel centro abitato

Sottozona G4 - Parco pubblico Funtana Noa

Sottozona G5 - Impianti e attrezzature per attività motoristiche

Sottozona G6 - Impianti sportivi e attrezzature ricettive e ricreative

Sottozona G7 - Attività ricettiva

Sottozona G8 - Impianti e attrezzature a servizio della viabilità

Sottozona G9 - Impianti e servizi generali a esclusiva iniziativa pubblica.

NORME GENERALI

Le zone G sono le parti del territorio destinate ad edifici ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generali.

Nelle sottozone G1, G2 e G4 gli interventi e gli impianti previsti si attuano con progetti di iniziativa pubblica che definiranno la volumetria realizzabile . Nelle sottozone G3, G5, G6 e G7 è consentito ai privati proporre Piani di attuazione , estesi all'intero comparto perimetrato in cartografia, che l'Amministrazione Pubblica può fare propri integrandoli e modificandoli.

Con il Piano Attuativo si definiranno la viabilità interna, gli impianti, gli spazi pubblici riservati ad attività collettive, a verde e a parcheggio.

Le cessioni e gli adempimenti dei privati verranno regolati da apposita convenzione .

E' vietata l'edificazione a scopo residenziale o produttivo.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne senza modifica di destinazione d'uso.

L'indice di fabbricabilità territoriale in assenza di Piano attuativo non può superare 0,01 mc/mq .

In presenza di Piano attuativo di iniziativa pubblica ,anche su proposta dei privati, l'indice di fabbricabilità territoriale potrà essere aumentato secondo quanto

indicato per le diverse sottozone.

Le tipologie e le sequenze edilizie saranno stabilite con il Piano esecutivo.

I fabbricati dovranno distare dal confine non meno della metà della loro altezza con un minimo di 5 metri.

Il distacco tra edifici non aderenti deve essere non meno della metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri.

Sottozona G1 - Impianti e servizi generali

In questa sottozona G1 sono compresi il Cimitero, l'Impianto di potabilizzazione ed il Deposito Comunale.

Sottozona G2 - Servizi pubblici

In questa sottozona sono compresi i Servizi pubblici di interesse comune e di interesse sovracomunale.

Sottozona G3 - Servizi di interesse pubblico nel centro abitato

Sono le aree destinate ad interventi di iniziativa pubblica o privata per attività di servizio e direzionali, di credito, comunicazione, sanità, istruzione superiore, culto, ricezione, ristoro, sport ed attività ricreative.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 1,5 mc/mq.

Sottozona G4 - Parco pubblico Funtana Noa

Sono ammessi gli interventi per gli impianti e le attrezzature connesse con la destinazione a parco pubblico.

Sottozona G5 - Impianti e attrezzature per attività motoristiche

Nella sottozona G5 possono essere realizzate impianti ed attrezzature destinate ad attività motoristica quali piste per auto, moto, kart e fabbricati connessi con tali attività .

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0.1 mc/mq.

L'altezza massima è stabilita in 6 metri.

Sottozona G6 - Impianti sportivi e attrezzature ricettive e ricreative

Nella sottozona G6 possono essere realizzate impianti sportivi e attrezzature ricettive e ricreative.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0.3 mc/mq.

L'altezza massima è stabilita in 6 metri.

Sottozona G7 - Attività ricettiva

La sottozona G7 è destinata ad attività ricettiva e attrezzature per il tempo libero e ricreative.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0.5 mc/mq.

Sottozona G8 - Impianti e attrezzature a servizio della viabilità

La sottozona G8 è destinata ad attrezzature di ristoro e commercio connessa con l'attività di impianti di erogazione carburanti.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0.5 mc/mq.

Sottozona G9 – Impianti e servizi generali a esclusiva iniziativa pubblica.

ca.

In questa sottozona sono compresi gli interventi finalizzati alla realizzazione di un parcheggio pubblico per mezzi pesanti.

La realizzazione dell'intervento in assenza di Piano Attuativo è consentita interessando l'intero comparto perimetrato in cartografia.

L'indice territoriale massimo è stabilito in 0,03 mc/mq anche in assenza di Piano Attuativo.

2.7. ZONE H – Salvaguardia e rispetto.

Con H è stata individuata la fascia di rispetto cimiteriale e delle aree lungo la SS. 131 .

Nella fascia di rispetto sono ammesse solo attività agricole che non comportano l'edificazione di edifici e di impianti fissi.

Per i fabbricati ricadenti nella fascia di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, restauro , risanamento conservativo e di ristrutturazione.

2.8 ZONE S - Servizi pubblici

Con S sono stati individuati le aree destinate ai servizi pubblici.

Gli interventi e gli impianti previsti vengono attuati con progetti di iniziativa pubblica o privata. I progetti di iniziativa privata sono subordinati alla stipula di apposita convenzione con il Comune che regoli gli usi e la fruibilità.

I progetti di iniziativa privata dovranno essere preceduti da delibera del Consiglio Comunale che disponga espressamente l'affidamento dell'area al privato, vincolata alla realizzazione dell'opera, e le modalità e i termini col quale detto affidamento sarà effettuato.

(Modifica introdotta con Deliberazione di C.C. n° 73 del 29/07/2016 e definitivamente approvata con Deliberazione di C.C. n° 93 del 24/10/2017)

Le aree per i servizi pubblici sono suddivisi nelle quattro sottozone:

Sottozona S1 - Istruzione.

Sottozona S2 - Servizi interesse comune.

Sottozona S3 - Spazi pubblici per parco, gioco, sport.

Sottozona S4 - Parcheggi.

2.9. STROVINA SANLURI STATO

2.9.1. ZONA Cs - Espansione Residenziale

La zona Cs è suddivisa in due sottozone in cui valgono le norme generali indicate al punto 2.3 per le zone di espansione di Sanluri centro.

Sottozona C1s

E' individuata con C1s l'area interessata dal Piano di Edilizia Economica e Popolare già attuato.

L'edificazione è regolata dalle norme del Piano attuativo vigente.

Sottozona C2s

Riguarda l'area confinante con il Piano di Zona .

- Indice Territoriale: 0.60 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,20 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,30 mq/mq
- Altezza Massima: 7,50 m
- Lotto Minimo: 600 mq
- Cessioni Servizi 15%
- Unità Minima Territoriale: 12000 mq.

2.9.2. ZONA Ds - Insediamenti produttivi artigianali e commerciali

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva formazione di Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica. Con tali strumenti la quota di Superficie Territoriale da destinare a spazi per i Servizi dovrà essere pari al 15%. Questa sarà ripartita in Spazi pubblici, Aree per attività collettive, Verde pubblico e Parcheggi (minimo 5%).

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

- Indice di Copertura: 0,40 mq/mq
- Altezza Massima: 8,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,60 mq/mq

Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Distacco dai confini: 8,00 m
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.

L'unità minima territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

2.9.3. ZONE Gs - Servizi Generali

La zona Gs è suddivisa in due sottozone in cui in cui valgono le norme generali indicate al punto 2.4 per le analoghe zone .

Sottozona G1s

E' classificato con G1s il cimitero dove possono essere effettuati interventi esclusivamente di iniziativa pubblica.

Sottozona G2s

E' classificato con G2s la stazione ferroviaria con le attrezzature e gli impianti connessi .

L'unità minima di intervento è pari all'intero comparto con un indice territoriale massimo di 0,4 mc/mq.

2.9.4. ZONE Hs - Fascia rispetto

Con Hs è stata individuata la fascia di rispetto cimiteriale.

Nella fascia di rispetto sono ammesse le attività agricole che non comportano l'edificazione di edifici e di impianti fissi.

Per i fabbricati ricadenti nella fascia di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, restauro , risanamento conservativo e di ristrutturazione.

2.9.5. ZONE S - Servizi pubblici

Con S sono state individuate le aree destinate ai servizi pubblici nelle quali gli interventi e gli impianti previsti vengono attuati con progetti di iniziativa pubblica.

Sono state individuate delle sottozone con diversa destinazione che tiene conto del vincolo di destinazione dei fabbricati comunali esistenti :

Sottozona S1 : Istruzione

Sottozona S2a : Servizi comunali socio-assistenziali

Sottozona S2b : Servizi di interesse pubblico

Sottozona S3a : Spazi pubblici attrezzati per sport

Sottozona S3b : Verde pubblico

Sottozona S3c : Verde attrezzato per gioco

Gli spazi per i parcheggi pubblici sono individuati all'interno delle singole sottozone.

COMUNE DI VILLAMAR

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante all'art.17 comma 1.1 lett.b N.A

NORME DI ATTUAZIONE (POST VARIANTE)

PROGETTAZIONE

Dott.Ing. Alessandro MEDDA

COLLABORAZIONE PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Dott. Arch. Cristiana CHERCHI

CONSULENZA GEOLOGICA-AMBIENTALE

Dott. Geol. Luigi MACCIONI

CONSULENZA AGRO-ZOOTECNICA

Dott. Agr. Fabio SAMICHELI

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE

Dis. William TOMASI

Approvata con deliberazione C.C n.23 del 08/08/2012

Il segretario comunale

Dott. Sebastiano Liori

INDICE

pag.

TITOLO I - NORME GENERALI

ART.1	CONTENUTO DEL PUC	1
ART.2	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO.....	1
ART.3	OPERATIVITÀ DEL PIANO - LEGISLAZIONE	2
ART.4	ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI	2
ART.5	COMPARTI EDIFICATORI - CONSORZI VOLONTARI	3
ART.6	NORME PER LE LOTTIZZAZIONI	3
ART.7	INDICI, PARAMETRI E DEFINIZIONI	5
ART.8	AREE RIPARIE	11
ART.9	RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	12
ART.10	ELEMENTI DI ARREDO	12
ART.11	TIPI EDILIZI	13
ART.12	DESTINAZIONI D'USO	14
ART.13	POTERI DI DEROGA	17

TITOLO II

LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

ART.14	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	18
ART.15	ZONA A – CENTRO STORICO.....	19
ART.16	DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE B E C	19
ART.17	ZONE B - COMPLETAMENTO	20
ART.18	ZONE C – ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	24
ART.19	PROGRAMMI OPERATIVI	26
ART.20	ZONE D – INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI.....	27
ART.21	ZONE E – AGRICOLE.....	27
ART.22	ZONE G - SERVIZI E ATTREZZ. PUBBL. E PRIVATE DI LIVELLO SUPERIORE	33
ART.23	DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE G	34
ART.24	ZONE H - SALVAGUARDIA	39
ART.25	ZONE S - SPAZI PUBBLICI, ATTREZZ. SOCIALI E VERDE ATTREZZATO	41
ART.26	ZONE TUTELEATE AI SENSI DEL T.U. DELLE NORME IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI.....	42
ART.27	EDIFICI TUTELEATI AI SENSI DEL T.U. DELLE NORME IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI.....	42
ART.28	FASCE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE E DEL DEPURATORE.....	43

TITOLO III

VERIFICHE DI SALVAGUARDIA DEI VALORI PAESISTICO-AMBIENTALI, SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO CULTURALI.....

ART.29	NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE (ART.19 lett.i - L.R.45/89).....	44
ART.30	EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE	45
ART.31	SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI-ARTISTICHE IN AMBITO URBANO E RURALE. (ai sensi dell'Art.19, lett.h della L.R.27/12/89 n.45).....	46
ART.32	INDIVIDUAZIONE E CRITERI PER GLI “AMBITI DI RECUPERO” (L.R.45/89, Art.19, lett.h della L.R. n.45/89).....	47
ART.33	INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ TERRITORIALI MINIME DA ASSOGGETTARE ALLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Punto f. art.19 L.R.45/89)	48
ART.34	VALIDITA' DELLA PRECEDENTE DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA.....	49

TITOLO I - NORME GENERALI

ART.1 - CONTENUTO DEL P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale, redatto ai sensi della L.R. 45/89 e successive modificazioni, definisce nei contorni e nelle forme l'assetto territoriale ed urbanistico del Comune di Villamar, fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazione delle fasi operative.

Esso comprende l'assetto delle infrastrutture di comunicazione, l'assetto e l'uso del territorio, inclusa la disciplina paesaggistica ed ambientale.

Le opere edilizie e le trasformazioni urbanistiche e d'uso debbono risultare conformi al presente piano, agli strumenti urbanistici richiamati all'art.33, al Regolamento Edilizio, oltre che alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale di riferimento, ed essere autorizzate a seguito di norme procedurali e di piani attuativi di cui al Regolamento Edilizio ed in conformità alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al R.E. stesso, alla disciplina delle destinazioni d'uso e delle categorie d'intervento di cui alla L.R. n.45/89.

ART.2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

Il P.U.C. è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione
- 2) Norme tecniche di attuazione
- 3) Regolamento edilizio
- 4) Planimetrie nelle scale:
 - 1:300 000 Inquadramento territoriale
 - 1:25 000 Pianificazione territoriale
 - 1:2000 P.di F. di Villamar (stato di fatto)
 - 1:2000 P.U.C., zonizzazione del centro abitato di Villamar
 - 1:10 000 P.U.C., zonizzazione del territorio comunale di Villamar e viabilità
 - 1:2000 P.D.F., individuazione delle aree per servizi pubblici (aree standards – stato di fatto)
 - 1:2000 P.U.C., individuazione delle aree per servizi pubblici (aree standards)
 - 1:10 000 P.U.C., infrastrutture tecnologiche
 - 1:10 000 P.U.C., emergenze storico-culturali e vincoli archeologici e paesaggistico-ambientali
- 5) Tavole fisico-descrittive del territorio comunale, tavole di analisi e dei sistemi di compatibilità e suscettività degli usi, nelle scale:
 - 1: 10 000 Carta geolitologica
 - 1: 10 000 Carta idrogeologica e delle permeabilità
 - 1: 10 000 Carta dell'acclività
 - 1: 10 000 Carta dell'uso reale del suolo
 - 1: 10 000 Carta dei sistemi di paesaggio, della suscettività e compatibilità degli usi
 - 1: 10 000 Carta della zonizzazione agricola
- 5.1) Relazione geologica e agronomica

ART.3 - OPERATIVITÀ DEL PIANO - LEGISLAZIONE

Il P.U.C. diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) Vincoli territoriali e urbani;
- 2) Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
- 3) Piani particolareggiati e piani di risanamento urbanistico;
- 4) Piani di consorzio volontario e lottizzazioni convenzionate;
- 5) Concessioni edilizie ordinarie;
- 6) Accordo di programma (Art.28 L.R. 45/89).

Il P.U.C. si attua nel rispetto della legge urbanistica generale N.1150 del 17/8/42 e delle successive integrazioni e modifiche, nonché delle leggi N.765 del 6/8/67 e N.1187 del 19/11/68, del decreto interministeriale N.1404 dell'1/4/68 e del decreto Assessoriale EE.LL.F.U. N.2266/U del 20/12/83, nonché della legge N.10 del 28/77, della legge N.47 del 28/2/85 riguardante le norme in materia di controllo

dell'attività urbanistico-edilizia, recupero e sanatoria delle opere abusive, nonché della L.R. N.23 dell' 11/10/85 e successive modificazioni, della L.R. 45 del 22/12/89 e successive modificazioni, della Circolare esplicativa del 25/10/90 n°6/U, della L.R. n.20 dell'1/7/91 e delle Direttive per le zone agricole DPGR 3/8/94 n.228.

Nell'ambito del P.U.C. sono applicabili le legislazioni speciali in materia di Opere Pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, ambiente e beni culturali, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

ART.4 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI

Tutti i proprietari di aree edificabili, individuate nel P.U.C., devono cedere al Comune le aree per la viabilità e l'urbanizzazione primaria, secondo le norme di attuazione, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Quando si constatano fondate perplessità sull'esistenza ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso ai lotti, reti tecnologiche etc.) è fatto obbligo ai proprietari delle aree edificabili la realizzazione ed il completamento delle stesse opere a scapito degli oneri dovuti.

Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Devono inoltre cedere le aree per gli standard urbanistici di cui al D.A. EE. LL. F.U. n°2266/U del 20/12/83, in base alle quote di pertinenza e secondo le norme di zona, a scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

La cessione di tali aree dovrà avvenire a mezzo di apposita convenzione preordinata al rilascio della Concessione Edilizia, nella quale dovrà essere convenuto lo scapito del costo di acquisizione delle aree cedute, determinato sulla base delle vigenti disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità, dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

I proprietari di immobili che si trovassero nella impossibilità di cedere le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione di cui sopra, perché non di loro proprietà, devono corrispondere al Comune gli oneri previsti dalla L.10 del 28/1/77.

Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in Consorzio Volontario, per l'attuazione del P.U.C., è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.

ART.5 - COMPARTI EDIFICATORI - CONSORZI VOLONTARI

Nell'ambito del P.U.C. l'Amministrazione Comunale ha facoltà di promuovere comparti edificatori in sede di approvazione dei piani particolareggiati di attuazione ai sensi dell'art.27 della L.R. 45/89.

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio.

Il consorzio, costituito nei termini di legge (art.23 della legge 18/8/42 N.1150 ed art.27 L.R.45/89), predispone il piano quadro degli interventi e presenta un'unica istanza le cui conclusioni nel rispetto del

PUC devono essere regolamentate da apposita convenzione da approvarsi secondo le procedure previste dalla legislazione vigente in materia.

Il piano di consorzio volontario deve:

- A) tener conto delle scelte di localizzazione e di inserimento paesistico ambientale consigliate nel P.U.C.;
- B) indicare l'azzonamento dell'area di intervento nel rispetto degli standard urbanistici e degli indici di fabbricabilità prescritti per la zona;
- C) definire la viabilità principale dell'area di intervento da raccordare con quella territoriale;
- D) definire i tracciati dei collettori principali idrico e fognario indicando rispettivamente le opere di presa e quelle di depurazione;
- E) rappresentare su planimetria catastale le diverse proprietà comprese nel piano stesso e l'adesione delle stesse;
- F) descrivere le fasi tecniche di attuazione del piano stesso e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione;
- G) allegare lo schema di convenzione con le diverse attribuzioni ai sensi della legge N.765/1967;
- H) Contenere, se previsto dalle norme del P.U.C., lo studio di compatibilità paesistico ambientale di cui alla Circolare EE.LL.F.U. 11/3/96 n°1°.

ART.6 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

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

- A) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, purché definita nell'ambito di un piano di consorzio volontario già convenzionato.
Ove non fosse richiesto il piano di consorzio, la lottizzazione deve interessare una superficie non inferiore a quanto prescritto dalle norme di zona; la lottizzazione può tuttavia essere consentita anche in casi in cui la superficie di intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona, quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme riguardo agli indici di edificabilità territoriale.
Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano attuativo esteso all'area di minimo intervento prevista dalle norme. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. (art.3 L.R. 20 dell'1/7/91).
- B) prevedere le opere di urbanizzazione primaria interne alle aree oggetto di intervento nonché gli eventuali allacci alla rete principale a qualunque distanza si trovino e la loro realizzazione ai sensi della legge 10/77, nonché la cessione delle aree, in base alle quote minime di legge, per le opere di urbanizzazione secondaria;
- C) inquadarsi nelle previsioni del P.U.C., sia dal punto di vista della compatibilità e dell'inserimento paesistico dei manufatti, che non devono pregiudicare le linee e gli sviluppi del piano generale, sia per quanto attiene la realizzazione della rete stradale principale indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;
- D) prevedere, qualora per l'area oggetto della lottizzazione il P.U.C. lo richieda, lo studio di compatibilità paesistico-ambientale, tenendo conto delle scelte consigliate nel PUC e avendo

particolare cura per gli interventi di mascheramento e di eliminazione e/o mitigazione degli impatti visivi.

E) essere approvate con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal P.U.C. e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art.5 della L.R. 45/89 e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17/8/42 n.1150, 18/4/62 n.167 e 22/10/71 n.865 e successive modifiche ed integrazioni. (art.21 Legge Regionale 45/89);

I progetti di lottizzazione devono comprendere tutti gli elaborati elencati nel R.E. e sono così sintetizzabili:

- 1)- relazione illustrativa,inclusi i calcoli degli Standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- 2)- stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- 3)- planimetria:
 - A) studio urbanistico
 - B) piano quotato ante e post sistemazione
 - C) piano catastale;
- 4)- norme di attuazione integrative a quelle del P.U.C.;
- 5)- tipologie edilizie;
- 6)- progetti delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica con relativo preventivo di spesa;
- 7)- schema di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale;
- 8) studio di compatibilità paesistico ambientale (C.A.EE.LL.F.U. 11/3/96 N°1) se previsto dalla normativa di zona.

ART.7 - INDICI, PARAMETRI E DEFINIZIONI

1) Ambito d'intervento

È un "territorio" nel quale l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente, definito parametricamente e funzionalmente.

2) Superficie territoriale

È la superficie totale di un "ambito d'intervento" interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.U.C. che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende, invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano - secondo il PUC - di pertinenza degli edifici.

3) Superficie fondiaria

È la porzione di superficie territoriale avente un azionamento omogeneo, riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo, dalla superficie territoriale, le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate dal PUC, e le aree per l'urbanizzazione primaria.

La superficie fondiaria può comprendere invece le aree stradali private, le aree verdi attrezzate di uso privato (verde privato) e le aree di parcheggio di uso privato all'interno del lotto fondiario.

4) Superficie di urbanizzazione

Sup. Primaria: misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria (art.4 L.29/9/64, n. 847), poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- a) strade pedonali e veicolari pubbliche e/o private;
- b) spazi di sosta e di parcheggio pubblico e/o privato, anche se di uso pubblico;
- c) reti: di fognatura, idriche, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas e del metano) e del telefono;
- d) rete di illuminazione;

e) verde attrezzato.

Sup. Secondaria: misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria (art.4 L.29/9/64, n. 847), poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) attrezzature generali (attrezzature amministrative, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- l) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

5) Superficie (minima) d'intervento

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica, privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie (minima) d'intervento è indicata graficamente dal PUC, definita parametricamente dalle presenti norme o individuata da una porzione funzionale.

Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed anche per gli interventi di recupero.

6) Area edificabile

È l'area perimetrale ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%.

L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una "unità di intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo le porzioni che, per vincoli di P.U.C. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale.

7) Lotto minimo e Lotto massimo

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto.

Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano attuativo; oppure è definito parametricamente dalle presenti norme.

8) Superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, i balconi chiusi, i porticati, le tettoie e le pensiline.

Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso per le sporgenze sino a m. 1,20, parti di edificio completamente sotterranee, autorimesse interrato purché interamente coperte, piscine e vasche all'aperto, aie e concimaie, serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme, piani caricatori in zona produttiva e pergolati passanti.

Si computano invece le superfici, in proiezione orizzontale, degli impianti esterni connessi ad attività industriali o artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

9) Rapporto di copertura

È la porzione di area edificabile che può essere coperta dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area complessivamente coperta ed area complessivamente edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

10) Indice volumetrico

Ai fini edificatori, l'indice volumetrico definisce il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile; a fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

Esso può essere:

- fondiario (If): quando definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria;
- territoriale (It): quando definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale.

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fondiario.

11) Altezza degli edifici

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino all'intradosso del solaio di copertura più alto, nel caso di tetto piano; nel caso di tetto inclinato o curvo con pendenza maggiore del 35% o abitabile, si aggiunge l'altezza media esterna netta della porzione del sottotetto.

Tale criterio vale anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata.

Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal P.U.C. o dai Piani Particolareggiati.

12) Attrezzature e servizi

Sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico dell'intervento urbanistico, esclusa la viabilità pubblica.

13) Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono definite nel P.U.C. una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate da relative norme tecniche di attuazione.

14) Numero dei piani

Si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, se abitabile.

15) Distacco fra gli edifici

È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili.

I distacchi variano da zona a zona ma è fissato un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni.

16) Distacco dal confine di lotto

È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata come al precedente punto 15, e la linea di confine del lotto.

È variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è fissato un minimo assoluto.

17) Accessori

Sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale per impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento, autoclavi e serbatoio, ricovero legna etc.).

18) Lunghezza massima dei prospetti

È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) Cortili chiusi

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro e sono classificati nei seguenti tipi:

- a) ampio cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra, è superiore alla misura stabilita dal D.A.E.L.F.U. N.2266/U del 20/13/83;

- b) patio: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.8 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.7;
- c) cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra, è uguale a m.8 e la sua superficie è maggiore o uguale a 1/6 di quella delle pareti che lo circondano;
- d) chiostrina: si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a m.2; in essa possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.

20) Indice di piantumazione

Indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile.

21) Larghezza stradale

Si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

22) Punti fissi

La richiesta e consegna dei punti fissi deve riguardare, oltreché gli edifici, le recinzioni ed il confine con proprietà comunali.

23) Allineamento

Un edificio si dice "allineato" se il fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso.

Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un P.A.

24) Arretramento

È la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato.

L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiale consentiti.

25) Computo dei volumi

I volumi edificabili sono computabili per le singole zone secondo il disposto dell'art.4 e 5 del D.A.EE.LL.F.U. N.2266/U del 20/12/1983.

È consentito detrarre i volumi necessari per abbattere le barriere architettoniche.

Il computo dei volumi dovrà effettuarsi assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o le falde del tetto abbiano pendenza inferiore o uguale al 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenze del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto quello reale previsto al disopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, centrali termiche, garage e simili.

26) Centro Abitato

Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

27) Carreggiata

Parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.

28) Confine stradale

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

29) Cunetta

Manufatto destinato allo smaltimento delle acque meteoriche o di drenaggio, realizzato longitudinalmente od anche trasversalmente all'andamento della strada.

30) Fascia di pertinenza

Striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. È parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

31) Fascia di rispetto stradale

Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

32) Fascia di sosta laterale

Parte della strada adiacente alla carreggiata, separata da questa mediante striscia di margine discontinua e comprendente la fila degli stalli di sosta e la relativa corsia di manovra.

33) Marciapiede

Parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.

34) Tipo edilizio

Il tipo edilizio è un esemplare di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a: planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi.

35) Intervento unitario

L'intervento unitario riguarda progetti complessivi di trasformazione, di riordino, di recupero, di nuova edificazione, di aree edificate e non, che, per le loro caratteristiche, devono essere trattate unitariamente.

Tali progetti saranno di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, pubblica e privata, ai sensi della presente normativa e secondo le determinazioni del Comune in sede di formazione del P.A. L'attuazione è per concessione diretta o è subordinata a strumento urbanistico preventivo.

L'area non rappresenta una zona edificabile nella sua interezza, bensì un perimetro convenzionale entro il quale, oltre gli spazi pubblici prescritti, saranno collocate le nuove costruzioni, da disporre in accordo alle indicazioni degli elaborati grafici e alle prescrizioni normative, alla morfologia del terreno, alle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche, alla vegetazione esistente e a quant'altro denota l'ambito.

Il terreno compreso nell'area, non utilizzato per gli spazi pubblici, per le urbanizzazioni e per l'edificazione, sarà mantenuto convenientemente a colture agricole, a verde condominiale, a orti e comunque a usi non distruttivi del suolo.

Sarà parte integrante del piano urbanistico attuativo e, quando necessario, della concessione, una convenzione che disciplini l'intervento e le sue eventuali fasi nonché le modalità di gestione degli spazi convezionati e garantisca, inoltre, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione al Comune degli spazi pubblici.

Questi ultimi dovranno essere integralmente ceduti al Comune e, ove prescritto, realizzati da privati, tenuto conto delle indicazioni che il Comune si riserva di fornire ai privati stessi in merito alle destinazioni d'uso e alle caratteristiche progettuali degli spazi pubblici convezionati.

ART.8 - AREE RIPARIE

Comprendono tutte le aree occupate dai corpi d'acqua e dalle golene marginali, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche) tutelate ai fini del rispetto del sistema di deflusso delle acque.

In esse è vietato modificare o manomettere gli alvei, se non per la regolazione del regime idrico. Gli eventuali interventi debbono essere autorizzati dal Corpo Forestale dello Stato o dall'Amministrazione Comunale quando ricadano fuori dal vincolo idrogeologico.

Le aree di pertinenza di edifici ricadenti nella disciplina di cui al presente PUC, poste lungo i corpi d'acqua, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche) e quelle vincolate a specifica destinazione d'uso da questo strumento, debbono essere considerate una fondamentale componente ambientale e paesaggistica e come tali protette e mantenute.

In prossimità dei corpi d'acqua e nei margini delle golene o comunque fino ad un minimo di ml.10,00 dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine stesso sono vietati qualsiasi tipo di costruzione e di infrastruttura anche a carattere precario, le attività inquinanti, lo scarico di rifiuti, sia solidi che liquidi, non depurati secondo le norme vigenti e l'escavazione di inerti.

Sono fatte salve le opere idrauliche e di attraversamento del corso d'acqua, con le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico.

Gli scarichi esistenti ed in uso dovranno uniformarsi alla sopradetta disposizione.

L'alveo dei corpi d'acqua dovrà essere mantenuto o ripristinato in condizioni di efficienza idraulica.

È vietato inoltre ridurre la consistenza delle formazioni arboree di argine, di ripa e di golenia esistenti.

Sono vietati gli argini in cemento armato o in materiale lapideo, salvo che in brevi tratti in adiacenza a manufatti, infrastrutture e abitati.

ART.9 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti di interesse storico o artistico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore e all'assuntore dei lavori, di denunciarli alla competente Soprintendenza Archeologica ed al Sindaco.

In caso di ritrovamento fortuito di elementi edilizi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico, nel corso dei lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

ART.10 - ELEMENTI DI ARREDO

Con provvedimenti separati il Comune può predisporre i manuali del colore, degli edifici, delle pavimentazioni degli spazi pubblici, dell'illuminazione, delle insegne e della segnaletica. Essi costituiranno i riferimenti per gli interventi pubblici e privati sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e per la nuova urbanizzazione o edificazione.

Tali cataloghi determineranno l'unitarietà e l'uniformità degli interventi, evitando la loro attuale casualità e garantiranno l'innalzamento generale della qualità urbana.

In attesa della formazione di tali strumenti di guida alla progettazione si adotteranno comportamenti di facile attuazione:

- in ogni intervento su edifici esistenti a carattere storico, documentare, anche per analogia con altre unità edilizie dello stesso periodo e tipologia, conservare, se necessario ripristinare, le finiture originarie: colori, decorazioni, materiali dei serramenti, ecc;
- in ogni intervento di nuova edificazione applicare il criterio della contestualizzazione al tessuto urbanistico esistente, previa documentazione delle regole e delle caratteristiche tipo-morfologiche di tale tessuto;
- conservare, se necessario ripristinare, elementi di arredo di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale: recinzioni, pilastri di accesso a viali e giardini, portali, insegne, targhe, edicole, nicchie, opere in ferro, applicando il criterio della riparazione piuttosto che quello della sostituzione.

ART.11 - TIPI EDILIZI

Il P.U.C. definisce le caratteristiche tipologiche degli insediamenti più diffusi e i loro requisiti. Tali caratteristiche riguardano in particolare i nuovi interventi.

Per alcuni interventi di nuova edificazione il P.U.C. prevede anche le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici in modo da renderli inseriti coerentemente nel tessuto urbanistico entro il quale sono previsti.

A tal fine sono individuate e descritte di seguito alcune classi tipologiche di riferimento:

a) Schiere aggregate o binate

Edificio residenziale caratterizzato da un lotto stretto e lungo occupato per la sua larghezza dall'edificio.

È costituito da uno o due alloggi con ingresso indipendente sul fronte e con giardino sul retro.

Le aperture sul fronte sono allineate su due o tre assi.

È in forma aggregata a formare un unico fronte continuo a filo strada o arretrato con una piccola pertinenza davanti.

Nel caso siano aggregati a due a due, ognuno ha tre lati esposti. In questo caso l'elemento seriale diventa l'unità binata. L'aggregazione di case a schiera deve essere preferibilmente non superiore a 6-8 unità.

Ogni aggregazione avrà caratteri di unitarietà.

In caso di fronte arretrato, la recinzione dovrà essere eguale per tutta l'estensione dell'aggregazione.

La copertura sarà preferibilmente a falde inclinate senza sfalsamenti tra le due falde.

I garages possono trovare posto nel seminterrato, nel piano terreno non abitabile o in un corpo di fabbrica separato costituito dai garages di tutta la schiera.

b) Villini isolati o binati

Edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati. È costituito da uno o più alloggi e un da massimo di 2 piani.

I garages possono trovare posto nel seminterrato, nel piano terreno non abitabile o in un corpo di fabbrica separato.

Il fronte è a giardino.

La copertura sarà preferibilmente a padiglione o comunque a falde inclinate.

Alla recinzione posteriore, quando costituita da muro intonacato dell'altezza non minore di mt.2.00, possono essere appoggiati piccoli manufatti di legno per deposito piante e attrezzi da giardino.

c) Palazzine

Edificio residenziale isolato con quattro o più alloggi, con un corpo scala unico e altezza fino a 3 piani; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc.

L'area scoperta di pertinenza è comune e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte, a seconda della grandezza del lotto, a sosta delle auto.

d) Edifici in linea

Edificio residenziale con 4 o più alloggi per corpo scala e minimo 3 piani di altezza; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi (garages, cantinole, porticati, etc.) e può essere destinato in parte ad usi commerciali.

Esso si presenta in forma aggregata e seriale o isolato (4 affacci). Disposto su più lati di un isolato determina la tipologia a corte.

L'accesso ai garages deve avvenire preferibilmente dalla parte interna.

L'area scoperta di pertinenza è comune e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte a sosta delle auto.

e) Borghi

Per borgo si intende un complesso insediativo che aggrega strumentalmente e funzionalmente diverse tipologie edilizie e destinazioni d'uso.

Gli elementi di integrazione e collegamento possono essere costituiti da loggiati, porticati, camminamenti coperti, scale, corridoi coperti, volte od elementi ad arco.

f) Edifici pubblici

Gli edifici con destinazione pubblica di nuova costruzione devono essere ubicati in luoghi nodali dello spazio pubblico che contribuiranno a definire. La facciata principale deve essere rivolta verso tale spazio.

Parte delle aree destinate agli edifici pubblici e alle attrezzature sarà aperta al pubblico passeggio e convenientemente sistemata a piazza, giardino, prato, ecc. È auspicabile la collocazione di sculture e di fontane negli spazi fronteggianti gli edifici pubblici e le attrezzature.

ART.12 - DESTINAZIONI D'USO.

1. Abitazioni. Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, etc.), spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, gioco bambini, lavanderie condominiali, etc.) e autorimesse private.
2. Attività commerciali al dettaglio. Sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali etc., e comprendono le superfici di vendita, servizio, supporto e magazzino, nonché gli spazi tecnici.
3. Attività commerciali complementari. Comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi agli autoveicoli, vendita e mostre di prodotti per la casa, elettrodomestici, macchine utensili etc. È ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia non superiore ai 100 mq di Su, solo per interventi superiori ai 1.000 mq di Su al netto di tale alloggio.
4. Pubblici esercizi. Comprendono ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo con esclusione di locali per spettacolo e svago. Sono ammesse modeste quote di attività ricettive annesse.
5. Attività commerciali all'ingrosso. Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e supporto ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. È ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su. È ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.
6. Servizi per il turismo, l'artigianato, l'agricoltura, la ricerca, il terziario specializzato. I servizi comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione turistica dell'artigianato, il marketing, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della

produzione di servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense e gli altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività insediate.

7. Piccoli uffici e studi professionali. Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati per un forte frazionamento delle singole attività. Sono compresi spazi di servizio e di supporto, come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.
8. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero. Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini-appartamenti, etc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale congressi, etc.).
9. Abitazioni collettive, collegi, convitti, conventi. Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.
10. Centri commerciali integrati. Il Centro Commerciale integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale, nei settori alimentari ed extralimentari, nei prodotti di largo consumo e di tipo raro, con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso, comprese le mostre, le esposizioni direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, etc. Esso è costituito dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense ed altri servizi e dagli spazi tecnici.
11. Fiere e mostre. Comprendono tutte le attività di tipo fieristico-espositivo, mostre ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari. È ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su per il personale di custodia.
12. Artigianato di servizio. Comprende tutte le attività di tipo artigianale, di servizio alla residenza e alle attività urbane che non sviluppano lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro. Include gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su per ogni azienda artigiana.
13. Artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesti residenziali. Comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo che sviluppano lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. È ammessa, ove necessario, la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq. di Su per il personale di custodia.
14. Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani. Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente per un'ampiezza non superiore ai 100 mq di superficie.
15. Impianti tecnici di scala urbana. Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili, gli impianti per la distribuzione di carburante, etc. Fanno parte altresì degli impianti gli spazi di servizio, di supporto, i locali e gli spazi tecnici. È ammessa, ove necessario, la presenza di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su per il personale di custodia.

16. Sedi cimiteriali. Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.
17. Attrezzature socio-sanitarie. Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, etc. Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale di riunione e gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
18. Locali per lo spettacolo. I locali per lo spettacolo comprendono cinema, teatri, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto ad uffici complementari, agli spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 100 mq di Su per il personale di custodia, nel solo caso di interventi superiori ai 1500 mq di Su, al netto di tale alloggio.
19. Attrezzature culturali. Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, centri congressuali, sedi di associazioni culturali, ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.
20. Verde attrezzato. Comprende impianti sportivi all'aperto e al chiuso. Devono essere attrezzati con spazi per la sosta, piazzole, elementi di arredo, alberature, aree a prato, (che possono essere usate contemporaneamente per manifestazioni temporanee all'aperto, feste, concerti, spettacoli e mostre), percorsi pedonali, giochi per bambini etc. Sono ammessi chioschi, gazebo, tensostrutture etc. Le recinzioni dei campi devono essere prevalentemente fatte di siepi o in mattoni.
21. Parchi territoriali di uso pubblico. Le zone destinate a parco pubblico territoriale individuano le aree che, per la rilevanza delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche, culturali e storico-archeologiche in esse presenti, richiedono la definizione di specifici Piani Attuativi di intervento da parte della Pubblica Amministrazione e/o dei proprietari privati cittadini, comprendenti interventi e destinazioni d'uso funzionali alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse stesse, nonché alla razionale organizzazione dei servizi per le funzioni proprie di ciascun parco.
22. Aree di Parcheggio. Sono aree destinate alla sosta dei veicoli. Le aree a parcheggio, piccole o grandi, esistenti, dovranno essere risistemate; quelle nuove saranno progettate assieme alle strade e alle aree in cui sono localizzate. Su di esse è consentita solamente la presenza di elementi di arredo. Le piazzole di sosta dovranno essere realizzate in materiale non impermeabile di tipo filtrante. Con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq ed un soggetto ogni 10 ml lungo il perimetro.
23. Aree per colture ortoflorovivaistiche. Nelle aree destinate a colture ortoflorovivaistiche è ammessa, senza limitazioni, la realizzazione di serre, depositi e magazzini relativi alle attrezzature, alle materie e alle merci necessarie alla produzione dell'azienda.
24. Usi assimilabili per analogia. Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i seguenti usi a quelli previsti dal presente Articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, e in particolare sui parcheggi.

ART.13 - POTERI DI DEROGA

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del PUC e su quelle del regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.3 della Legge N.1357 del 21/12/1955.

La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità soltanto quando si tratti di edifici pubblici dei quali rimanga immutata la funzione.

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

TITOLO II

LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

ART.14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il PUC suddivide le aree del territorio comunale in classi omogenee, ai sensi del Decreto Assessoriale Enti Locali, Finanze, Urbanistica N.2266/U del 20/12/83.

- 1) Zona A - Centro storico
È la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi.
La zona è interessata dal P.P. del centro storico già approvato.
- 2) Zona B - Completamento residenziale
È la parte del territorio urbano totalmente e/o parzialmente edificato nel quale il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto.
La zona è suddivisa in B e Bo.
- 3) Zona C - Espansione residenziale
È la parte del territorio destinata a nuovi complessi residenziali che risulta da edificare o edificata tramite P.A. di iniziativa pubblica o privata.
La zona è suddivisa in C1, C2 e C1*.
- 4) Zona D - Industriale, artigianale e commerciale
È la parte del territorio destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali non inquinanti, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agro-pastorali.
La zona è interessata da un P.I.P. già approvato.
- 5) Zona E - Agricola
È la parte del territorio destinato all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.
La zona è suddivisa in E1, E2, E3 ed E5.
- 6) Zona G - Servizi generali
È la parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali le strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, i mercati generali, i parchi, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori e simili.
Sono inoltre previste attrezzature e strutture ricettive di supporto alle attività di servizio.
La zona è suddivisa in G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8 e G9.
- 7) Zona H - Salvaguardia
Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che hanno un carattere speleologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fasce di rispetto dei fiumi, dei beni archeologici, dei cimiteri, etc.
La zona è suddivisa in H1, H2, H3 e H4.
- 8) Zona S - Spazi Pubblici.

Le parti del territorio destinate a spazi pubblici di pertinenza della zona di completamento, riservate alle attività collettive, a verde pubblico attrezzato e parcheggi.

La zona è suddivisa in S1, S2, S3, S4.

ART.15 - ZONA A – CENTRO STORICO

La zona “A” è disciplinata dal Piano Particolareggiato del centro storico che, per le destinazioni d’uso, le attività consentite e i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, fa riferimento alle norme del P.di F. Tali norme vengono riportate fedelmente nel presente articolo così da poter sostituire integralmente quelle del P.di F. senza variare l’attuale disciplina del centro storico.

1. Destinazioni d’uso dei fabbricati:

Civile abitazione, attività artigianali e commerciali non moleste (sarto, barbiere, negozi e simili), uffici pubblici e privati, servizi pubblici e scuole.

L’uso dei fabbricati è consentito anche per le attività strettamente inerenti l’agricoltura (garages per mezzi meccanici, stoccaggio di cereali e simili) purchè non sia in contrasto con le norme igieniche vigenti.

2. Attività edilizie consentite e limite di densità:

In assenza di Piano Particolareggiato o di Recupero, sono consentiti solo interventi di risanamento conservativo. A seguito di tali interventi la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto di strutture realizzate in epoca recente e prive di valore storico-artistico o di particolare pregio ambientale.

3. Limiti di altezza e distanze tra i fabbricati:

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di strutture realizzate in epoca recente e prive di valore storico-artistico o di particolare pregio ambientale.

Per le nuove costruzioni, trasformazioni o ricostruzioni, se ammesse dal Piano Particolareggiato o di Recupero, l’altezza massima di ogni edificio non potrà superare quella degli edifici circostanti ed aventi carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale; le distanze fra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra edifici preesistenti ed aventi le caratteristiche su menzionate. In ogni caso, però, le distanze non potranno essere inferiori al minimo fissato in proposito dal Codice Civile. Inoltre, fra pareti prospicienti le cui distanze rientrano in detto minimo, è consentito aprire finestre per migliorare le condizioni igieniche di vani privi di luce diretta.

ART.16 - DESTINAZIONI D’USO DELLE ZONE B e C

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

- studi professionali, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
- magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- piccoli laboratori artigiani purché non molesti;
- uffici pubblici e servizi pubblici;
- garages per mezzi meccanici, stoccaggio di cereali e simili, per attività strettamente inerenti l’agricoltura purchè non in contrasto con le norme igieniche vigenti.

Sono inoltre previste attrezzature culturali, verde pubblico, verde privato, palestre, abitazioni collettive, convitti, conventi.

Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare un'equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nel paese, possono essere consentite attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero, ristoranti, locali per il tempo libero e lo spettacolo, cinema, teatri, supermercati, case di cura, edifici collettivi purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti.

ART.17 - ZONA B - COMPLETAMENTO

Il P.U.C., sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti alle tipologie edilizie prevalenti e al tessuto urbano esistente, conferma le sottozone individuate nel P.di F.:

- sottozona B: di completamento esterno con $if = 3 \text{ mc/mq}$ (senza P.A.)
- sottozona Bo: di completamento interno con $if = 3 \text{ mc/mq}$ (senza P.A.)

1. SOTTOZONA B DI COMPLETAMENTO ESTERNO

Sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, anche nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e demolizioni. La densità fondiaria massima è stabilita secondo le specificazioni di subzona sopra riportate.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e, comunque, l'altezza di 7,00 m, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi.

Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito è consentita l'edificazione a filo strada, salvo quei casi in cui sono previsti nuovi allineamenti. È consentito tuttavia un arretramento su questo lato che in tal caso non può essere inferiore a m.5 dall'asse stradale.

I distacchi tra pareti finestrate dovranno essere pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m.8. È consentita l'edificazione in aderenza. In caso di costruzione in arretramento dovrà rispettarsi un distacco minimo dai confini di m.4.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m.20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

Non sono ammessi manufatti su pilotis.

I Piani Particolareggiati dovranno osservare le norme contenute negli Art.6 e 7 del D.A.EE.LL.F.U. n.2266/U/83.

1.1 PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Tutti gli interventi consentiti all'interno delle sottozone B devono osservare i seguenti criteri:

- a) Murature, zoccoli e mostre: si raccomanda di utilizzare la pietra o i laterizi con un rivestimento di intonaco rustico; trattare gli intonaci esterni unicamente con i colori utilizzati nelle tipologie tradizionali del luogo e comunque rispettando le indicazioni contenute nel manuale del colore predisposto dall'A.C.; è fatto assoluto divieto di rivestire le murature esterne con piastrelle di qualunque genere;
- b) Tetti e gronde: gli edifici potranno essere coperti a terrazza o a tetto; nel caso di coperture a tetto queste devono essere realizzate con falde ricoperte con elementi laterizi (coppi, marsigliesi e portoghesi. Nel caso di sostituzione di coperture in cemento amianto è inoltre ammesso l'utilizzo di manufatti metallici e plastici identici, agli elementi laterizi sopra descritti, per morfologia e colore (colore che potrà fare esclusivo riferimento alla gamma delle terre cotte compatibili con le norme di carattere igienico-sanitario e le altre disposizioni di legge); i tetti devono essere a falde semplici senza aggetti laterali delle falde stesse o sfalsamenti verticali sui colmi; è fatto divieto assoluto di realizzare abbaini o comunque strutture emergenti dalla compagine delle falde con la possibilità, però, di inserire a piano di falda, finestre speciali a tenuta; i pluviali da installare dovranno essere unicamente a sezione circolare;
- c) Porte e finestre: si raccomanda l'uso del legno tintecciato o nel caso si utilizzino elementi in metallo, questi devono risultare verniciati di colore scuro (per es. verde scuro, marrone, nero ecc.) evitando i colori pastello; si raccomanda di installare, nei vani degli infissi ai piani terreni, inferriate in ferro battuto verniciato in nero;
- d) Recinzioni: si raccomanda di realizzare recinzioni in muratura uniformi a quelle tipiche del luogo o in ferro battuto verniciato in nero;
- e) Insegne, pubblicità, luci: in attesa della formazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei cataloghi guida (v.art.10 delle presenti Norme di Attuazione) si consigliano soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

2. SOTTOZONE B₀ DI COMPLETAMENTO INTERNO

Sono le zone di completamento ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

In tali zone ricadono lotti singoli o isolati che fanno parte del vecchio centro abitato con un tessuto "urbano" oramai consolidato e definito ed edifici accorpati o isolati ad uno o due piani, nei quali permangono quasi inalterati l'impianto planimetrico e architettonico originari e le caratteristiche costruttive tradizionali.

Per queste zone si prevede la salvaguardia dei valori ambientali esistenti, quindi la conservazione ed il recupero delle vecchie tipologie e di tutti gli elementi di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, anche interventi di ampliamento e sopraelevazione; la demolizione e la ricostruzione è ammessa solo nei casi in cui dalla documentazione grafica e fotografica del fabbricato da demolire si evinca che lo stesso abbia subito tali alterazioni da non essere più riconducibile alla tipologia originaria o abbia subito un degrado tale da non essere più recuperabile (per es. il caso di un edificio ridotto a rudere). In ogni caso la ricostruzione dovrà avvenire secondo le prescrizioni progettuali dettate dalle presenti norme e in armonia con la situazione di fatto e la normativa sull'uso di alcuni tipi di materiali.

Nel caso in cui invece si riscontri la presenza di elementi e forme tipologiche tradizionali, la demolizione sarà vietata e pertanto gli interventi ammissibili sul patrimonio in parola saranno tesi

alla conservazione con il mantenimento e, se possibile, con ripristino dei materiali, dei colori originari, degli elementi architettonici, quali portali, lolle, etc.

Gli interventi di conservazione non riguarderanno solo gli edifici bensì anche i loro spazi di pertinenza (patii, corti e cortili interni) in quanto parti inscindibili dell'insediamento.

Per tutti gli interventi si rende obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica e grafica (sezione-prospetto) dell'esistente e della situazione al contorno (posizione dei fabbricati nei rispettivi lotti, sinistro, destro e posteriore) intesa come ambiente in cui si inserisce l'edificio e il lotto interessato (lotti che lo circoscrivono) al fine di definire meglio ed in modo puntuale le caratteristiche dell'intervento proposto.

All'interno di dette zone è possibile proporre piani di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di iniziativa privata che si configurano come veri e propri piani attuativi (P.L., P.D.R., ecc.) purché la sistemazione planimetrica riguardi un intero isolato o parte di esso avente superficie non inferiore ai 3.000 mq.

Le nuove costruzioni possono sorgere a filo stradale o in arretramento, da valutare con la situazione al contorno.

In caso di sopraelevazione, questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili lungo strada.

Le costruzioni possono sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore ai 4 mt.; in tutti i casi di soluzione in aderenza o in arretramento, al fine di non mortificare l'edificazione dei lotti confinanti e di realizzare soluzioni organiche degli isolati e/o comparti, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini ed in generale la posizione dell'edificio sul lotto.

Pertanto i richiedenti devono presentare una documentazione fotografica e planimetrica della situazione di fatto e di progetto che prenda in considerazione l'ambito che racchiude l'intervento, al fine di valutare compiutamente la soluzione proposta.

Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare la distanza di 8 m da qualsiasi corpo di fabbrica.

Nelle zone modificate esistenti 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 ai 20 m., nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

È altresì consentita, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto del Codice Civile.

L'altezza massima delle trasformazioni o nuove costruzioni non può superare l'altezza degli edifici circostanti e comunque l'altezza di 7,00 m., ad eccezione degli edifici che formano oggetto di piani attuativi.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq.1.00 ogni 10 mc di nuova costruzione ai sensi delle Legge 122/89.

2.1 PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Le seguenti prescrizioni relative ad elementi ed organismi costruttivi costituiscono un indirizzo di tutela del patrimonio architettonico e urbanistico di immediata applicabilità e uno stimolo al

recupero dell'artigianato edilizio della pietra, del ferro, del legno, che costituisce un obiettivo significativo del programma per il recupero del centro abitato.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, di ampliamento e di nuova edificazione, e comunque di trasformazione dell'esistente, devono osservare i seguenti criteri:

- a). Murature, zoccoli e mostre: si raccomanda di conservare inalterate le facciate nelle loro linee architettoniche; di utilizzare la pietra o i laterizi con un rivestimento di intonaco rustico; di conservare gli spigoli esistenti o riprodurli come quelli preesistenti; di trattare gli intonaci esterni unicamente con i colori utilizzati nelle tipologie tradizionali del luogo e comunque di rispettare le prescrizioni dettate dal manuale del colore predisposto dall'A.C.; è fatto divieto di rivestire le murature esterne con piastrelle di qualunque genere; eventuali zoccoli, mostre di porte e finestre, nonché mensole, sbalzi di qualunque genere, possono essere realizzati in pietra locale;
- b). Tetti e gronde: si raccomanda di realizzare i tetti a padiglione o falde semplici senza aggetti laterali delle falde stesse o sfalsamenti verticali sui colmi; di ricoprire le falde dei tetti unicamente con tegole laterizie curve (coppi) da allettare e assemblare, in particolare nelle parti perimetrali, secondo le modalità tipiche della zona; è fatto divieto assoluto di realizzare abbaini o comunque strutture emergenti dalla compagine delle falde, con possibilità, però, di inserire a piano di falda, finestre speciali a tenuta; eventuali cornicioni devono essere restaurati in maniera che, a lavori ultimati, abbiano esattamente la forma e l'aspetto preesistenti; eventuali pluviali da installare devono essere unicamente a sezione circolare;
- c). Porte e finestre: si raccomanda l'uso costante del legno tinteggiato; lasciare inalterati nelle dimensioni i vani degli infissi esterni, con possibilità di sostituire questi ultimi con altri in legno e di disegno identico a quelli preesistenti; possibilità, nei vani degli infissi al piano terreno, di installare inferriate in ferro battuto verniciato in nero non aggettanti più di 10 cm dalla compagine muraria;
- d). Recinzioni: si raccomanda di realizzare recinzioni in muratura piena intonacata, uniformi a quelle tipiche del luogo, e aperture di nuovi passi carrai con portali in muratura e portoni in legno o anche recinzioni in ferro battuto verniciato in nero;
- e). Insegne, pubblicità, luci: in attesa della formazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei cataloghi guida (v.art.10 delle presenti Norme di Attuazione) si consigliano soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

3. NEGOZI E BOTTEGHE ARTIGIANE

Nei casi in cui esistano negozi e/o botteghe artigiane, gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- i locali devono avere un accesso diretto dalla pubblica via;
- la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni deve tener conto dell'articolazione dell'impianto topologico;
- i vani d'ingresso e le vetrine devono rispettare i partiti architettonici dei prospetti;
- gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano di ingresso devono armonizzarsi con i materiali di prospetto dell'edificio;
- le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno devono essere realizzate con materiali e colori che non turbino gli equilibri ambientali dell'area interessata.

Per le botteghe artigiane è in ogni caso richiesta la compatibilità con la residenza attraverso il N.O. dell'Ufficiale Sanitario e della Polizia Urbana in merito a rumori molesti, polvere inquinante di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli.

Davanti ai negozi e alle botteghe artigiane si prescrive una apposita regolamentazione della sosta per le operazioni di carico e di scarico in ore e in giorni che non determinino pregiudizio per la circolazione nel centro abitato, caratterizzato in prevalenza dalla destinazione residenziale.

ART.18 - LE ZONE C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

La delimitazione delle zone C avviene con riferimento alle zone così individuate dal P.di F. La nuova zona C1* prevista a Nord-Ovest dell'abitato, adiacente al P.E.E.P, in località "Cungiau de Pardu", compensa, in parte, la riduzione operata in analoga zona di espansione sul versante opposto; questa zona, inoltre, è stata inserita per ricucire il tessuto urbano e recuperare un volume residenziale rimasto isolato rispetto alle restanti zone B.

Le zone omogenee "C" destinate all'espansione urbana residenziale sono ben distinguibili in tre tipi di Sottozone:

"C1": si tratta degli ambiti interessati da Piani di Lottizzazione approvati, già classificati "C1" dal P.di F.

"C2": si tratta degli ambiti già classificati "C2" dal P.di F., interessati da Piani per l'Edilizia Economica e Popolare approvati.

"C1*": Trattasi di nuovi ambiti classificati "C1" dal P.di F. per i quali non risultano ancora adottati o attuati Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati di attuazione.

1. SOTTOZONA C1- Il P.U.C. conferma le previsioni dello strumento attuativo vigente e il relativo quadro normativo. In particolare conferma i seguenti parametri urbanistici e il seguente dimensionamento:

Zona C1 "P.L. Diana" (realizzato)	8.761 mq	It = 1,00 mc/mq 8.761 mc 87 ab. insediabili (100 mc/ab) 1.056 mq di Standard
Zona C1 "P.L. Peppi" (convenzionato l'11/2/92)	18.296 mq	It = 1,00 mc/mq 18.296 mc 183 ab. insediabili (100 mc/ab) 2.131 mq di Standard
Zona C1 "P.L. S'Esu", Prop. Pes (realizzato)	6.874 mq	It = 1,00 mc/mq 6.874 mc 69 ab. insediabili (100 mc/ab) 1.013 mq di Standard
Zona C1 "P.L. S'Esu", Prop. Piras (realizzato)	5.300 mq	It = 1,00 mc/mq 5.300 mc 53 ab. insediabili (100 mc/ab) 636 mq di Standard

2. SOTTOZONA C2- Il P.U.C. conferma le previsioni dello strumento attuativo vigente (P.E.E.P.) e il relativo quadro normativo. In particolare conferma i seguenti parametri urbanistici e il seguente dimensionamento:

Zona C2 "P.E.E.P., loc. Cungiau de Pardu" (realizzato)	76.909 mq	It = 1,00 mc/mq 72.375 mc 650 ab. insediabili (110 mc/ab) 23.654 mq di Standard
--	-----------	--

Zona C2 “P.E.E.P., loc. Su Forraxi” (in fase di realizzazione)	62.520 mq	It = 1,00 mc/mq 62.520 mc 625 ab. insediabili (100 mc/ab) 18.127 mq di Standard
---	-----------	--

3. SOTTOZONA C1*

Il PUC conferma solo in minima parte le zone di espansione residenziale del P.di F. non ancora attuate, dimensionandole per unità funzionali integrate, da dotare oltre che delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l’urbanizzazione secondaria.

L’edificazione nell’ambito delle unità residenziali è condizionata all’approvazione di Piani Particolareggiati e di Piani di Lottizzazione convenzionata che devono interessare tutte le aree comprese nel perimetro di minimo intervento rappresentato negli elaborati grafici.

Per tali interventi si dovrà indicare la volumetria realizzabile nei singoli lotti, specificando quella residenziale e quella da destinare ai fabbricati strettamente connessi con la residenza.

Parametri edilizi ed urbanistici:

- l’indice territoriale massimo esteso all’intero comparto risulta pari 1,00 mc/mq.
- sono consigliate tipologie edilizie quali: villini unifamiliari e bifamiliari isolati o binati, schiere o soluzioni tipologiche a “borgo”, nel rispetto degli standards urbanistici di zona.

Detti piani devono osservare le norme contenute nell’art.6 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/83 n.2266/U.

Dovrà cioè essere assicurata per ogni abitante la seguente dotazione minima per spazi pubblici S (12 mq/ab):

S1 = istruzione 4,00 mq/ab.

S2 = interesse comune 2 mq/ab.

S3 = verde attrezzato 5 mq/ab.

S4 = parcheggi 1,00 mq/ab

Eventuali traslazioni interne alle aree per servizi potranno avvenire con la sola delibera del Consiglio Comunale purchè opportunamente motivate.

L’altezza max non potrà superare i 7 mt. e quella minima i 3,50 mt. I metri cubi realizzabili in base all’indice territoriale vanno ripartiti ai sensi del 1° comma dell’art.4 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/83 n.2266/U.

La volumetria realizzabile dovrà essere ripartita:

- 70% mc per la residenza;
- 20% mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali:
 - studi professionali e laboratori artigianali ammessi in zona residenziale;
 - locali per cantine,vani scala condominiali,garage, caldaie e simili;
 - negozi, centri commerciali, bar, ristoranti e simili;
 - servizi sociali e culturali;

- 10% mc per servizi pubblici.

Il rapporto di copertura non deve superare lo 0,50 mq/mq.

Tra le pareti finestrate la distanza deve essere non inferiore a m.8,00.

La distanza dai confini sul lato strada deve essere di m.5,00.

Sugli altri confini è consentita l'edificazione in aderenza o in arretramento, in tal caso il distacco non deve essere inferiore a m.4,00.

La larghezza minima delle strade principali deve essere di m 10,50 e di quelle secondarie di m 8,00.

Nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Il PUC per alcuni comparti di zona C1* ha individuato nella zonizzazione la viabilità di piano, con carattere prescrittivo, necessaria al fine di realizzare una continuità fisica con la viabilità al contorno.

In particolare all'interno di zone di espansione tra loro adiacenti, si prescrive che nei piani attuativi le aree in cessione siano individuate in modo da realizzare una continuità fisica tra le stesse.

Nella definizione del piano di lottizzazione e degli interventi in esso previsti dovrà essere assegnata una particolare attenzione alla previsione degli elementi architettonici, di arredo urbano e del verde atti a inserire paesisticamente i manufatti nel contesto di riferimento secondo quanto previsto dall'art.10.

ART.19 - PROGRAMMI OPERATIVI

L'attuazione del P.U.C. nella zona C è articolata attraverso un programma operativo che l'Amministrazione Comunale deve formulare e verificare nel tempo, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa, e sulla fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali. In tal senso il Comune indicherà la gradualità dei piani particolareggiati che intende promuovere e gli strumenti necessari per l'attuazione. (Art.13 della L. N.10 del 28.1.1977 e art.39 della L.R. 45/89) e ne darà comunicazione agli interessati con sollecito a predisporre il piano attuativo di iniziativa privata. Qualora i proprietari o gli aventi diritto, entro un anno dall'invio di detto sollecito, non provvedano alla presentazione del progetto di Piano di Lottizzazione, l'Amministrazione procederà alla redazione del Piano Particolareggiato ponendo il relativo onere finanziario a carico delle ditte inadempienti; detto piano particolareggiato, ove l'Amministrazione ne ravvisi la necessità per razionalizzare il tessuto urbano, potrà prevedere riduzioni dell'indice di edificabilità territoriale fissato dal PUC.

Il convenzionamento degli strumenti attuativi approvati dovrà essere perfezionato entro sei mesi dalla data del decreto di approvazione e, per i piani approvati precedentemente alla entrata in vigore del presente strumento urbanistico, entro sei mesi dalla data di approvazione definitiva del PUC.

Valgono per il resto le norme dell'art.6 relative alle lottizzazioni.

ART.20 - ZONA D – INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

La zona è destinata ad accogliere attività industriali non inquinanti, imprese artigianali, attività di deposito, attività commerciali e di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agro-pastorali.

Essa interessa l'area a Sud del paese, sulla quale insiste un intervento, in fase di attuazione, coerente con un P.I.P. regolarmente approvato. Il P.U.C. prescrive il completamento delle previsioni di Piano Attuativi che sono quindi integralmente recepite e confermate.

In questa ottica vigono indici, standard e normative edilizie conformi al Piano per Insediamenti Produttivi già approvato e convenzionato:

- Superficie territoriale	Ha	4,5
- Indice territoriale	mc/mq	1,51
- Indice di fabbricabilità fondiario	mc/mq	2,62
- Volume totale	mc	66.300
- Superficie per standard	mq	11.756
- Superficie viaria	mq	7.043

ART.21 - ZONE E AGRICOLE

Le seguenti norme sulle zone Agricole perseguono le finalità di:

- a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune, garantendo la tutela del suolo, delle emergenze ambientali, e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- b) favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello residenziale;
- c) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- d) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti;
- e) incentivare la permanenza delle popolazioni rurali in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali, ed il presidio del territorio agricolo non economico, produttivo, da parte dei proprietari del fondo;

In dette aree è vietato:

- ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari esistenti anche se non individuate negli elaborati grafici di piano;
- eliminare le alberature segnaletiche di confine e d'arredo o a carattere ambientale in genere;
- eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- diminuire il grado d'efficienza idraulica della rete scolante superficiale;

sono altresì vietate:

- le variazioni profonde dei terreni ricadenti in aree di interesse archeologico;
- le colture che aumentino l'instabilità dinamica dei terreni o inneschino processi erosivi;
- le opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni ed impaludamenti.

La zonizzazione delle aree agricole è stata effettuata sulla base dell'analisi dei seguenti elementi: caratteristiche pedo-agronomiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo, usi prevalenti, estensione territoriale delle particelle e compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici.

Sulla base di questi parametri il PUC ha individuato quattro sottozone agricole:

1. SOTTOZONA E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (art. 8 DPGR 228/94).

Sono quelle aree dove vengono attuate colture tipiche e specializzate, colture praticate in particolari ambiti territoriali. Sono per esempio i vigneti D.O.C., le colture orticole che si caratterizzano per la loro tipicità, le produzioni frutticole specializzate, etc.

Sono considerate E1 le aree contigue la cui dimensione complessiva minima sia adeguata al tipo di coltura (circa 20 Ha per le colture legnose agrarie e circa 10 Ha per le orticole) ed all'importanza, in termini economici, che questa assume nel territorio comunale.

Queste colture, nel territorio di Villamar, rappresentano almeno il 75% della superficie delimitabile come sottozona E1.

Ricadono in questa sottozona i terreni pianeggianti occupati da suoli molto profondi che costituiscono la maggior parte del territorio comunale e sono localizzati prevalentemente nel settore centro-orientale.

Nelle sottozone E1 sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole compresi locali accessori ed impianti particolari nonché residenze per il personale di custodia e per il conduttore del fondo.

In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agrituristico della zona.

2. SOTTOZONA E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (art. 8 DPGR 228/94).

Sono quelle zone dove l'agricoltura pur avendo una importanza primaria non è caratterizzata da colture aventi i requisiti necessari per essere attribuite alle sottozone E1.

I terreni ascrivibili a questa sottozona ricadono nel settore centro-occidentale e centro orientale del territorio di Villamar e presentano limitazioni relative ad alcune caratteristiche dei suoli (per. es. scarsa riserva idrica e scarso spessore) e alla giacitura acclive.

Nelle sottozone E2 sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole compresi locali accessori ed impianti particolari nonché residenze per il personale di custodia e per il conduttore del fondo.

In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agrituristico della zona.

3. SOTTOZONA E3: aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali (art. 8 DPGR 228/94).

Sono quelle aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche che a causa dell'elevata frammentazione e polverizzazione aziendale e per forti limitazioni a carattere morfologico (elevate pendenze) e podologico (suoli sottili) non è possibile attribuire alle sottozone E1 ed E2.

Ricadono in questa sottozona i terreni dei versanti più acclivi prevalentemente localizzati nel settore nord-occidentale del territorio comunale.

Tali aree sono utilizzabili contemporaneamente per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali-ricreativi che ne consentano il presidio antropico.

Il quadro normativo quindi consente di:

- favorire il mantenimento delle attività agricole preesistenti e compatibili con un incentivo dell'agricoltura "part time" di tipo ricreativo-produttivo;

- inserire attrezzature compatibili di tipo agroturistico, di ristoro e ricreative a fruizione pubblica.

4. NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE E1, E2 ED E3

Nelle zone agricole E1,E2 ed E3 sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo e punti di ristoro, così come normati dal successivo punto 10 e 11;
- c) residenza del conduttore del fondo (nelle zone E1, E2 ed E3);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per le residenze di cui alla lettera c);
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d).

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1.

In particolare però:

- per impianti orticoli, in pieno campo, serraicoli e vivaistici, tale superficie minima può abbassarsi a ha 0,50;
- per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

L'attività edilizia dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza degli edifici non deve superare i 7,00 m, salvo maggiori altezze necessarie per impianti agricoli o tecnologici;
- le costruzioni devono distare dai confini stradali almeno 10,00 m e dai confini del lotto almeno 5,00 m;
- la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di 10,00 m;
- la realizzazione di stalle, concimaie e simili è consentita solo alle distanze minime indicate al successivo punto 7.⁶

Per gli insediamenti e gli impianti con volumi superiori a 3000 mc di costruzione relativi alla valorizzazione di prodotti, ovvero con oltre 20 addetti, ovvero con un numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata, oltre che a deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato all'Urbanistica ai sensi dell'art. 5 del D.A. n.2266/U/1983.

⁶variato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1 del 31.01.2003

5. SOTTOZONA E5: aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (art. 8 DPGR 228/94).

Sono quelle aree caratterizzate da scarsa produttività e da costi, per eventuali miglioramenti, eccessivi e non compensati dai benefici ottenibili, per cui dal punto di vista agricolo sono da considerare marginali. Esse includono zone a rischio di erodibilità ed instabilità idrogeologica.

Sono inclusi in questa sottozona i terreni occupati dai rimboschimenti ed un'area, di limitata estensione, localizzata nel settore nord-orientale del territorio comunale, caratterizzata da morfologia particolarmente acclive.

Nella sottozona E5 sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo e punti di ristoro così come normati dal successivo punto 10 e 11;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

La superficie minima d'intervento è la seguente:

- 5 Ha per le attività legate al comparto primario
- 10 Ha per le altre attività (sociali, ambientali, agrituristiche etc.)

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a)
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c)
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d)

L'attività edilizia dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza degli edifici non deve superare i 7,00 m, salvo maggiori altezze necessarie per impianti agricoli o tecnologici;
- le costruzioni devono distare dai confini stradali almeno 10,00 m e dai confini del lotto almeno 5,00 m;
- la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di 10,00 m;

Per gli insediamenti e gli impianti con volumi superiori a 3000 mc di costruzione relativi alla valorizzazione di prodotti, ovvero con oltre 20 addetti, ovvero con un numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata, oltre che a deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato all'Urbanistica ai sensi dell'art. 5 del D.A. n.2266/U/1983.

6. RESTAURO ED AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dai punti precedenti e secondo quanto prescritto al successivo punto 12 nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo possono essere modificate in punti di ristoro, residenze, piccole attività ricreative, agrituristiche in appoggio ad altre esistenti nella zona e/o nelle vicinanze.

7. ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà.

Si determina di stabilire in mt. 500 la distanza minima da rispettare nelle Zone omogenee A-B-C-D-G, individuate nella Zonizzazione del Piano urbanistico Comunale, nella realizzazione di allevamenti per suini e relative stalle e concimaie e simili, mentre per gli allevamenti avicunicoli, bovini ovicaprini e relative stalle concimaie e simili, la distanza minima da rispettare è stabilita in mt 300 dalle zone omogenee A-B-C-D-G; non è individuato alcun limite di distanza per gli altri insediamenti ammissibili nelle diverse sottozone Agricole, salvo il rispetto di quelle distanze dettate da altre norme di Legge; è consentito per gli insediamenti agricoli e zootecnici esistenti posti a distanza inferiore a 300 mt. dalle Zone omogenee A-B-C-D-G, previste nel P.U.C., gli interventi di manutenzione e restauro senza alcun aumento di volume, pur consentendo la realizzazione di quei volumi destinati ad attività diverse da stalle insediamenti zootecnici, concimaie e simili, nel rispetto degli indici di edificabilità, ma esclusivamente connessi con l'attività agricola.²

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art.878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n.1497.

² variato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1 del 31.01.2003.

8. EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n.1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide, valgono le disposizioni di cui all'art.30 delle presenti norme.

9. SMALTIMENTO DEI RIFIUTI.

Fermo restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n.319 e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, devono essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi devono essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

10. AGRITURISMO.

È consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili nelle sottozone di appartenenza per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla domanda di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare il fondo alle strutture edilizie, a non frazionare una superficie minore di 3 ha, individuata nel progetto, e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto per un periodo non inferiore a 10 anni.

Il progetto deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

11. PUNTI DI RISTORO.

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

12. TECNICHE E MATERIALI NEGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE E RECUPERO DELL'ESISTENTE.

Tutti gli interventi su edifici che hanno mantenuto inalterata la tipologia tradizionale rurale, devono osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali, decorativi, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, i seguenti criteri:

- conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione dei caratteri originari, attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate;
- sostituzione, rinnovo e realizzazione ex novo di manufatti con forme, materiali, tecniche costruttive tipiche del manufatto e della zona con forme semplici e regolari e senza mimetismi;
- gli edifici intonacati devono rimanere tali e in caso di intonaco di vecchia formazione non deve essere sostituito integralmente ma solo nelle parti cadute o non stabili;
- non devono essere usati materiali plastici e resine negli intonaci e negli interventi di consolidamento di murature;
- si devono utilizzare colori tipici della zona rilevati sui manufatti oggetto dell'intervento e mediante adeguata documentazione;
- gli infissi devono essere in legno e con forme tradizionali senza avvolgibili;
- le pavimentazioni devono essere in terra battuta, in ghiaio o in pietra. È in ogni caso vietato l'asfalto;
- gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona rilevati nel contesto o a seguito di adeguata documentazione;
- i cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, sia sulle murature che a vista, devono essere collocati con attenzione all'edificio e al sito; comunque, non debbono costituire attraversamenti delle strade;
- devono essere conservate le eventuali scritte originarie esistenti sugli edifici;
- sono vietate le insegne a bandiera e debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi.

Qualora si riscontrino, tramite documentazione storica, fotografica e grafica, che gli edifici soggetti agli interventi sopradetti hanno valore storico-architettonico, si applicano le disposizioni di cui all'art.27 delle presenti N.A.

Per quanto non previsto nelle presenti norme vale quanto disposto dalle Direttive Regionali e dal D.A. 22/12/83 n°2266/U.

Nelle aree con pendenza superiore al 35% e nelle aree di esondazione fluviale è vietato ogni intervento di nuova edificazione. Le relative superfici possono però entrare in comparto con suoli suscettibili di uso edificatorio nell'ambito della stessa sottozona omogenea ai fini del calcolo delle quantità edificabili.

ART.22 - ZONE G: SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI LIVELLO SUPERIORE

La zona è destinata ad accogliere attrezzature ed impianti pubblici e/o privati riservati a servizi di interesse generale su scala territoriale: uffici pubblici o privati di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria e superiore, beni culturali, sanità, aree attrezzate per lo sport e la ricreazione, credito, comunicazioni, attività congressuali con annessi punti di ristoro e strutture ricettive, parchi urbani e territoriali, mercati, impianti tecnologici, stazioni di servizio e simili.

Gli interventi edificatori sono consentiti attraverso:

- concessione edilizia diretta negli ambiti già oggetto di pianificazione attuativa per i quali restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione, o risultanti da edificazione in regime di concessione edilizia diretta;
- piani attuativi, ovvero P.P. di iniziativa pubblica o P.L. di iniziativa privata, estesi all'intera zona individuata in cartografia qualora l'ambito interessato dall'intervento sia minore di 3 Ha, o estesi a zone non inferiori a 3 Ha qualora l'ambito individuato sia maggiore di 3 Ha.

Sono inoltre consentite nella zona quelle opere che risultano necessarie per permettere il proseguimento delle attività preesistenti.

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici, l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art.13 delle presenti norme.

In relazione alla destinazione specifica dell'intervento si individuano nove sottozone:

- G1 Centro commerciale (COOP);
- G2 Istruzione superiore;
- G3 Parco Urbano delle Norie;
- G4 Centro socio-culturale;

- G5 Servizi generali e attrezzature pubbliche e/o private legate alla valorizzazione dei prodotti locali;
- G6 Istituto professionale;
- G7 Cimitero;

- G8 Impianti tecnologici;

- G9 Impianti per la distribuzione di carburanti.

ART.23: DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE G.

Le zone G sono destinate prevalentemente ad assorbire un complesso di destinazioni molto articolato, che comprende sia le più importanti attrezzature pubbliche e private, sia le grandi zone dei parchi urbani e di verde attrezzato alla scala territoriale.

Il PUC, come indicato negli obiettivi generali, ha assegnato alle aree per servizi generali una finalità prioritaria nel conseguimento delle strategie di sviluppo economico del paese di Villamar.

Le aree per servizi generali, infatti, rappresentano la risposta più idonea alla necessità di infrastrutturare il territorio e le attività già insediate, per soddisfare la domanda in atto e quella che il PUC intende attrarre.

Se poi si considera come, per rendere più attrattivo un “luogo” anche agli “utenti turistici”, risulti indispensabile creare delle attrattive alternative, e che nei diversi sondaggi sulla domanda turistica una delle carenze maggiori riscontrate è quella dei servizi, appare importante ampliare la dotazione di quelli non solo legati alla ricreazione, allo svago, allo sport, ma anche di quei servizi che permettono di fruire delle varie risorse presenti nel territorio.

In particolare per costituire un “prodotto turistico” è necessario che sulla risorsa di base (storico-artistica, culturale, ambientale-naturalistica, etc.) si innesti un insieme di iniziative, legate proprio ai servizi, nei settori:

- pubblico: infrastrutture, servizi di informazione, protezione ambientale, interventi strategici, politiche di incentivazione, etc.;
- privato-imprenditoriale: investimenti, gestione, promozione e commercializzazione, formazione delle risorse umane, etc.

Pertanto il PUC individua nel territorio tutta una serie di servizi che, fortemente integrati con l'insediamento esistente, realizzino gli obiettivi prefissati.

1. SOTTOZONA G1: Centro commerciale COOP

Tale sottozona risulta da una edificazione attuata in regime di concessione diretta; pertanto restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla sua realizzazione.

Sull'edificio esistente sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

In caso di demolizione e ricostruzione l'intervento deve attuarsi con P.A. nel rispetto delle norme di cui al presente articolo punto 2.1, fatta eccezione per le altezze dei fabbricati per le quali valgono le disposizioni della zona Bo circostante.

2. SOTTOZONA G2: Istruzione superiore

Destinazioni previste:

- licei;
- scuole di specializzazione;
- istituti professionali;
- scuole sperimentali.

Si prescrive che:

- l'edificazione avvenga attraverso un intervento unitario esteso all'intero ambito individuato in cartografia.

2.1 DISPOSIZIONI NORMATIVE

In questo ambito è consentito realizzare una volumetria che scaturisce dall'utilizzo di un indice territoriale pari a 1,00 mc/mq:

- è consentito un incremento di volume pari a 0,50 mc/mq (indice territoriale) per la sistemazione degli spazi di fruizione pubblica (piazze, parcheggi, arredo urbano, ecc.); tali interventi sono consentiti nell'ambito di una convenzione pubblico-privato nella quale siano specificati i vantaggi e gli oneri di entrambe le parti (privato e Amministrazione comunale);
- le altezze devono essere contenute nel valore massimo di m 9,00;
- i distacchi dai confini non devono essere inferiori a m 5,00;
- devono essere sistemate a verde tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per piazze, parcheggi o altro.

Per questo intervento vale quanto disposto al punto 2. dell'art.8 del D.A.EE.LL. F.U. del 20/12/1983, n.2266/U.

3. SOTTOZONA G3: Parco Urbano delle norie

Destinazioni previste:

- parco urbano;
- museo nel verde;
- pubblici esercizi.

Si prescrive che:

- l'attuazione avvenga tramite P.P di iniziativa pubblica;
- l'edificazione avvenga attraverso interventi unitari estesi ad ambiti minimi di 3 Ha, e cioè avvenga per stralci attuativi, purché questi presentino organicità funzionale e morfologica con l'intera soluzione prevista dal progetto di zona;
- siano utilizzati materiali tradizionali per le opere edilizie in genere.

3.1 DISPOSIZIONI NORMATIVE

In questo ambito è consentito realizzare una volumetria che scaturisce dall'utilizzo di un indice territoriale pari a 0,20 mc/mq:

- le altezze devono essere contenute nel valore massimo di m 4,00;
- i distacchi tra gli edifici non devono essere inferiori a m 8;

- la larghezza minima delle strade principali deve essere di m 10,50, e di quelle secondarie di m 8,00;
- la distanza dai confini su lato strada deve essere di m 5,00;
- devono essere sistemate a verde tutte le aree libere non utilizzate per piazze, parcheggi o altro.

Per questo intervento vale quanto prescritto all'art. 17 punto 2.1 e all'art. 26 delle presenti norme. Inoltre vale quanto disposto al punto 2. dell'art.8 del D.A.EE.LL. F.U. del 20/12/1983, n.2266/U.

4. SOTTOZONA G4: Centro socio-culturale

Tale sottozona risulta in parte realizzata, in regime di pianificazione attuativa con il P.P. del centro per anziani, e in parte da attuare. Alla zona esistente, infatti, è stata aggiunta una ulteriore area, di uguale destinazione, per consentire il completamento dell'attuale struttura, anche con funzioni complementari ad essa, e un futuro ampliamento. Per la parte ancora da attuare vengono confermate le disposizioni normative della zona già realizzata e cioè:

- indice territoriale pari a 2,10 mc/mq;
- altezza massima pari a 10,00 m;
- distacchi tra gli edifici non inferiori a 10,00 m;
- distanza dai confini non inferiore a 5,00 m;
- sistemazione a verde di tutte le aree libere non utilizzate per piazze, parcheggi o altro.

Nel caso in cui venga realizzato un ampliamento si consiglia di rispettare le altezze, i colori e le linee architettoniche dell'edificio esistente.

Per i nuovi interventi vale quanto disposto all'art.26 delle presenti norme; inoltre vale quanto dettato al punto 2. dell'art.8 del D.A.EE.LL. F.U. del 20/12/1983, n.2266/U.

5. SOTTOZONA G5: Servizi generali e attrezzature pubbliche e/o private legate alla valorizzazione dei prodotti locali

Destinazioni previste:

- uffici di: assistenza tecnica alle scelte operative delle aziende locali, tutela dei prodotti tipicizzati, azioni promozionali etc.;
- fiere, mostre e mercati;
- strutture ricettive e pubblici esercizi di supporto alle attività prevalenti;
- centri di ricerca e sperimentazione di nuove tecniche per la produzione locale.

In questa sottozona, oltre ai servizi generali, è possibile realizzare una quota di attività ricettive di tipo alberghiero a sostegno delle iniziative legate ai servizi in misura non superiore al 30% della volumetria totale di zona.

L'obiettivo è quello di ottenere soluzioni integrate di servizi e strutture ricettive, per cui la volumetria alberghiera non potrà realizzarsi disgiuntamente da quella per servizi, ma in percentuale ad essa.

Si prescrive che:

- l'edificazione avvenga attraverso un intervento unitario esteso all'intero ambito individuato in cartografia;
- le aree di verde in cessione siano localizzate lungo la strada di circonvallazione per una profondità di almeno 20 m;
- la soluzione architettonica adottata preveda la realizzazione di una piazza "centrale" all'interno del complesso edificatorio.

5.1 DISPOSIZIONI NORMATIVE

In questo ambito è consentito realizzare una volumetria che scaturisce dall'utilizzo di un indice territoriale pari a 1,00 mc/mq per le attività legate ai servizi generali :

- è consentito un incremento di volume pari a 0,50 mc/mq (indice territoriale) per la sistemazione degli spazi di fruizione pubblica (piazze, parcheggi, arredo urbano); tali incrementi sono consentiti nell'ambito di una convenzione pubblico-privato nella quale siano specificati i vantaggi e gli oneri di entrambe le parti (privato e Amministrazione comunale);
- la superficie da cedere per il verde pubblico non deve essere inferiore al 20% della superficie territoriale;
- è possibile realizzare porticati di altezza non superiore a 3,50 m;
- le altezze devono essere contenute nel valore massimo di mt.9;
- i distacchi tra gli edifici non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m; nelle soluzioni a borgo, gli elementi di corredo all'edificio (scale, loggiati, passaggi pedonali coperti) fanno parte dell'edificio principale e pertanto blocchi di uno stesso edificio possono avere distacchi inferiori ai 10 mt.;
- devono essere sistemate a verde tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per la viabilità e per i parcheggi.

Per questi interventi vale quanto disposto all'art.26 delle presenti norme; inoltre vale quanto dettato al punto 2. dell'art.8 del D.A.EE.LL. F.U. del 20/12/1983, n.2266/U.

6. SOTTOZONA G6: Istituto professionale

Tale sottozona risulta da una edificazione attuata in regime di concessione diretta; pertanto restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla sua realizzazione.

Sull'edificio esistente sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

In caso di demolizione e ricostruzione l'intervento deve attuarsi con P.A. nel rispetto delle norme di cui al presente articolo punto 2.1.

7. SOTTOZONA G7: Cimitero

In tale zona non è consentita alcuna costruzione eccetto quelle adibite al servizio esclusivo del cimitero. E' fatto inoltre divieto di adibire dette zone a deposito o simili usi. Qualsiasi edificazione o ampliamento dell'esistente dovrà essere congruente con il dimensionamento tecnico dell'opera e comunque vincolato al rispetto delle norme legislative vigenti in materia.

Destinazioni previste:

- attrezzature religiose;
- spazi tecnici funzionali al servizio cimiteriale;
- aree di parcheggio;
- aree verdi;
- servizi per il pubblico.

8. SOTTOZONA G8: Impianti tecnologici

Tali zone comprendono gli impianti tecnici connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici.

L'edificazione dovrà risultare congruente con il dimensionamento tecnico dell'opera e sarà comunque vincolata al rispetto delle norme legislative vigenti in materia.

Nelle aree già edificate sono consentiti tutti quegli interventi necessari al funzionamento, alla gestione e alla manutenzione dell'impianto.

9. SOTTOZONA G9: Impianti per la distribuzione di carburanti

Tali zone sono destinate ad impianti stradali di distribuzione di carburante; sono ammesse stazioni di servizio, stazioni di rifornimento e chioschi.

In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e l'ingrassaggio, locali per la vendita di accessori per autoveicoli, un locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto.

Prescrizioni progettuali:

- altezza massima della pensilina: m 5,00;
- altezza massima degli altri manufatti: m 4,00;
- l'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati;
- almeno il 20% della superficie totale degli spazi all'aperto deve essere riservata esclusivamente ad opere a verde da localizzare prevalentemente sul lato strada (siepi, aiuole, alberature, etc.);

La nuova edificazione dovrà risultare congruente con il dimensionamento tecnico dell'opera e sarà comunque vincolata al rispetto delle norme legislative vigenti in materia.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, inoltre sono possibili tutti quegli interventi necessari a rendere efficiente e funzionale l'impianto.

ART.24 - ZONE H - SALVAGUARDIA

Il P.U.C. definisce l'estensione e il perimetro delle aree che rivestono un particolare pregio ambientale, paesaggistico, storico-culturale oltre a quelle delle fasce di rispetto cimiteriale, fluviale e quelle attorno ad alcune preesistenze storico-archeologiche.

In particolare, per le aree di pregio paesaggistico-ambientale, non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, senza l'autorizzazione di cui all'art.151 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

In generale i parametri urbanistici, di riferimento per tutte le zone H, sono i seguenti:

- l'indice territoriale generalizzato è di 0,001 mc/mq;
- l'indice territoriale in regime di deroga per attrezzature pubbliche è di 0,10 mc/mq.

Nell'ambito del presente PUC le zone di salvaguardia si articolano nelle seguenti fattispecie:

1. SOTTOZONA H1: Salvaguardia dei beni archeologici

Il PUC individua le fasce di rispetto delle emergenze archeologiche nelle quali è prescritta la continuità del verde e la salvaguardia del contesto ambientale.

La sottozona H1 interessa le aree tutelate ai sensi dell'art. 2 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, e in particolare:

Centro abitato di Villamar

1. necropoli punica (lotto ex casa Scano);
2. area adiacente alla Chiesa di Antoccia;

Territorio extraurbano

1. area intorno alla Chiesa della Madonna d'Itria;
2. area intorno alla Chiesa di Santa Maria de is Acguas;
5. area intorno al nuraghe Mauru Pintau;
6. area intorno al nuraghe Dom'è S'Orcu;
7. area intorno al nuraghe Faurras;
8. area intorno a Cuccuru Casteddu;

Per queste sottozone vale quanto prescritto dagli art.27 e 31 delle presenti norme.

2. SOTTOZONA H2: Salvaguardia ambientale integrale

In tale sottozona è ricompreso l'ambito di particolare pregio naturalistico degli ulivi plurisecolari.

In tale sottozona è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato attuale dei luoghi, salvo gli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino e fruizione della risorsa.

In essa sono ammesse di norma:

- attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica, capanni di osservazione, etc.);
- opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- recupero di strutture esistenti;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

Sono comunque ammessi interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante e pertanto dovranno essere attentamente progettate anche attraverso uno studio di compatibilità paesistico ambientale.

3. SOTTOZONA H3: Fascia di rispetto fluviale

Nella fascia di rispetto fluviale, la cui dimensione risulta dalla applicazione delle disposizioni di cui al T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, è prescritta la continuità del verde, il divieto di edificazione in assenza di autorizzazione preventiva rilasciata dalla Regione.

Per questa sottozona valgono le disposizioni di cui all'art.26 delle presenti norme.

4. SOTTOZONA H4: Fascia di rispetto cimiteriale

Il P.U.C. definisce la sottozona cimiteriale che comprende la fascia di rispetto vincolante. In essa è consentita soltanto l'edificazione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti di arredo funerario.

Gli spazi non utilizzati sono vincolati a verde permanente.

Negli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.

ART.25 - ZONA S PER SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE ATTREZZATO

La zona comprende le aree per spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi nella misura non inferiore a 12 mq/ab così come previsto dalla normativa regionale vigente.

Tale quantità complessiva va ripartita in:

- sottozona S1 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo nella misura di 4,00 mq/ab;
- sottozona S2 per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, nella misura di 2 mq/ab;
- sottozona S3 per il verde attrezzato e lo sport nella misura di 5,00 mq/ab;

- sottozona S4 per i parcheggi nella misura di 1,00 mq/ab.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità. Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario, si applica:

- per le sottozone S1 ed S2, un indice fondiario di 3 mc/mq;
- per le sottozone S3, un indice territoriale di 0,10 mc/mq;

Per la sottozona S3 qualora l'intervento si attui attraverso P.P. l'indice di edificabilità territoriale è incrementabile fino a 0,15 mc/mq.

Sono consentiti interventi privati diretti alla realizzazione di attrezzature per lo sport e la ricreazione (con impianti e strutture scoperte e coperte) purchè facciano parte di uno studio particolareggiato da convenzionare con il Comune al fine di garantire:

- A) l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione;
- B) le quote di verde pubblico, che non potranno essere inferiori al 30% dell'area di intervento;
- C) le quote per parcheggi, che non potranno essere inferiori al 50% dell'area coperta;
- D) la viabilità di accesso ad ampie aree di sosta pubblica;
- E) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia, con superficie massima di 100 mq per ogni gruppo di attrezzature.

In tutti gli interventi di zona S la superficie coperta non dovrà superare il 50% della superficie del lotto.

Le costruzioni dovranno distare almeno 4,00 m da tutti i confini.

Per le aree di cessione all'interno di piani attuativi di iniziativa privata, è possibile, da parte dei richiedenti, realizzare le opere di urbanizzazione secondaria sulle stesse aree cedute, in cambio di una loro gestione da convenire e definire con il Comune in sede di convenzionamento.

Ove fosse richiesto, per particolari motivi sociali ed economici, l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art.13 delle presenti norme.

ART.26 – ZONE TULATE AI SENSI DEL T.U. DELLE NORME IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Queste zone sono quelle tutelate ai sensi dell'art.151 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali.

Il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella località tutelata per legge, di presentare alla Regione, per la preventiva autorizzazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa.

Interventi non soggetti ad autorizzazione (art.152 T.U. beni culturali e ambientali)

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi, purchè previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

ART.27 –EDIFICI TUTELATI AI SENSI DEL T.U. DELLE NORME IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Questi edifici sono quelli tutelati ai sensi dell'art.2 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo, dei beni tutelati per legge, hanno l'obbligo di sottoporre alla competente soprintendenza, i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione (art.23 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali).

Nel caso di assoluta urgenza possono essere eseguiti i lavori provvisori indispensabili per evitare danni notevoli al bene tutelato, purchè ne sia data immediata comunicazione alla soprintendenza, alla quale vanno inviati nel più breve tempo i progetti dei lavori definitivi per l'approvazione (art.27 del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali).

ART.28 –FASCE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE E DEL DEPURATORE

Le fasce di rispetto fluviale sono costituite da limiti entro i quali è vietata l'edificazione a qualsiasi uso destinata senza l'autorizzazione dell'ente competente.

Qualsiasi tipo di nuova costruzione o intervento edificatorio è soggetto alla presentazione del progetto all'ente competente per la relativa autorizzazione.

In assenza di autorizzazione sono consentite solo opere stradali, tecnologiche e quelle opere necessarie per il corretto funzionamento di interventi preesistenti.

Inoltre, non sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione, purchè previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

Per quanto riguarda le distanze minime da osservarsi nell'edificazione, al di fuori del centro abitato, lungo le strade, si applicano le norme di cui al D.lgs. n.285 del 30/4/92 e al D.P.R. n. 495 del 16/12/92 (nuovo codice della strada).

Le fasce di rispetto dell'impianto di depurazione sono previste dalla deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4/2/77.

Per gli impianti di depurazione è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità, circostante l'area destinata all'impianto, di almeno 100 m.

Nel caso in cui sia impossibile rispettare le distanze previste per legge, è obbligatorio progettare l'impianto con accorgimenti tecnici particolari e creare barriere di verde o pannelli di schermatura.

TITOLO III

VERIFICHE DI SALVAGUARDIA DEI VALORI PAESISTICO AMBIENTALI, SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI.

ART.29 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE (ART.19 lett.i - L.R. 45/89)

Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti in aree di particolare pregio ambientale e in aree soggette a rischio idrogeologico o di erodibilità, deve essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico ambientale. I proponenti l'intervento edificatorio devono predisporre lo S.C.A.P.A. da allegare al progetto dell'intervento che dovrà contenere le seguenti analisi ed elaborazioni:

- a)- individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria anche attraverso documentazione fotografica;
- b)- descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c)- caratteristiche progettuali dell'intervento proposto;
- d)- simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione; tale simulazione potrà essere riportata sulla documentazione fotografica di cui al punto a);
- e)- concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale deve essere esteso in particolare a tutte le zone H, nonché G3, G4, G5, C1*.6 ed alle zone E5 del presente PUC. Inoltre deve essere esteso a quegli interventi infrastrutturali di natura tecnologica (serbatoi di una certa dimensione, discariche, depositi di rottamazione etc.) per i quali dovranno essere previste idonee schermature (alberature di alto fusto, ripristino delle essenze vegetali esistenti, muri verdi etc.).

Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nell'ambito comunale, si prescrivono una serie di opere finalizzate a garantire la valorizzazione degli aspetti percettivi e formali dei luoghi sia in fase preventiva e/o ad inizio lavori, e a garantire la tutela del territorio, e cioè:

- negli spazi liberi dall'edificazione si prescrive l'obbligo di mettere a dimora essenze arboree prescelte tra quelle autoctone o naturalizzate secondo relazione specialistica. In alcuni casi particolari ciò deve avvenire in fase preventiva e/o ad inizio lavori;
- nelle nuove strade di piano dovranno essere progettate opportune opere di verde (filari di alberature, arredi verdi etc.) per mitigare effetti sonori e di impatto visivo;
- negli interventi sui:
- corsi d'acqua

- stagni e laghi artificiali
- laghetti di cava in alveo
- risistemazione di ambiti e piazzali di cava
- assi stradali
- recinzioni
- scarpate e terrazzamenti

è necessario prestare particolare cura alle opere di drenaggio e di sistemazione del deflusso idrico ed in particolare:

- la sistemazione ed il ripristino delle zone spondali dei corsi d'acqua con interventi di ingegneria naturalistica (quali le gabbionate o la costipazione e l'inerbimento mediante essenze vegetali stabilizzanti);
- le sistemazioni terrazzate degli sbancamenti di cava, con piantumazione dei terrazzi e ricostituzione della copertura dei luoghi, ovvero la costituzione di "colline artificiali" o "dune" alberate di mascheramento; tali provvidenze con i necessari dettagli esecutivi dovranno altresì essere utilizzate ai fini della "schermatura delle discariche, depositi di rottamazioni e similari".

Nelle aree di verde privato d'interesse ambientale quali giardini, orti, parchi, masse vegetazionali da conservare, deve essere mantenuta la vegetazione esistente o reintegrata in caso di deterioramento.

La sistemazione vegetazionale e naturalistica è basata sui seguenti criteri:

- a) classificazione delle specie e delle essenze presenti e di quelle scomparse;
- b) mantenimento delle specie naturali significative da un punto di vista paesaggistico;
- c) restauro e ripristino delle caratteristiche floristico-vegetazionali e ambientali-paesaggistiche: miglioramento e/o impianto delle aree boschive, dei filari, della vegetazione di contenimento, etc.;
- d) eliminazione delle specie non in armonia con la cultura, la tradizione e il paesaggio;
- e) sperimentazione di piantumazione di nuove specie ed essenze compatibili con i fattori climatici, ambientali e paesaggistici della zona;
- f) riequilibrio dei rapporti tra aree naturali e aree antropiche.

Nelle discariche autorizzate è fatto obbligo di schermare con opportune barriere verdi e alberate la percezione dell'attività di risulta.

ART.30 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n.1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide, qualora legittimamente assentite o sanate, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- dotazione di servizi igienici;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento

delle destinazioni d'uso, in area adiacente, purchè compatibile con la destinazione d'uso del PUC, anche su lotti di estensione inferiore rispetto alla superficie minima di intervento richiesta dalla presente normativa.

ART.31 - SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI-ARTISTICHE IN AMBITO URBANO E RURALE. (ai sensi dell'Art.19, lett.h della L.R.27/12/89 n.45)

DEFINIZIONE

Costituiscono "Emergenze storico-culturali-artistiche" i manufatti puntuali o i sistemi insediativi, coincidenti con i complessi di importanza storico-artistica e ambientale di cui all'Art.19 della L.R.45/89, che vengono individuati negli appositi elaborati come costituenti il sistema storico-tradizionale dell'insediamento umano nel territorio di Villamar.

Per quanto concerne le emergenze archeologiche o monumentali, esse sono individuate attraverso i seguenti elaborati:

- tavola delle emergenze storico-culturali-ambientali e dei vincoli con l'elenco degli edifici e delle aree soggette a tutela ai sensi del T.U. delle norme in materia dei beni culturali e ambientali;
- tavole della zonizzazione di piano in scala 1:2000 e 1:10 000 che includono la perimetrazione dei beni vincolati e tutelati per legge;

Nelle tavole di piano sopraelencate sono inclusi gli edifici e le aree non vincolate per i quali il presente articolo costituisce proposta di vincolo.

Nelle emergenze archeologiche (necropoli punica, nuraghe Dom'è S'Orcu, nuraghe Mauru Pintau, nuraghe Faurras, Cuccuru Casteddu, etc.) sono ammessi esclusivamente interventi relativi ad attività di ricerca, scavo e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionari.

Sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti. Per i soli lavori di cui sopra, nonché per rendere agibili tali manufatti e per conservare l'integrità degli stessi è consentito l'eventuale taglio delle essenze arboree presenti, limitatamente all'area strettamente necessaria.

Qualora nell'area oggetto dell'intervento sussistano emergenze botaniche di particolarissimo rilievo, l'intervento dovrà essere studiato in modo da salvaguardare tali emergenze.

Sono consentiti tutti gli interventi tesi a proteggere le aree archeologiche ed a potenziare la loro fruibilità. Tali ambiti potranno rientrare nella perimetrazione di eventuali parchi naturali nei quali i reperti archeologici unitamente al contesto ambientale di riferimento costituiscono un patrimonio di elevato pregio scientifico e paesistico.

Per tutte le "emergenze" localizzate nelle Zone e Sottozone B, C, D, G, S è sempre consentita la manutenzione ordinaria nonché il restauro conservativo. È comunque, in generale, fatto obbligo di recuperare e rimettere in pristino tutti gli elementi storico-tradizionali quali muri di recinzione, portali, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.

Vige per tali "emergenze" il principio della salvaguardia dei contesti nei quali sono inserite, per cui particolare cautela dovrà aversi nel valutare le proposte di trasformazione di immobili, anche non esplicitamente censiti, che entrino in rapporto con le "emergenze" stesse.

Per le restanti "emergenze" localizzate nelle Zone E ed H:

- è definita l'appartenenza alla Sottozona H, con un vincolo di inedificabilità esteso ad un raggio di m 100 attorno al manufatto vincolato o comunque tutelato, salvo diversa indicazione nel decreto di vincolo
- è in generale fatto obbligo di recuperare e rimettere in pristino lo stato di tutti gli elementi storico tradizionali quali portali, muri di recinzione, pavimentazioni e loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.

ART.32 - INDIVIDUAZIONE E CRITERI PER GLI “AMBITI DI RECUPERO” (L.R.45/89, Art.19, lett.h della L.R. n.45/89)

Le aree del centro abitato di Villamar classificate Bo sono da considerarsi ambiti prevalentemente soggetti al recupero architettonico e paesistico; in queste zone possono essere predisposti piani di recupero per salvaguardare tutti gli elementi e i caratteri dell'habitat e del patrimonio edilizio tradizionale (tipologie a corte, palazzotti ottocenteschi, elementi di arredo, piazze, nonché l'assetto viario esistente).

In generale, poiché il tessuto insediativo più vecchio è integrato da elementi mutuamente connessi ed interdipendenti, gli interventi di recupero, partendo dall'esigenza di una riqualificazione complessiva, dovranno dare il giusto rilievo alla valorizzazione delle relazioni tra le diverse parti del tessuto edilizio, in particolare attraverso la qualificazione dei percorsi di avvicinamento e di attraversamento, delle corti interne, delle piazze, delle aree di sosta e di parcheggio, anche con riguardo ai relativi elementi di arredo urbano.

Gli interventi di recupero dovranno, altresì, valorizzare la eventuale presenza di attività non residenziale e di servizio, anche attraverso un attento studio di caratterizzazione degli affacci delle stesse attività su percorsi o spazi pubblici o semipubblici.

Gli interventi di recupero, per migliorare le condizioni di utilizzo o ripristinare l'immagine tradizionale dei luoghi, devono in ogni caso essere coerentemente rapportati alle caratteristiche tipo-morfologiche e costruttive del contesto.

Al fine di armonizzare il tessuto viario con il tessuto urbano, per le opere di sistemazione delle strade, dei vicoli e delle piazze, si raccomandano progettazioni esecutive che adottino materiali (per es. lastre in pietra naturale) e tecnologie adeguati.

Massima cura è richiesta per la conservazione e per il ripristino degli elementi architettonici presenti.

Per gli edifici monumentali pubblici o privati e le aree di pertinenza all'interno degli ambiti vincolati si prescrive la conservazione assoluta con opere di restauro e di sistemazione da realizzarsi su progetto esecutivo che abbia il N.O. della Soprintendenza ai monumenti.

Nelle aree pubbliche o private in cui esistono elementi storico-monumentali da salvaguardare è vietato qualsiasi intervento di demolizione e di costruzione.

Al fine di salvaguardare l'inquadramento storico-ambientale del monumento, qualsiasi intervento edilizio risultante entro un contorno di m.30 deve dimostrare la compatibilità volumetrica e ambientale attraverso apposita documentazione (schizzi prospettici, fotomontaggi etc.).

Nel caso in cui si riscontri la presenza, nel territorio comunale, di tipologie tradizionali integralmente conservate, si prescrive il recupero urbanistico ed edilizio dell'esistente; pertanto gli unici interventi saranno tesi alla conservazione e mantenimento sia dell'edificio originario (caratteri architettonici tradizionali), che degli spazi di pertinenza (corti, cortili, orti etc.).

Per tutti gli interventi si rende obbligatoria la presentazione di documentazione storica, fotografica e grafica (piante, sezioni-prospetto, inserimento nel contesto ambientale etc.) dell'esistente e della situazione al contorno, al fine di definire meglio e in modo puntuale le caratteristiche dell'intervento proposto.

Per gli interventi di recupero delle tipologie tradizionali rurali, valgono le disposizioni di cui all'art.21 punto 12 delle presenti N.A.

In generale per qualunque intervento di nuova edificazione si dovrà rispettare il criterio della contestualizzazione al tessuto urbanistico esistente nel rispetto delle caratteristiche tipo - morfologiche di tale tessuto.

Per quanto concerne il recupero dell'assetto paesaggistico ed il rispetto dei valori ambientali è prescritto che:

- tutti gli spazi privati interni ai lotti e non occupati da edifici devono essere mantenuti a giardino;
- nelle aree verdi di interesse ambientale deve essere mantenuta la vegetazione esistente e reintegrata in caso di deterioramento.

ART.33 - INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ TERRITORIALI MINIME DA ASSOGGETTARE ALLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Punto f. art.19 L.R.45/89).

Il PUC nelle diverse zone e sottozone definisce, facendo riferimento anche alla cartografia di piano, le unità minime territoriali da assoggettare alla pianificazione attuativa ed in particolare:

Zone B/Bo (Vedi art.17 delle presenti N.A.)	3 Ha
Zone C di espansione	indicato in cartografia
Zone D	indicato in cartografia
Zone G (Vedi art. 23 delle presenti N.A.)	3 Ha

ART.34 - VALIDITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PRECEDENTE

Stati di fatto o provvedimenti in atto, ovvero in vigore, anche se non richiamati dalle presenti norme, o non indicati negli elaborati grafici del PUC, devono intendersi riferiti alla data di adozione del PUC stesso.

Resta valida la disciplina urbanistica prescritta da strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata, ove non modificata espressamente dal PUC.

Si applicano i relativi criteri di misurazione delle grandezze, dei parametri urbanistici e delle categorie d'intervento.

Pertanto gli interventi avvengono in conformità a detta disciplina ed alle relative convenzioni.