

COMMITTENTE



GRV WIND SARDEGNA 6 S.R.L.
Via Durini, 9 Tel. +39.02.50043159
20122 Milano PEC: grwindsardegna6@legalmail.it



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 SARDEGNA



PROVINCIA SUD SARDEGNA



BARUMINI



ESCOLCA



GERGEI



LAS PLASSAS



VILLANOVAFRANCA



GENONI



GESTURI



NURAGUS

PROGETTO

PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO EOLICO DENOMINATO "LUMINU" COMPOSTO DA 17 AEROGENERATORI DA 6.6 MW, PER UNA POTENZA COMPLESSIVA DI 112.2 MW SITO NEI COMUNI DI BARUMINI, ESCOLCA, GERGEI, LAS PLASSAS E VILLANOVAFRANCA (SU), CON OPERE DI CONNESSIONE NEI COMUNI DI BARUMINI, ESCOLCA, GENONI, GERGEI, GESTURI, LAS PLASSAS, NURAGUS E VILLANOVAFRANCA (SU)

ELABORATO

Titolo:

Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici

Tav. / Doc:

WGG_RC9

Codice elaborato:

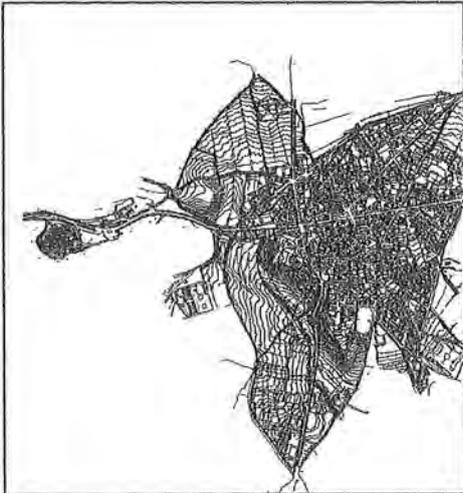
WGG_RC9_Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici

Scala / Formato:

0	Gennaio 2023	Prima emissione	IAT PROGETTI	IAT PROGETTI	GRVALUE
REV.	DATA	DESCRIZIONE	ELABORAZIONE	VERIFICA	APPROVAZIONE

COMUNE DI BARUMINI

Provincia di Cagliari



P.U.C.

Piano Urbanistico Comunale
in adeguamento al P.T.P.

Studio Lobina

Architettura
Ingegneria
Urbanistica

Arch. Luigi Lobina
Ing. Sandro Lobina

09047 Selargius (CA)
Via M. D'Azeglio, 11
Telef. 070-84.65.17
Telefax 070-85.38.28

Gruppo di Lavoro

Dott. Arch. Luigi Lobina
Dott. Ing. Sandro Lobina
Dott. Geol. Sandro Trastu
Dott. Agr. Marco Atzeni

Cartografia tematica

Dott. Geol. Luigi Maccioni

L'Amm. Comunale

Il Sindaco:
Francesco Turmu

NORME DI ATTUAZIONE

Elaborato modificato
a seguito dell'annullamento parziale da parte del CO.RE.CO.

Data
Novembre 1997

Agg.
Giugno 1998

Allegato

E

Tavola

Scala

Archivio

Nome file

COMUNE DI BARUMINI
Provincia di Cagliari

NORME DI ATTUAZIONE

**(Elaborato modificato a seguito delle integrazioni
richieste dal CO.RE.CO.)**

TITOLO PRIMO

NORME PRELIMINARI

Art. 1 - OGGETTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE.

Art. 2 - TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI.

Art. 3 - ZONIZZAZIONE.

Art. 1 - OGGETTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE.

Tutte le opere edilizie di urbanizzazione già costruite, in corso di costruzione e da costruire nel territorio comunale, anche con modifica di destinazione d'uso, nonché le modifiche di destinazione d'uso senza opere negli edifici esistenti, sono soggette alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, nelle cartografie e norme degli strumenti urbanistici vigenti e nelle presenti Norme di Attuazione.

Per quanto non specificato si applicano le disposizioni di legge in materia.

Art. 2 - TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI.

I termini convenzionali ricorrenti nelle cartografie e nelle Norme di Attuazione hanno il significato definito nell'articolo 116 (Definizioni ricorrenti, interpretazioni conformi e modi di misurazione) del R. E., quando non altrimenti specificato. I codici utilizzati per richiamare leggi, decreti, circolari e disposizioni varie si devono interpretare con la sezione **Riferimenti Normativi** allegata allo stesso Regolamento Edilizio.

Art. 3 - ZONIZZAZIONE.

Le opere edilizie, le urbanizzazioni e le modificazioni di destinazione, anche senza opere, sono assentite se conformi alle norme specifiche di ciascuna zona omogenea, o secondo le disposizioni sulle deroghe delle leggi vigenti e del Regolamento edilizio. Nel caso di demolizione di un fabbricato esistente, la ricostruzione è consentita soltanto se conforme alle norme di zona.

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone e sub-zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della L 765/67 e dell'art. 5, 3° comma, della L.R. 45/89, nonché del DRAEL 2266/83.

Zona A. Centro Antico, residenziale di pregio ambientale e tradizionale

Zona B. Completamento, residenziale di completamento del centro abitato.

Zona C. Espansione residenziale:

Sub-zona C* . Area pianificata da strumento attuativo.

Sub-zona C . Espansione residenziale.

Zona D. Artigianale e commerciale.

Zona E. Agricola:

Sub-zona E1, Aree caratterizzate da una produzione agricola e specializzata,

Sub-zona E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricola- produttiva,

Sub-zona E3, Aree utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali

Sub-zona E5, Aree marginali per l'attività agricola.

Zona F. Turistica.

Zona G. Servizi generali.

Sub-zona G1, Area cimiteriale e impianti per la depurazione,

Sub-zona G2, Area fiera ovina,

Sub-zona G3, Area alberghiera.

Sub-zona G4, Area parco urbano.

Zona H. Salvaguardia.

Sub-zona H1, Aree di particolare pregio per la collettività,

Sub-zona H2, Area di particolare pregio archeologico,

Sub-zona H3, Area di particolare pregio paesaggistico e naturalistico,

Inoltre sono stati individuati gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, a servizio della residenza.

TITOLO SECONDO

ZONE RESIDENZIALI

Art. 4 - DISPOSIZIONI GENERALI.

4.1 - DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI.

4.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

4.3 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.

**4.4 - INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI
ATTUATIVI.**

**4.5 - SPAZI (S) PUBBLICI O RISERVATI ALLE
ATTIVITA' COLLETTIVE A VERDE PUBBLICO E A
PARCHEGGI.**

4.6 - PARCHEGGI PRIVATI.

Art. 4 - DISPOSIZIONI GENERALI.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le zone residenziali **A**, **B** e **C**, quando non sia diversamente specificato

4.1 - DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI.

Abitazioni. Studi professionali. Piccole botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere, barbiere, calzolaio, sarto, e simili). Negozi di prima ed immediata necessità, per la vendita dei generi di largo e generale consumo, servizi **S** connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

4.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

E' ammesso l'insediamento delle seguenti attività non residenziali, rispettando i limiti dimensionali e le condizioni specificate, per ogni zona e sub-zona, dalle presenti Norme.

Le prescrizioni del presente comma **4.2** non sono derogabili.

Nelle zone residenziali, sono localizzabili uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi pubblici, attività commerciali e artigianali, con le limitazioni appresso specificate.

Nelle zone **A** e nelle zone **B** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso.

Laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita, per la produzione e la vendita di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, tappeti, e simili), che richiedano superfici nette di pavimento non superiore a 100 metri quadrati. Le attività ammesse sono quelle dei settori indicati alla lettera **c)** dell'articolo 4 della legge 8 agosto 1985 n° 443; fino all'emanazione del decreto di cui alla stessa lettera **c)**, i settori sono quelli delle lavorazioni artistiche e tradizionali, e dell'abbigliamento su misura non compresi nel comma **4.1**, riportati in allegato del decreto del Presidente della Repubblica dell'8 giugno 1964, n° 537.

Attività commerciali: di deposito, che richiedono superfici nette non superiori a 100 metri quadrati; di vendita, che richiedano superfici nette di pavimento non superiore a 100 metri quadrati; di ristoro, che richiedano superfici di pavimento nette non superiori a 100 metri quadrati.

Nelle zone **B**, sono localizzabili laboratori non inquinanti, con superfici nette complessive di pavimento (negoziario + laboratorio) non superiore a 200 metri quadrati.

Nelle zone **B** e nella zona **C**, sono localizzabili i servizi di ristoro e le attività commerciali di deposito e di vendita che richiedano superfici nette complessive di pavimento (ad esempio: negozio + deposito; cucina e servizi + ristorante) non superiori complessivamente a 200 metri quadrati.

Le attività che richiedano superfici maggiori, sono ammesse soltanto se consentite dalle Leggi vigenti, ovvero se regolate da piano urbanistico attuativo e se previste nel piano commerciale.

Negli uffici non si può superare la superficie netta di 200 metri quadrati.

4.3 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.

Nelle zone **A**, **B** e **C**, non sono localizzabili uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi sanitari, servizi pubblici, attività commerciali e artigianali, se non rispondenti alle limitazioni specificate al precedente sottocomma.

Inoltre, non è ammesso l'insediamento delle attività di: produzione industriale e artigianale molesta; trasformazione di prodotti agricoli, fatta salva la produzione limitata all'uso familiare; centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio; ricovero e allevamento di animali; deposito all'aperto.

4.4 - INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

Modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi di cui al punto **4.1**, propri di ogni sub-zona, e quelli non residenziali ammessi. Opere interne. Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo.

Gli altri eventuali interventi ammessi, come anche quelli subordinati all'approvazione di un Piano attuativo, sono specificati nelle norme di ciascuna zona e sottozona residenziale.

4.5 - SPAZI (S) PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI.

Salvo quanto può essere più precisamente prescritto appresso per ciascuna zona e sottozona, per le attività residenziali, di cui al comma **4.1**, e per quelle non residenziali ammesse, di cui al comma **4.2**, dovrà essere assicurata la dotazione minima di spazi **S** pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, a servizio della residenza e dei prescritti spazi di servizio per le attività produttive, previste nel **DRAEL 2266/83**, in aggiunta agli spazi per le urbanizzazioni primarie.

I soggetti proponenti piani attuativi possono cedere gratuitamente e unilateralmente al Comune aree per servizi eccedenti quelle minime **S** prescritte nelle norme di zona, come anche possono vincolare tali aree in eccesso a destinazioni di servizio pubblico generale tipiche della zona **G**, di importanza anche sovraurbana. In tali casi, è prescritto lo specifico parere della Commissione Edilizia sulla compatibilità urbanistica ed edilizia, sia con il complesso delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale e sia con quelle dello stesso piano attuativo.

Le dotazioni di legge per gli insediamenti residenziali nelle zone **A e B** sono assicurate con lo strumento urbanistico per mezzo di destinazioni d'uso assegnate ad aree, individuate nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale come **Zona S**, di estensione commisurata all'insediamento effettivo di abitanti e alla densità degli edifici esistenti al momento dell'approvazione del Piano. Tale insediamento corrisponde anche alla capacità insediativa totale definitiva della zona **A** e della zona **B**.

Nella zona **S** può essere localizzato, in modo non differenziato, qualunque servizio fra quelli indicati nell'articolo **6** del **DRAEL 2266/83**.

Alle zone **S** interne al perimetro del centro storico individuato nel Piano Urbanistico Comunale si applicano le prescrizioni della zona **A**.

Il comune può utilizzare le altre zone **S**, individuate nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale, per la realizzazione di edifici destinati alle urbanizzazioni secondarie, nel rispetto delle norme della zona di appartenenza, ma con indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 2 metri cubi a metro quadrato.

Il calcolo degli eventuali abitanti in eccesso per gli insediamenti residenziali nelle zone **A e B**, nonché il calcolo delle aree aggiuntive necessarie ai servizi per la residenza e per le attività produttive nelle stesse zone **A e B** è condotto con le modalità appresso stabilite per le zone **C** e per le attività produttive di cui ai successivi articoli.

Le dotazioni di servizi così determinate dovranno essere assicurate vincolando le aree occorrenti, con lo stesso strumento urbanistico di attuazione e nello stesso comparto di intervento.

In tutte le zone **C**, la dotazione minima di servizi, prevista dal **DRAEL 2266/83**, deve essere assicurata per mezzo dei piani attuativi, facendo riferimento ad un insediamento convenzionale, ottenuto conteggiando un abitante ogni 100 metri cubi costruibili, e destinando a ciascuna persona insediabile almeno la dotazione unitaria di aree per spazi (**S**) pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi mai inferiore a 12 metri quadrati.

Tale dotazione unitaria minima è ripartibile, secondo l'articolo **6** del **DRAEL 2266/83**, come appresso:

aree per l'istruzione	(S1) 4,00 mq/ab
aree per attrezzature di interesse comune	(S2) 2,00 mq/ab
aree per spazi pubblici attrezzati parco e per il gioco e lo sport	(S3) 5,00 mq/ab
aree per parcheggi pubblici	(S4) 1,00 mq/ab

In tutta la zona **C**, qualora sia previsto nel Piano attuativo anche l'insediamento di attività ammesse non residenziali, di cui al comma **4.2**, fermo restando l'obbligo di riservare gli spazi di servizio relativi alle attività produttive come stabilito ai commi successivi, gli spazi pubblici devono avere estensione non minore di quella che raggiungerebbero se il volume edilizio realizzabile fosse destinato soltanto alla residenza.

Per le attività ammesse artigianali, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali attività.

Le attività di deposito sono equiparate ad attività commerciali, e per esse sono prescritte le dotazioni di cui appresso. Le superfici per i parcheggi d'uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurato l'uso effettivo.

Per gli uffici e per le attività ammesse commerciali, a cento metri quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Le superfici per i parcheggi d'uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurata l'effettiva utilizzabilità.

Nella zona **B**, per gli insediamenti di attività sopra indicati, nonché per le modifiche di destinazione d'uso senza opere, qualora i servizi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, e purché la superficie richiesta non sia superiore a trenta metri quadrati, l'obbligo di assicurare la dotazione per aree di servizi può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici.

L'adempimento dell'obbligo di pagamento è registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri immobiliari.

Il corrispettivo monetario è determinato e aggiornato con le modalità stabilite nell'art. **37** del R. E.

4.6 - PARCHEGGI PRIVATI.

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione da usi residenziali a quelli non residenziali ammessi, ed anche per tale modifica senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita nell'articolo **41** sexies della **L 1150/42**, come introdotto con l'articolo **18** della **L 765/67**, e modificato con l'articolo **2** della **L 122/89**.

Nella zona **A**, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione da usi residenziali a quelli non residenziali ammessi, per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti, nonché per le modifiche di destinazione d'uso senza opere, qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, purché ne eccedenti il numero di due posti auto né bisognevoli di una superficie superiore a trenta metri quadrati, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta privata di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici, aggiornato con le modalità stabilite nel Regolam. Edilizio.

Nelle zone **B**, è consentito realizzare locali per i parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto. L'estradosso della copertura dovrà essere sistemato e coltivato a giardino e dovrà trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva esterna del lotto.

E' fatta salva ogni diversa e motivata disposizione dei piani attuativi e dei piani di recupero.

**Art. 5 - ZONA A - RESIDENZIALE DI PREGIO
AMBIENTALE E TRADIZIONALE.**

5.1 - CARATTERI DISTINTIVI.

**5.2 - INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI
ATTUATIVI.**

Art. 5 - ZONA A. Centro storico, residenziale, di pregio ambientale e tradizionale

5.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA.

Nella zona A, sono compresi gli aggregati edilizi e gli edifici risalenti all'organismo storico, anche per età e tipo, tutt'ora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché integri o poco modificati.

Tali aggregati ed edifici sono riconosciuti come documenti della tradizione costruttiva minore, e come testimonianze architettoniche di tipologie e forme proprie della cultura locale.

Gli interventi in questa zona omogenea sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato approvato con Decr. del Presidente della Giunta Regionale N.1038/U del 14/04/1989.

5.2 INTERVENTI SU AREE DI NUOVA CLASSIFICAZIONE.

Per le superfici di nuova classificazione, gli interventi di demolizione nonché quelli di ricostruzione e tutti gli interventi di risanamento e ristrutturazione implicanti nuove volumetrie, sono subordinati alla redazione di un piano attuativo esteso all'intera superficie riclassificata.

Art. 6 - ZONA B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.

6.1 - CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA.

**6.2 - INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI
ATTUATIVI.**

6.3 - INDICE DI FABBRICABILTA' FONDIARIO.

6.4 - ALTEZZA MASSIMA.

6.5 - DISTACCHI DAI CONFINI.

6.6 - DISTACCHI FRA EDIFICI.

6.7 - TIPI EDILIZI.

6.8 - MATERIALI.

Art. 6 ZONA B. Residenziale, di completamento

6.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA

Sono da ritenersi incluse nella presente zona omogenea le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, nelle quali l'assetto urbanistico sia già univocamente individuato per l'esistenza della maglia viaria principale e delle opere di urbanizzazione primarie indispensabili.

6.2 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Nelle domande di edificazione di nuovi edifici, di intervento per il recupero di edifici esistenti, di demolizione con ricostruzione, e di demolizione, deve essere rigorosamente certificata l'assoluta legittimità dell'edificio e del lotto utilizzato.

Modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi di cui al punto 4.1 e quelli non residenziali ammessi. Opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono consentiti, sempre nel rispetto di quanto previsto al punto 6.2.1, le sopraelevazioni, le demolizioni, le nuove costruzioni in lotti liberi o risultanti tali a seguito di demolizioni.

6.3 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

Per le nuove costruzioni ovvero per le nuove costruzioni a seguito di demolizioni, l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 3 metri cubi a metro quadrato; le sopraelevazioni o ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti fino alla realizzazione di un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 metri cubi a metro quadrato.

6.4 ALTEZZA MASSIMA

Nella zona omogenea "B", gli edifici non potranno superare l'altezza massima di metri 7,50 lineari, con un massimo di due piani sopra il piano terra e non superiore a una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano.

Tale altezza non è incrementabile con l'arretramento del fabbricato.

Nella zona gli edifici devono sorgere sul confine con la strada, con continuità del fronte.

E' consentito l'arretramento degli edifici dal confine con la strada, per una profondità minima di 2,50 metri e per un fronte minimo di metri sedici quando sia concordato con una convenzione fra i proprietari dei lotti interessati e di quelli contigui prospicienti sulla strada.

I proprietari aderenti alla convenzione, anche se non interessati nell'immediato alla edificazione, al momento della realizzazione dei fabbricati nel lotto di loro proprietà devono rispettare l'arretramento concordato.

L'arretramento non consente incrementi di altezza dell'edificio.

6.5 DISTACCHI DAI CONFINI

Nella zona i nuovi edifici dovranno sorgere sul confine laterale, così da aderire agli edifici esistenti o da edificare.

E' consentito che gli edifici si distacchino dai confini laterali, di almeno 4 metri con le pareti non finestrate e di almeno 8 metri con le pareti finestrate. Quest'ultima distanza dal confine è riducibile con convenzione fra i proprietari, a patto che la distanza fra pareti finestrate degli edifici da edificare non sia inferiore a 8 metri.

Il distacco fra gli edifici ed i confini retrostanti del lotto, opposti al ciglio stradale, non può essere inferiore a 4 metri.

Non è consentita, nella costruzione di nuovi edifici, la riduzione delle distanze fra pareti finestrate e confini, che conseguirebbe dall'applicazione dell'art. 5 del **D.R.A.E.L. 2266/83**. E' ammessa, invece, tale riduzione conseguente all'apertura di nuove finestre per migliorare le condizioni igieniche di locali privi di luce in fabbricati esistenti e sempre nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

6.6 DISTACCO FRA EDIFICI

Nella zona il distacco fra nuovi edifici non può essere inferiore a 8 metri.

E' ammesso il distacco laterale fra edifici, con conseguente discontinuità sul fronte strada, con distacco minimo fra fabbricati di 8 metri lineari, risultanti da una convenzione stipulata fra confinanti ovvero ottenuto a totale carico della proprietà proponente.

Nelle zone inedificate, o libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 metri, 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, è ammessa, la riduzione del distacco, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La concessione di tale speciale beneficio deve essere valutata dalla Commissione Edilizia con particolare attenzione, subordinandola sempre all'accertamento della legittimità dei lotti, compresi quelli circostanti e alla esistenza di un tessuto circostante completamente edificato.

6.7 TIPI EDILIZI

Nella zona il corpo di fabbrica degli edifici aderenti fra loro non può superare la profondità di 13 metri. Il fronte degli edifici sul filo strada deve essere continuo. Possono essere consentiti interruzioni del fronte sulla strada, con distacco minimo di 8 metri fra fabbricati, conseguenti da convenzioni stipulate fra confinanti oppure ottenute a totale carico del proponente.

6.8 MATERIALI

Nella zona si applicano le norme contenute nel punto **5.10**, relativo alle zone **A**.

Art. 7 - ZONA C - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.

- 7.1 - SOTTOZONE, CARATTERI DISTINTIVI.
- 7.2 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SOTTOZONA C*.
- 7.3 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SOTTOZONA C.
 - 7.3.1- INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.
 - 7.3.2- INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.
 - 7.3.3- PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA.
 - 7.3.4- COMPARTO D'INTERVENTO.
 - 7.3.5- ALTEZZA MASSIMA.
 - 7.3.6- ARRETRAMENTO.
 - 7.3.7- DISTACCO DAI CONFINI.
 - 7.3.8- DISTACCO FRA EDIFICI.
 - 7.3.9- TIPI EDILIZI.

Art. 7 ZONA C. Residenziale, di espansione.

7.1 SOTTOZONA, CARATTERI DISTINTIVI.

La zona C si articola in due sottozone: C* e C.

La sottozona C* comprende aree di edificazione e pianificazione attuativa avanzate o in fase di completa ultimazione e per le cui norme si rinvia al piano attuativo di riferimento.

La sottozona C che comprende aree da pianificare, suddivise in tre distinti comparti di attuazione e ben identificabili da infrastrutture viarie esistenti ovvero in Regione Pranu Cunventu e in Regione Pala Campus.

7.2 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SOTTOZONA C*.

Fatte salve le disposizioni contenute nel Piano Attuativo approvato e convenzionato, sono ammesse le destinazioni d'uso e gli interventi previste all'art. 4 delle presenti N. di A.

Eventuali varianti al suddetto piano attuativo, i limiti massimi saranno quelli previsti dal Decr. 2266/U.

7.3 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SOTTOZONA C.

7.3.1 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

Non superiore a 1,00 mc/mq.

7.3.2 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

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

7.3.3 PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

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

Fatte salve eventuali diverse disposizioni specifiche per le sottozone, il numero degli abitanti insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab di cui :

- 70 mc/ab per le residenze;
- 20 mc/ab per servizi strettamente connessi con la residenza (quali, ad esempio, studi professionali, piccole botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti, negozi di prima ed immediata necessità);
- 10 mc/ab per opere di urbanizzazione secondaria nelle aree per servizi pubblici S, connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

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

Il volume edilizio totale deve essere riservato agli usi di cui al comma 4.1, ed è ripartibile secondo le percentuali prescritte in 7.3.3.2.

La dotazione minima di servizi per la residenza, prevista dal **D.R.A.E.L. 2266/83**, deve essere assicurata destinando ad ogni abitante insediabile non meno di 12 metri quadrati di aree per spazi (S) pubblici o riservati alle attività collettive, verde pubblico, parcheggi.

La dotazione di servizi per le attività non residenziali ammesse, sono riservate nelle quantità prescritte all'art. 4.5 delle presenti norme.

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

7.3.4 COMPARTO DI INTERVENTO

Nella sottozona C i piani attuativi devono avere per oggetto l'intero comparto a cui si riferisce ovvero ad una superficie non inferiore a 10.000 mq ed interessare aree comprese entro un'unica linea di confine chiusa.

Possono interessare, anche, comparti di superficie inferiore a quella minima, interclusi fra aree edificate o già pianificate, o fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi o a infrastrutture.

Nella sottozona C sono stati individuati tre comparti, definiti da infrastrutture consolidate e da assoggettare a pianificazione unitaria, e precisamente in regione "Pala Campus" e "Pranu Cunventu" come sono indicati nella cartografia e nelle norme del Piano Urbanistico Comunale.

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. La verifica degli standards deve essere effettuata per ciascuno stralcio funzionale.

Dovrà essere concordata con l'Amm. Com. la destinazione delle aree destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 2266/U.

7.3.5 ALTEZZA MASSIMA

Nelle sottozone C metri 7,50 lineari.

7.3.6 ARRETRAMENTO

Nelle sottozone C, gli edifici devono sorgere con arretramento minimo di cinque metri dal confine del lotto sulla strada.

Il rispetto degli arretramenti di cui sopra, caratterizzanti i tipi edilizi e gli stessi insediamenti, non comporta benefici d'incrementi d'altezza, che resta sempre determinata secondo le prescrizioni del comma 7.3.5 sopra riportato.

7.3.7 DISTACCO DAI CONFINI

Nelle sottozone C, gli edifici possono sorgere sul confine laterale, così da aderire agli edifici esistenti o da edificare, oppure possono distaccarsi dallo stesso confine per una lunghezza non inferiore a cinque metri lineari.

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

7.3.8 DISTACCO FRA EDIFICI

Nelle sottozone C non inferiori a 10,00 metri lineari.

7.3.9 TIPI EDILIZI

Nelle sottozone C, il corpo di fabbrica degli edifici in linea non può superare la profondità di tredici metri, ma sono ammesse sporgenze per corpi scala ed impianti tecnici. Il fronte degli edifici sul filo strada deve essere continuo. Può essere interrotto, distaccando di almeno 10,00 metri lineari i fronti laterali dei fabbricati.

Il rapporto di copertura è fissato in 0,50 mq/mq.

TITOLO TERZO

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 8 - ZONA D - ARTIGIANALI E COMMERCIALI.

- 8.1 - DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVE.
- 8.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.
- 8.3 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.
- 8.4 - INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.
- 8.5 - INTERVENTI SUBORDINATI A PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA.
- 8.6 - PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA.
- 8.7 - COMPARTO D'INTERVENTO.
- 8.8 - SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI
- 8.9 - PARCHEGGI PRIVATI.
- 8.10 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO.
- 8.11 - ALTEZZA MASSIMA.
- 8.12 - RAPPORTO DI COPERTURA.
- 8.13 - ARRETRAMENTO.
- 8.14 - DISTACCHI DAI CONFINI.
- 8.15 - RECINZIONI.
- 8.16 - LARGHEZZA MINIMA DELLE SEDI VIARIE.

Art. 8 Zona D. Attività artigianali e commerciali.

La zona è normata da un Piano Particolareggiato di attuazione, pertanto qualunque intervento in essa previsto dovrà farvi riferimento.

8.1 DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVE.

Impianti , artigianali e per la conservazione e la trasformazione di prodotti agricoli e della pesca, depositi, servizi connessi con tali destinazioni. Depositi per attività commerciali. Attività commerciali all'ingrosso.

8.2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

E' ammesso l'insediamento di piccoli uffici e sale di riunione, ma solo se correlati con le esigenze commerciali e produttive, nonché delle abitazioni per la custodia e per la permanenza negli stabilimenti di personale tecnico indispensabile per la sicurezza e per lo svolgersi dei cicli di produzione, nel rapporto massimo fra residenza e produttivo r/p = 1/5 e nella misura di una abitazione per lotto (max 120 mq lordi).

Sono anche ammessi ampliamenti e ristrutturazioni di impianti esistenti per il potenziamento di attività in svolgimento.

8.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento delle attività: di residenza, come definite al punto 4.1; di ricovero ed allevamento di animali; industriali; turistiche.

8.4 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto 8.2 e quelli non produttivi ammessi nel comma 8.3; opere interne; demolizioni totali senza ricostruzione.

8.5 INTERVENTI SUBORDINATI A PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Ristrutturazioni urbanistiche, nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti, demolizioni con ricostruzione di edifici conformi alle norme, sono consentiti solo se regolati da un piano attuativo.

8.6 PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

In tutta la zona **D** gli interventi di cui al punto 8.6 sono subordinati, come detto, alla redazione dello strumento di attuazione ai sensi dell'art. 21 della **L.R. n° 45/85**.

8.7 COMPARTO DI INTERVENTO

I Piani attuativi devono avere per oggetto tutto il comparto individuato negli elaborati di piano.

8.8 SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI.

Le dotazioni minime di legge sono assicurate per mezzo di strumenti urbanistici attuativi.

Per i nuovi insediamenti artigianali, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Per le attività di deposito e per quelle commerciali, a cento metri quadrati di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

8.9 PARCHEGGI PRIVATI

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti con modifica di destinazione da usi industriali e artigianali a usi commerciali di deposito, nonché da usi produttivi a quelli non produttivi ammessi, ed anche per tali modifiche senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita dalle norme vigenti.

8.10 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

Nella zona **D**, tale indice è espresso dalla superficie di calpestio lorda costruibile, anche su diversi piani, prodotta da un metro quadrato di lotto.

Nel calcolo dell'indice, non si computano le superfici dei locali tecnici e delle autorimesse, interrati per almeno due terzi della loro altezza, purché limitate alla quantità necessaria per disposizioni di legge e di regolamento e purché sia rispettato il rapporto di copertura.

8.11 ALTEZZA MASSIMA

Dieci metri lineari.

8.12 RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura non può eccedere 0,40 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

Nel calcolo del rapporto di copertura, si tiene conto dei locali seminterrati di cui al punto **8.11**.

8.13 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono distare almeno 5,00 metri dal confine con strade locali.

Dalle strade statali e provinciali si applicano i distacchi prescritti dalle norme vigenti.

8.14 DISTACCHI DAI CONFINI

Non inferiore a 5,00 metri.

8.15 RECINZIONI

Le recinzioni disposte sui lati interni, comuni a più lotti, possono essere eseguite con muratura cieca intonacata e tinteggiata o con pareti prefabbricate di conglomerato cementizio, secondo le indicazioni degli strumenti attuativi.

Le recinzioni disposte sui confini sulla strada d'accesso o su spazio pubblico di servizio per la zona **D** saranno realizzate a giorno, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

8.16 LARGHEZZA MINIMA DELLE SEDI VIARIE

Le sedi viarie dovranno avere una larghezza minima non inferiore a 8.00 metri lineari.

TITOLO QUARTO

ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE

Art. 9 - ZONA E - AGRICOLA.

- 9.1 - SOTTOZONE, CARATTERI DISTINTIVI.
- 9.2 - DESTINAZIONI D'USO.
- 9.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.
- 9.4 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.
- 9.5 - INTERVENTI AMMESSI.
- 9.6 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO.
- 9.7 - SUPERFICIE D'INTERVENTO.
- 9.8 - RAPPORTO DI COPERTURA.
- 9.9 - ALTEZZA MASSIMA.
- 9.10 - ARRETRAMENTO.
- 9.11 - DISTACCHI FRA CONFINI.
- 9.12 - DISTACCO FRA EDIFICI.
- 9.13 - TIPI EDILIZI.
- 9.14 - MATERIALI.
- 9.15 - RECINZIONI.

Art. 9 Zona E. Agricola.

Le zone agricole sono quelle parti del territorio destinate 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.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutta la zona agricola **E**, quando non diversamente specificato.

Per quanto non previsto nel presente titolo valgono le norme del Decreto Assessoriale 22 Dicembre 1983 n. 2266/U.

9.1 SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI

Il P.U.C., in conformità alle direttive regionali per le zone agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228), individua 4 diverse sottozone "E", sulla base delle loro caratteristiche geopedologiche ed agronomiche e della loro attitudine e potenzialità colturale: **E1, E2, E3, E5**.

Nella sottozona **E1** sono classificate tutte le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

Nella sottozona **E2** sono classificate tutte le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

Nella sottozona **E3** sono classificate tutte le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

Nella sottozona **E5** sono classificate tutte le aree marginali per l'attività agricola e nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Le suddette sottozone si articolano in ulteriori sub-zone in funzione del sovraordinato ambito di appartenenza previsto dal P.T.P.; cioè con il grado di trasformabilità che gli deriva dal suddetto Piano Paesistico e con esso anche gli usi compatibili che ne conseguono:

Sottozone	Aree esterne al perimetro del P.T.P.	Aree interne al perimetro del P.T.P.
E1	E1	E1.2b
E2	E2	E2.2b E2.2c
E3	E3	E3.2b
E5	E5	E5.2b

Nel seguito, quando non espressamente specificato, le norme relative alle sottozone sono da intendersi sia per le aree interne al perimetro del P.T.P. che per le aree esterne.

9.2 DESTINAZIONI D'USO

In tutte le sub-zone, salvo quanto specificato nei successivi articoli e se non in contrasto con gli usi previsti dal P.T.P. di riferimento, in via generale sono consentite le seguenti costruzioni:

- 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;

- b) - fabbricati per agriturismo, così come normati ai successivi articoli;
- 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;
- e) - serre fisse o provvisorie.

Nelle sottozone E1.2b, E2.2b, E3.2b e E5.2b, nonché nella sottozona E2.2c, ricadenti all'interno del perimetro del Piano Territoriale Paesistico, sono consentiti i seguenti usi: Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Db, Dc, Dd, De, Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff; Hg; Ia; La,

La seguente tabella definisce espressamente gli usi compatibili con il grado di tutela previsto per l'area in oggetto:

A. - USO DI AREA PROTETTA

E' la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico-culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale.

Usi compatibili

- A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;*
- A.b - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;*
- A.c - fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;*
- A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;*
- A.e - pesca, itticultura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;*
- A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;*
- A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;*
- A.h - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;*
- A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;*
- A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

 - a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;*
 - b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio*
 - c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;*
 - d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.*
 Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939.*

C.- USO SILVO FORESTALE

E' l'utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio culturale dei boschi e ricostruzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa degli incendi.

Usi compatibili

- C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonificare e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;*

- C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;*
- C.c - il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;*
- C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;*
- C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;*
- C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi;*
- C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.*

D. - USO TECNOLOGICO

E' l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

Usi compatibili

- D.a - opere antincendio e protezione civile;*
- D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;*
- D.c - strade, ferrovie, impianti a rete;*
- D.d - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;*
- D.e - reti elettriche telefoniche, cabine e simili.*

E. - USO AGRICOLO

E' la destinazione d'uso del territorio per le attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

Usi compatibili

- E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;*
- E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre ecc.);*
- E.c - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;*
- E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonchè interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;*

F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consiste nella utilizzazione del territorio per attività pascolative, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.

Usi compatibili

- F.a - pascolamento controllato e non;*
- F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;*
- F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;*
- F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;*
- F.e - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;*
- F.f - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;*

H. - USO TURISTICO

Consiste nella utilizzazione turistica del territorio per i suoi valori ambientali e storico-culturali, per fini ricreativi, per il tempo libero e per fini scientifico-culturali.

Usi compatibili

- H.g - punti di ristoro di cui al D.A. 2266/U/83;*

I - USO PRODUTTIVO E DIVERSI

Usi compatibili

I.a - acquacoltura intensiva;

L. - USO INSEDIATIVO

Consiste nella utilizzazione del territorio a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio.

Usi compatibili

L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

9.3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

In tutte le sottozone gli interventi di cui ai punti seguenti sono subordinati alla compatibilità degli usi previsti al precedente art. 9.2.

In entrambe le sottozone **E1** sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 9.2: punti **a)** e **c)**.

In tutte e tre le sottozone **E2** sono consentiti gli interventi di cui al prec. art. 9.2: punti **a)**, **b)**, **c)**, **e)**.

In entrambe le sottozone **E3** sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 9.2: punti **a)**, **b)**, **e)**.

In entrambe le sottozone **E5** sono consentiti gli interventi di cui al preced. art. 9.2: punti **a)**, **b)**, **c)**, **d)**.

Le residenze sono ammesse in tutte le sottozone soltanto se necessarie per la conduzione delle aziende agricole.

Nella sottozona **E1** non è assentibile l'insediamento, di impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, e neppure di attrezzature ed impianti di carattere particolare.

Nella sottozona **E2** e **E5** sono ammessi le attrezzature e gli impianti di carattere particolare. Si intendono come tali gli, gli insediamenti ricettivi speciali (ad esempio, per il turismo ippico, se dotati di stalle con paddock, di maneggi, e di altri impianti per il cavallo), ed altri simili impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

Gli impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, sono localizzabili esclusivamente nelle sottozone **E2**.

Nelle sub-zone **E2** e **E3** (comprese le E2.2b e E3.2b) sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto.

9.4 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento delle attività: di residenza (se non strettamente legate alla conduzione del fondo), come definite al punto 4.1; produttive, come definite al punto 8.1; di deposito e mostra all'aperto.

9.5 INTERVENTI AMMESSI

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone definite H di particolare pregio per la collettività quali le fasce di rispetto stradale, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia così come definiti dalla L. 457/78;
- dotazione di servizi igienici e coperture di scale interne;
- qualsiasi ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi di cui al precedente comma saranno assentibili purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

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, nei limiti di cui al precedente quarto, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al successivo comma 9.7.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

9.6 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

Nelle sottozone **E1 e E1.2b** sono consentiti i seguenti indici fondiari massimi:

- 0,10 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera a),
- 0,01 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera c).

Nelle sottozone **E2, E2.2b e E2.2c** sono consentiti i seguenti indici fondiari massimi:

- 0,20 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera a),
- 0,01 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera c).

Nelle sottozone **E3 e E3.2b** sono consentiti i seguenti indici fondiari massimi:

- 0,20 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera a).

Nelle sottozone **E5 e E5.2b** sono consentiti i seguenti indici fondiari massimi:

- 0,20 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera a),
- 0,01 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera c),
- 0,10 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera d).

Per le residenze, dove ammesse, l'indice fondiario massimo viene stabilito in 0,03 mc/mq.

Per i punti di ristoro di cui al precedente **9.3**, l'indice fondiario massimo è di 0,01 mc/mq incrementabile fino a 0,10 mc/mq con delibera di Consiglio Comunale.

9.7 SUPERFICIE D'INTERVENTO

Ai fini edificatori la superficie minima d'intervento è di 1 Ha.

Per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie d'intervento è di 0,50 Ha.

Per le residenze la superficie minima è di 1 Ha.

Il lotto minimo vincolato per i nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 3 Ha e se risulta incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

Nel caso di parcellizzazione della proprietà, è comunque possibile, ai soli fini della costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione della azienda, con esclusione delle residenze, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purchè sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale).

9.8 RAPPORTO DI COPERTURA

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Per i nuovi fabbricati zootecnico-intensivi il rapporto di copertura con l'area di pertinenza non dovrà essere superiore al 50%.

9.9 ALTEZZA MASSIMA

Metri 4,00 lineari, per tutte le destinazioni d'uso, con possibilità di deroga, non estensibile alla parte edilizia, soltanto per gli apparati tecnici di ponti radio, ripetitori, centrali telefoniche e simili.

L'altezza degli edifici connessi con le attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale è libera.

Per le residenze l'altezza massima viene stabilita in metri 7,50 qualora l'area abbia una superficie d'intervento non inferiore ai 3 Ha.

9.10 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono distare non meno di quindici metri lineari dal confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal **DM 1404/68** ovvero secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. n.495 del 16 Dicembre 1992 e successive modifiche)..

9.11 DISTACCHI FRA CONFINI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare dai confini di proprietà almeno 50 metri.

Se trattasi di allevamento suino o avifaunicolo, la distanza è rispettivamente di 500 e 300 metri dalle zone territoriali omogenee A, B, C, F, G. Se trattasi di allevamento bovino, caprino o equino la distanza dalle zone territoriali omogenee A, B, C, F e G è di 100 metri.

Per gli impianti di acquacoltura, itticoltura e fabbricati di loro pertinenza le distanze di cui ai commi precedenti non si applicano.

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.

9.12 DISTACCO FRA EDIFICI

Non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo assoluto di otto metri lineari.

9.13 TIPI EDILIZI

Negli edifici per la sola abitazione in sottozona **E2 e E3** (ad esclusione delle sottozone E2.2b, E2.2c, E3.3c) è ammesso, oltre il piano terra, anche un primo piano se il lotto di pertinenza non è inferiore a tre ettari.

Tutti gli altri edifici saranno realizzati soltanto a piano terra e isolati nel lotto di pertinenza.

Le tipologie, nel rispetto delle tradizioni locali, saranno da ricercare fra quelle caratteristiche della zona, in particolare:

- per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, il riferimento dovrà essere la tipologia oggetto d'intervento nel rispetto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- per gli interventi di nuova edificazione e dove si verifichi nei mutamenti di destinazione d'uso, la tipologia dovrà essere del tipo isolato, linee semplici ed essenziali, copertura a falde inclinate e strato superficiale in tegole curve tipo coppo, infissi lignei, murature in pietra faccia a vista ovvero con intonaco e tinteggiatura del colore scalto nella gamma cromatica delle terre e avente come riferimento il quadro ambientale di inserimento.

9.14 MATERIALI

In tutta la zona **E**, negli interventi di nuova costruzione e di recupero di fabbricati esistenti, si applicano integralmente le norme contenute nei commi **5.10** e **5.12**, relativi alla zona **A**, delle presenti Norme d'Attuazione.

9.15 RECINZIONI

Tutte le recinzioni possono essere eseguite con rete metallica e paletti discontinui di sostegno, e devono perimetrare l'intero lotto di pertinenza della costruzione ovvero con tipologie tradizionali o come previsto per la zona **A**.

Le recinzioni devono essere eseguite a distanza non inferiore a metri 2,50 dall'asse stradale.

TITOLO QUINTO

ZONA F - TURISTICA

Art. 10 - DISPOSIZIONI GENERALI.

- 10.1 - DESTINAZIONI D'USO.**
- 10.2 - INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.**
- 10.3 - INTERVENTI SUBORDINATI A PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA.**
- 10.4 - COMPARTO D'INTERVENTO.**
- 10.5 - SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGIO.**
- 10.6 - INDICE DI FABBRICABILITA'.**
- 10.7 - ALTEZZA MASSIMA.**
- 10.8 - TIPI EDILIZI.**

Art. 10 Disposizioni generali.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le aree incluse nella zona F - turistica.

Il Piano Urbanistico Comunale individua una parte del territorio comunale di interesse turistico a nord-ovest dell'abitato e la classifica zona F ai sensi del DPGRS 2266/U.

10.1 DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse strutture ricettive all'aria aperta così come definite dalla L.R. 14 Maggio 1984 n.22.

10.2 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Opere interne. Demolizioni totali senza ricostruzione.

10.3 INTERVENTI SUBORDINATI A PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Le demolizioni con ricostruzione, le nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti solo se regolati da piani attuativi, di iniziativa pubblica.

E' consentito ai privati di proporre interventi urbanistici, nelle forme prescritte per le lottizzazioni, che l'Amministrazione potrà fare propri, integrandoli e modificandoli secondo le opportunità e stipulando con i proponenti apposite convenzioni. A tale scopo, le Norme di attuazione contengono alcuni criteri di progettazione ai quali i privati proponenti possono uniformarsi.

10.4 COMPARTO DI INTERVENTO

Le proposte di intervento devono avere per oggetto l'intero comparto individuato negli elaborati di Piano

10.5 SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI

Le dotazioni minime di legge sono assicurate per mezzo di strumenti urbanistici attuativi.

Nella zona omogenea 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.

10.6 INDICE DI FABBRICABILITA'

L'indice territoriale non può superare il valore di 0,03 metri cubi a metro quadrato.
In ogni caso l'indice fondiario non può superare il valore di 0,05 mc/mq.

10.7 ALTEZZA MASSIMA

Le altezze sono definite dallo strumento attuativo. In ogni caso non potrà superarsi l'altezza massima di 3.00 metri lineari.

10.8 TIPI EDILIZI

La tipologia degli edifici é subordinata alla tipologia tradizionale locale. In ogni caso le opere devono inserirsi armonicamente nell'ambiente architettonico e paesaggistico circostante e, nel rispetto delle tradizioni locali, saranno da ricercare fra quelle caratteristiche della zona, in particolare dovrà essere del tipo isolato, linee semplici ed essenziali, copertura a falde inclinate e strato superficiale in tegole curve tipo coppo, infissi lignei, murature in pietra faccia a vista ovvero con intonaco e tinteggiatura del colore scalo nella gamma cromatica delle terre e avente come riferimento il quadro ambientale di inserimento.

Il rapporto di copertura massimo é fissato in 0,10 mq/mq.

TITOLO SESTO

ZONA G - SERVIZI GENERALI

Art. 11 - DISPOSIZIONI GENERALI.

- 11.1 - DESTINAZIONI D'USO.**
- 11.2 - SOTTOZONE E CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA.**
- 11.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.**
- 11.4 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.**
- 11.5 - INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.**
- 11.6 - INTERVENTI SUBORDINATI A PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA.**
- 11.7 - COMPARTO D'INTERVENTO.**
- 11.8 - SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGIO.**
- 11.9 - PARCHEGGI PRIVATI.**
- 11.10 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.**
- 11.11 - ALTEZZA MASSIMA.**
- 11.12 - ARRETRAMENTO.**
- 11.13 - DISTANZE.**
- 11.14 - TIPI EDILIZI.**

Art. 11 Disposizioni generali.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le sottozone della zona G destinata ai servizi generali, quando non sia diversamente specificato.

11.1 DESTINAZIONI D'USO

Edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale.

11.2 SOTTOZONE E CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA

La zona **G** si articola nelle sottozone **G1, G2, G3 e G4**.

La sottozona **G1** è destinata agli impianti pubblici e privati, come quelli per la potabilizzazione e depurazione delle acque, gli inceneritori, i cimiteri, e simili.

La sottozona **G2** è destinata ad ospitare attività fieristiche.

La sottozona **G3** è destinata ad ospitare attività ricettive e di ristoro. E' costituita da due comparti d'attuazione ubicati a monte e a valle della strada provinciale per Gergei.

La sottozona **G4**, costituita da due comparti d'attuazione ubicati su i due versanti dell'esistente canale di bonifica, è destinata a parco urbano in stretto rapporto con gli insediamenti archeologici .

11.3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nella sub-zona **G1** è consentita esclusivamente la costruzione di edicole funerarie, loculi pubblici, eventuali edifici per il culto, nel rispetto delle preesistenze ed in base al vigente Regolamento di Polizia Mortuaria. Sono inoltre consentiti limitati ampliamenti funzionali all'uso specifico dei locali.

Nella sub-zona **G2** è consentita esclusivamente la costruzione di edifici al servizio dell'attività fieristica quali uffici, depositi, mostre, locali per il ristoro, ecc.

Nella sub-zona **G3** sono consentite solo le costruzioni di carattere ricettivo nonchè quelle di supporto alle prime.

Nella sub-zona **G4** sono consentite solo modestissime costruzioni legate alla realizzazione di un parco urbano.

Nelle sub-zone **G2** e **G3** sono ammesse abitazioni strettamente indispensabili per il personale di servizio.

11.4 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento delle attività: produttive, come definite al comma **8.1**; agricole, come definite al comma **9.2**; di ricovero e allevamento d'animali; di deposito e mostra all'aperto.

11.5 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto **10.2** e quelli ammessi. Opere interne. Demolizioni totali senza ricostruzione.

Nella sottozona **G1**, gli impianti pubblici e privati saranno realizzati con concessione diretta.

11.6 INTERVENTI SUBORDINATI A PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Nella sottozona **G2**, le demolizioni con ricostruzione, le nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti, sono consentiti solo se regolati da piani attuativi, e in ogni caso con la inedificabilità della porzione di area sulla quale le norme di P.T.P. hanno efficacia vincolante.

Nella sub-zona **G3** è consentito ai privati di proporre interventi urbanistici, nelle forme prescritte per le lottizzazioni, che l'Amministrazione potrà fare propri, integrandoli e modificandoli secondo le opportunità e stipulando con i proponenti apposite convenzioni. A tale scopo, le Norme di attuazione contengono alcuni criteri di progettazione ai quali i privati proponenti possono uniformarsi.

Nella sottozona **G4** qualunque intervento è subordinato alla redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica.

11.7 COMPARTO DI INTERVENTO

Le proposte di intervento nella sub-zona **G2** devono avere per oggetto comparti di estensione pari a quella della sub-zona così come individuata negli elaborati di piano.

Nella sub-zona **G3** l'intervento deve essere esteso a tutta la sub-zona ovvero ad almeno uno dei due comparti di cui al precedente **10.2** e come meglio individuati negli elaborati di Piano.

Nella sub-zona **G4** l'intervento deve essere esteso a tutta la sub-zona ovvero ad almeno uno dei due comparti di cui al precedente **10.2** e come meglio individuati negli elaborati di Piano.

11.8 SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI

Le dotazioni minime di legge sono assicurate per mezzo di strumenti urbanistici attuativi.

Per le attività indicate in **10.2.2**, nonché per le attività commerciali ammesse di cui punto **10.3**, a 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

11.9 PARCHEGGI PRIVATI

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti con modifica di destinazione d'uso, ed anche per la modifica di destinazione d'uso senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita nell'articolo **41 sexies** della **L. 1150/42**, come introdotto con l'articolo **18** della **L. 765/67**, e modificato con l'articolo **2** della **L. 122/89**.

11.10 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice territoriale di fabbricabilità non può superare il valore di 0,01 mc/mq.

Previa predisposizione di piano attuativo, nelle sub-zone **G2** e **G3** l'indice massimo consentito è di 1,00 mc/mq.

11.11 ALTEZZA MASSIMA

Le altezze sono definite dallo strumento attuativo. In ogni caso non potrà superarsi l'altezza massima di 7,50 metri lineari.

11.12 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono distare del confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal **D.M. 1404/68** non meno di otto metri lineari.

11.13 DISTANZE

Le distanze tra i corpi dei fabbricati sono quelle determinate dalle specifiche normative previste dalle vigenti norme per edifici o impianti di cui trattasi.

11.14 TIPI EDILIZI

La tipologia degli edifici non é subordinata a particolari schemi ma é riferibile alla specifica destinazione. In ogni caso le opere devono inserirsi armonicamente nell'ambiente architettonico e paesaggistico circostante.

Il rapporto di copertura é fissato in 0,10 mq/mq.

TITOLO SETTIMO

ZONA H - SALVAGUARDIA

Art. 12 - DISPOSIZIONI GENERALI.

- 12.1 - DESTINAZIONI D'USO.**
- 12.2 - SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI.**
- 12.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.**
- 12.4 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.**
- 12.5 - INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.**
- 12.6 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.**
- 12.7 - ALTEZZA MASSIMA.**
- 12.8 - ARRETRAMENTO.**
- 12.9 - DISTACCHI DAI CONFINI.**
- 12.10 - DISTACCHI FRA EDIFICI.**
- 12.11 - TIPI EDILIZI.**
- 12.12 - PARCHEGGI.**

Art. 12 Disposizioni generali

Le disposizioni seguenti si applicano a tutta la zona H.

12.1 DESTINAZIONI D'USO

Le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia di rispetto cimiteriale, fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali, fasce di rispetto ferroviario e militare, fasce lungo i corsi d'acqua.

12.2 SOTTOZONE, CARATTERI DISTINTIVI

La zona si articola in quattro sottozone: **H1, H2, H3 e H4.**

Nella sub-zona **H1** rientrano le fasce lungo le strade statali e provinciali, nonché le aree di rispetto cimiteriale e quelle di rispetto dagli impianti di depurazione.

La sub-zona **H2** è riservata alle parti del territorio di particolare pregio archeologico.

La sub-zona **H3** è riservata alle aree aventi particolare pregio paesaggistico e naturalistico.

12.3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nella sottozona **H1** e **H2** è esclusa ogni tipo di edificazione.

12.4 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento di attività: residenziali, come definite al comma 4.1; produttive, come definite al comma 8.1; di deposito e mostra all'aperto; turistiche; di servizio, come definite al comma 10.2.

12.5 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Opere interne. Demolizioni totali senza ricostruzione. Non sono consentite modifiche di destinazione d'uso che comportino l'aggravio del carico urbanistico.

Nelle zone di tutela non sono consentite modificazioni morfologiche del terreno, se non previa adozione da parte del Consiglio Comunale di appositi piani di utilizzazione e sistemazione del terreno.

Nella sub-zona H2 è consentita l'attività pascolativa ed agricola che non comporti movimenti di terra superiori ad uno spessore di 30 cm. E' inoltre consentita l'attività scientifica finalizzata allo studio, ricerca e controllo del bene nonché l'attività di fruizione a fini didattici

12.6 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilità territoriale è 0,001 metri cubi a metro quadrato, con possibilità di deroga limitatamente per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

12.7 ALTEZZA MASSIMA

Tre metri lineari.

12.8 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono distare dal confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal **D.M. 1404/68**, non meno di quindici metri lineari.

12.9 DISTACCHI DAI CONFINI

Da tutti gli altri confini, non meno di quindici metri.

12.10 DISTACCO FRA EDIFICI

Fra pareti finestrate e fra edifici non aderenti, non inferiore a trenta metri.

12.11 TIPI EDILIZI

Sono ammessi solo tipi edilizi isolati e tali da inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

12.12 PARCHEGGI

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione, ed anche per tale modifica senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita dalle norme vigenti.

Tre metri lineari.

12.8 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono distare dal confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal **D.M. 1404/68**, non meno di quindici metri lineari.

12.9 DISTACCHI DAI CONFINI

Da tutti gli altri confini, non meno di quindici metri.

12.10 DISTACCO FRA EDIFICI

Fra pareti finestrate e fra edifici non aderenti, non inferiore a trenta metri.

12.11 TIPI EDILIZI

Sono ammessi solo tipi edilizi isolati e tali da inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

12.12 PARCHEGGI

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione, ed anche per tale modifica senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita dalle norme vigenti.

TITOLO OTTAVO

AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)

Art. 13 - CLASSIFICAZIONE.

13.1 - S1 - AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE.

13.2 - S2 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE
D'INTERESSE COMUNE.

13.3 - S3 - AREE DESTINATE A VERDE, GIOCO E
SPORT.

13.4 - S4 - AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI.

Art. 13 Classificazione

Ai fini della funzione dello strumento urbanistico generale, deve essere assicurata una dotazione globale di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti alla legislazione sociale. Le zone, destinate a standards urbanistici (attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

- aree per l'istruzione (S1);
- aree per attrezzature d'interesse comune (S2);
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (S3);
- aree per i parcheggi pubblici (S4).

13.1 S1 - AREE PER L'ISTRUZIONE

Le aree destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento di strutture scolastiche pubbliche o private per l'infanzia, e per la scuola dell'obbligo (asilo nido, scuola materna, elementare, media, ecc.).

E' ammesso l'intervento edilizio diretto. Questo deve riguardare l'intera superficie dell'area e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) - il rapporto massimo di copertura e l'indice di edificabilità dovranno rispettare le norme relative al tipo di edificio pubblico o di uso pubblico che deve essere realizzato;
- b) - l'altezza massima delle nuove costruzioni deve essere non superiore a 10 mt.;
- c) - nel caso di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento e la ristrutturazione, con gli indici che saranno quelli dell'intervento proposto, purchè approvato anche dal C.C.;
- d) - spazi per parcheggi nel rapporto di 1 mq per ogni 4 mq di superficie utile.

13.2 S2 - AREE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE

Le aree destinate ad attrezzature d'interesse comune comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

Rc = 0,70 mq/mq,
H = 10,50 mt,
Parcheggi = 1 mq / 10 mc.

13.3 S3 - AREE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT

Le aree destinate a verde, gioco e sport sono le parti di territorio vincolate all'insediamento di strutture sportive, per il gioco e per il verde.

Sono ammessi esclusivamente i volumi strettamente legati alla pratica sportiva quali spogliatoi, piccoli depositi, servizi igienici, ecc., nonché quelli legati alle attrezzature per il gioco dei bambini come giostre, altalene, campi robinson; sono inoltre ammesse costruzioni di carattere precario ad uso bar, attrezzature per la sosta ed il ristoro.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

Rc = 0,25 mq/mq,
H = 10,50 mt,
Parcheggi = 1 mq / 10 mc.

13.4 S4 - AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree destinate parcheggi pubblici comprendono quelle parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli.

Dette aree sono soggette al vincolo di assoluta inedificabilità.

TITOLO NONO

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 14 - POTERI DI DEROGA.

**Art. 15 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA
URBANISTICO-EDILIZIA.**

Art. 14 Poteri di deroga

Il comune di Barumini può esercitare a norma di legge i poteri di deroga alle norme contenute nel presente Piano Urbanistico Comunale solo nei casi in cui tali deroghe riguardino edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 15 Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente, ed in particolare del Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con il Piano Urbanistico Comunale, espresso negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di piano Urbanistico Comunale.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il Piano Urbanistico Comunale adottato sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

COMUNE DI BARUMINI

PROVINCIA DI CAGLIARI

INDICE

TITOLO PRIMO: Norme preliminari

Art. 1 - Oggetto delle norme di attuazione	Pag. 2
Art. 2 - Termini convenzionali ricorrenti	Pag. 2
Art. 3 - Zonizzazione	Pag. 2

TITOLO SECONDO: Zone residenziali

Art. 4 - Disposizioni generali	Pag. 4
4.1 - Destinazioni d'uso residenziali	Pag. 4
4.2 - Destinazioni d'uso ammesse	Pag. 4
4.3 - Destinazioni d'uso non ammesse	Pag. 4
4.4 - Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag. 5
4.5 - Spazi (S) pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico e a parcheggi	Pag. 5
4.6 - Parcheggi privati	Pag. 6
Art. 5 - Zona A - Centro storico	Pag. 8
5.1 - Caratteri distintivi di zona	Pag. 8
5.2 - Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag. 8
5.3 - Interventi subordinati a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata	Pag. 8
Art. 6 - Zona B - Residenziale di completamento	Pag. 10
6.1 - Caratteri distintivi di zona	Pag. 10
6.2 - Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag. 10
6.3 - Indice di fabbricabilità fondiario	Pag. 10
6.4 - Altezza massima	Pag. 10
6.5 - Distacchi dai confini	Pag. 10
6.6 - Distacco fra edifici	Pag. 11
6.7 - Tipi edilizi	Pag. 11
6.8 - Materiali	Pag. 11
Art. 7 - Zona C - Residenziale di espansione	Pag. 13
7.1 - Sottozona, caratteri distintivi	Pag. 13
7.2 - Disposizioni relative alla sottozona C*	Pag. 13
7.3 - Disposizioni relative alla sottozona C	Pag. 13
7.3.1 - Indice di fabbricabilità territoriale	Pag. 13
7.3.2 - Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag. 13
7.3.3 - Piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata	Pag. 13
7.3.4 - Comparto d'intervento	Pag. 14
7.3.5 - Altezza massima	Pag. 14
7.3.6 - Arretramento	Pag. 14
7.3.7 - Distacchi dai confini	Pag. 14
7.3.8 - Distacco fra edifici	Pag. 15
7.3.9 - Tipi edilizi	Pag. 15

TITOLO TERZO: Zone per attività produttive

Art. 8 - Zona D - Attività artigianali e commerciali	Pag. 16
8.1 - Destinazioni d'uso produttive	Pag. 16
8.2 - Destinazioni d'uso ammesse	Pag. 16

8.3 - Destinazioni d'uso non ammesse	Pag. 16
8.4 - Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag. 16
8.5 - Interventi subordinati a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata	Pag. 16
8.6 - Piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata	Pag. 16
8.7 - Comparto d'intervento	Pag. 16
8.8 - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi	Pag. 16
8.9 - Parcheggi privati	Pag. 17
8.10 - Indice di fabbricabilità fondiario	Pag. 17
8.11 - Altezza massima	Pag. 17
8.12 - Rapporto di copertura	Pag. 17
8.13 - Arretramento	Pag. 17
8.14 - Distacchi dai confini	Pag. 17
8.15 - Recinzioni	Pag. 17
8.16 - Larghezza minima delle sedi viarie	Pag. 18

TITOLO QUARTO: Zone per attività agricole

Art. 9 - Zona E -Agricola	Pag. 21
9.1 - Sottozone. caratteri distintivi	Pag. 21
9.2 - Destinazioni d'uso	Pag. 21
9.3 - Destinazioni d'uso ammesse	Pag. 24
9.4 - Destinazioni d'uso non ammesse	Pag. 24
9.5 - Interventi ammessi	Pag. 24
9.6 - Indice di fabbricabilità fondiario	Pag. 25
9.7 - Superficie d'intervento	Pag. 25
9.8 - Rapporto di copertura	Pag. 25
9.9 - Altezza massima	Pag. 26
9.10 - Arretramento	Pag. 26
9.11 - Distacchi dai confini	Pag. 26
9.12 - Distacco fra edifici	Pag. 26
9.13 - Tipi edilizi	Pag. 26
9.14 - Materiali	Pag. 26
9.15 - Recinzioni	Pag. 27

TITOLO QUINTO: Zona F - Turistica

Art. 10 - Disposizioni generali	Pag. 29
10.1 - Destinazioni d'uso	Pag. 29
10.2 - Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag. 29
10.3 - Interventi subordinati a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata	Pag. 29
10.4 - Comparto d'intervento	Pag. 29
10.5 - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi	Pag. 29
10.6 - Indice di fabbricabilità territoriale	Pag. 29
10.7 - Altezza massima	Pag. 29
10.8 - Tipi edilizi	Pag. 29

TITOLO SESTO: Zona G - Servizi generali

Art. 11 - Disposizioni generali	Pag. 32
11.1 - Destinazioni d'uso	Pag. 32
11.2 - Sottozone e caratteri distintivi di zona	Pag. 32
11.3 - Destinazioni d'uso ammesse	Pag. 32
11.4 - Destinazioni d'uso non ammesse	Pag. 32

11.5 - Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag. 32
11.6 - Interventi subordinati a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata	Pag. 33
11.7 - Comparto d'intervento	Pag. 33
11.8 - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi	Pag. 33
11.9 - Parcheggi privati	Pag. 33
11.10 - Indice di fabbricabilità territoriale	Pag. 33
11.11 - Altezza massima	Pag. 34
11.12 - Arretramento	Pag. 34
11.13 - Distanze	Pag. 34
11.14 - Tipi edilizi	Pag. 34

TITOLO SETTIMO: Zona H - Salvaguardia

Art. 12 - Disposizioni generali	Pag. 36
12.1 - Destinazioni d'uso	Pag. 36
12.2 - Sottozona e caratteri distintivi di zona	Pag. 36
12.3 - Destinazioni d'uso ammesse	Pag. 36
12.4 - Destinazioni d'uso non ammesse	Pag. 36
12.5 - Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag. 36
12.6 - Indice di fabbricabilità territoriale	Pag. 36
12.7 - Altezza massima	Pag. 37
12.8 - Arretramento	Pag. 37
12.9 - Distacchi dai confini	Pag. 37
12.10 - Distacco fra edifici	Pag. 37
12.11 - Tipi edilizi	Pag. 37
12.12 - Parcheggi	Pag. 37

TITOLO OTTAVO: Aree destinate a standards urbanistici (S)

Art. 13 - Classificazione	Pag. 39
13.1 - S1 - Aree per l'istruzione	Pag. 39
13.2 - S2 - Aree per attrezzature d'interesse comune	Pag. 39
13.3 - S3 - Aree destinate a verde, gioco e sport	Pag. 39
13.4 - S4 - Aree destinate a parcheggi pubblici	Pag. 39

TITOLO NONO: Disposizioni transitorie e finali

Art. 14 - Poteri di deroga	Pag. 42
Art. 15 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia	Pag. 42

COMUNE DI GERGEI

(Provincia di Nuoro)



STUDIO TECNICO DOTT. ING. LUIGI MAMELI, IN ISILI VIA TOSCANA N.8 C.A.P. 08033 (NU) TEL.0782 - 80 23 96 FAX.0782 - 80 43 31

PIANO URBANISTICO COMUNALE VARIANTE 2002

OGGETTO

NORME DI ATTUAZIONE

DATA	GIUGNO 2002	FEDELIBRO	C	SCALA
------	-------------	-----------	---	-------

IL REDATTORE

Dott. Ing. Luigi MAMELI

IL SINDACO

Dott. Ing. Giacomino SPANU

Collaborazione al piano

geometrico

Dott. Antonello FRAU

Dott.ssa Maria Grazia ANEDDA

Elaborazione grafica

grafica

Roberto LECIS

Visti

--

PARTE I - GENERALITÀ.

Art.1 - VALIDITÀ DELLE NORME DI ATTUAZIONE.

Le presenti norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale completano ed integrano quelle del Regolamento edilizio; esse sono valide in tutto il territorio comunale.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di qualsiasi entità o natura devono essere osservate le norme e le prescrizioni relative a ciascuna zona secondo la suddivisione del territorio comunale operata dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

Art.2 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI.

Nelle zone residenziali è esclusa l'edificazione di industrie di qualsiasi genere, di stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere, macelli e depositi all'aperto.

E' consentita invece l'edificazione di edifici pubblici o di pubblico interesse quali banche, uffici, alberghi, ristoranti, locali cinematografici e di spettacolo, luoghi di divertimento e svago, supermercati e simili. L'edificazione è però subordinata alla dotazione di aree sufficienti, anche di proprietà privata ma accessibili al pubblico, per parcheggi nella misura del 30% dell'area coperta da realizzare e comunque non inferiore a quella prevista dalle vigenti disposizioni in materia.

E' altresì consentita l'edificazione di studi professionali, negozi, e pubblici esercizi, autorimesse, magazzini e botteghe artigianali, purché non moleste e tali da non recare pregiudizio all'igiene ed al decoro delle abitazioni circostanti. Nel caso i negozi ed i pubblici esercizi abbiano una superficie superiore ai mq. 60 devono garantire aree sufficienti per i parcheggi come al comma precedente.

Per quanto riguarda i negozi e gli esercizi pubblici in genere l'Amministrazione Comunale si riserva di limitarne il numero caso per caso, in base al piano della rete di vendita comunale istituito ai sensi della legge 11 giugno 1971, n° 426.

Art.3 - CONTENUTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.

Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
- b) le attività produttive insediate nel territorio comunale con la relativa dotazione di servizi;
- c) la prospettiva del fabbisogno abitativo decennale;
- d) la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'individuazione delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti esistenti o programmati la dotazione minima ed inderogabile di impianti, attrezzature e servizi pubblici;
- e) la normative di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;
- f) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa;
- g) l'individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a particolari vincoli e misure di salvaguardia per la tutela dei beni archeologici, storico-artistici, ambientali e delle risorse territoriali di qualsiasi genere;
- h) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientali;
- i) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale;
- l) gli indirizzi per una programmata attuazione degli interventi pubblici e privati sulla base dei fabbisogni accertati e delle prevedibili risorse;
- m) la individuazione delle aree destinate a residenze, ad attività produttive e agricole, a servizi.

Art.4 - CARTOGRAFIA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.

Il Piano Urbanistico Comunale, per quanto concerne la cartografia, comprende le tavole seguenti:

- a) una planimetria in scala 1:10.000 dove vengono indicati i limiti di campo urbano ed i limite delle zone residenziali e dei servizi esterni al centro abitato;

b) una planimetria in scala 1:2.000 relativa all'aggregato urbano con l'indicazione delle varie zone residenziali esistenti, di quelle di futura espansione, di quelle destinate ai servizi, all'industria, all'artigianato e al commercio, delle aree vincolate per qualsiasi motivo;

c) una planimetria in scala 1:1.000 su base catastale relativa all'aggregato urbano con la indicazione delle varie zone necessarie a determinare la destinazione urbanistica dei vari lotti.

d) una planimetria in scala 1:2.000 delle zone di interesse turistico;

e) planimetria su una base fotogrammetrica in scala 1:1.000 con l'evidenziazione delle aree destinate a verde e servizi con l'indicazione delle singole estensione;

f) la tabella riassuntiva delle norme di attuazione e delle tipologie edilizie di ciascuna zona residenziale, dove sono evidenziate le altezze minime e massime delle costruzioni, i distacchi dei fabbricati dai confini, dai cigli stradali, dalle altre costruzioni; i rapporti di copertura, gli indici di edificabilità, le destinazioni edilizie ammesse, gli standards urbanistici ed i comparti minimi per gli interventi nelle singole zone.

Art.5 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.

Il Piano Urbanistico comunale troverà attuazione mediante:

a) interventi diretti, previo rilascio della concessione edilizia, nelle zone già completamente urbanizzate (Zone A e B1), ed in quelle dove esista l'impegno del Comune alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o del richiedente ad eseguire le stesse a proprie spese (Zone B2). In quest'ultimo caso dovrà essere stipulata una convenzione o atto unilaterale con relative garanzie finanziarie;

b) l'esecuzione di lottizzazioni convenzionate di aree da parte dei privati singoli o associati, secondo le prescrizioni di zona o di vincolo indicate dal Piano Urbanistico Comunale, in ottemperanza delle norme previste dalla legge urbanistica 17.08.1942 n° 11501 della legge integrativa 06.08.1967 n° 765, dalla legge regionale 22.12.1989, n° 45, dalle altre disposizioni impartite, in materia urbanistica, dalla Regione Autonoma della Sardegna e dagli articoli 63, 64, 65 e 66 del Regolamento Edilizio Comunale (Zone C, D, F)

c) l'esecuzione di piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) secondo le disposizioni della legge 18.04.1962 n° 167,

d) l' esecuzione di piani di insediamenti produttivi (P.I.P.) nelle zone artigianali e per la piccola industria.

PARTE II - ZONIZZAZIONE.

Art.6 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE.

Il territorio del COMUNE DI GERGI risulta diviso nelle seguenti zone omogenee:

- - ZONA A: Centro storico
- - ZONA B: Completamento
- - ZONA C: Espansione Residenziale
 - Sottozona PEEP: Edilizia economica e popolare.
 - Sottozona C1: Edilizia privata con lottizzazione approvata
 - Sottozona C2: Edilizia privata aree da lottizzare
- - ZONA D: Artigianale o piccola industria (P.I.P)
- - ZONA E: Agricola per la quale, a norma dell'art. 8 di D.P.G.R. 3.08.94, n. 228 si distinguono le seguenti sottozone:
 - Sottozona E1 Uso prevalente agricoltura tipica e specializzata.
 - Sottozona E2 Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Uso prevalente agricoltura intensiva, estensiva e pascolo.
 - Sottozona E3 Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario sono utilizzabili per scopi agricoli e residenziali.
 - Sottozona E4 Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
 - Sottozona E5 Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Uso prevalente recupero forestale e salvaguardia ambientale.
- - ZONA F: Di interesse turistico
- - ZONA G: Servizi di interesse generale
- - ZONA H: Vincolo e tutela ambientale.
 - Sottozona H1: Vincolo cimiteriale
 - Sottozona H2: Vincolo di distanza dalle strade
 - Sottozona H3: Vincolo Tutela ambientale

- 1 Sottozona H4: Vincolo di tutela archeologica e monumentale
- 2 - ZONA S: Servizi cittadini:
 - 1 Sottozona S1: Servizi istruzione
 - 2 Sottozona S2: Attrezzature interesse comune
 - 3 Sottozona S3: Verde pubblico per il gioco e lo sport
 - 4 Sottozona S4: Parcheggi pubblici

Art.7 - ZONA A - CENTRO STORICO.

Sono comprese in questa zona le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le relative aree di pertinenza, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Il trattamento di questa zona è indirizzato soprattutto alla conservazione della fisionomia ambientale nel suo valore urbanistico. Gli edifici infatti, se presi singolarmente, raramente hanno particolare importanza architettonica, ma nello insieme creano un tessuto urbano caratteristico che merita di essere conservato.

Essa è caratterizzata da una tessitura viaria mossa ed irregolare con edifici prevalentemente a schiera, orientate verso sud, o in linea su uno, due, o tre piani.

In questa zona sono consentite le operazioni di risanamento conservativo. Per tali interventi la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico ambientale.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, che non alterino la tipologia edilizia circostante, quando siano ammesse in sede di Piano Particolareggiato, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

L'altezza degli edifici, sia nel caso di risanamento, sia nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, non può superare le altezze degli edifici circostanti, computate senza tener conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture e deve comunque essere stabilita in sede di Piano attuativo. Per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le sopraelevazioni non si deve mai superare l'altezza di ml. 9,50.

Le distanze degli edifici, nel caso di interventi di risanamento e ristrutturazione non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoche

recenti e prive di valore storico o ambientale. Per le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato e comunque mai inferiore a mt. 4,00. La distanza tra le pareti finestrate non potrà inoltre essere inferiore a mt. 8,00.

Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile una utilizzazione a schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano, calcolate per un'altezza media di mt. 8,00.

Ogni nuovo edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a mq. 1,00 per ogni 10,0 mc. di costruzione, che potrà essere ricavata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso.

All'interno del cortile sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto, rispettino le distanze consentite tra i fabbricati e non superino l'altezza di mt. 3,00.

Art.8 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.

Sono comprese in questa zona le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate che pur essendo nel vecchio nucleo urbano non hanno le caratteristiche della zona A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella consentita, verificando tale rapporto entro comparti non superiori a 5.000 mq.; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq. in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

Essa è caratterizzata da un tessuto viario ancora irregolare, con tratti di strada stretti e tortuosi, con tipologie edilizie in prevalenza unifamiliari a schiera o isolate nel lotto, per lo più ad uno o due piani.

In detta zona si prescrive attraverso interventi coordinati, la regolarizzazione delle sezioni viarie al fine di ottenere strade di almeno 6,00 metri di larghezza.

Per questa zona è ammessa una densità fondiaria di 3,00 mc/mq.; nel caso di trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori al predetto limite di densità fondiaria quando non eccedano il 70% dei volumi preesistenti. Il rapporto di copertura tra superficie

coperta e area del lotto non deve essere superiore a 0,50 mq/mq. per case a schiera o in linea e al 35 % per case isolate.

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo isolato a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra le pareti finestrate. E' peraltro consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che siano risolti architettonicamente i risvolti di prospetto con gli edifici adiacenti; in tal caso l'area antistante dovrà essere destinata ad uso pubblico per parcheggi o verde.

L'altezza dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non può superare quella degli edifici circostanti e comunque quella media della zona, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche, sempreché siano rispettati i limiti di densità fondiaria della zona.

Le altezze degli edifici non possono comunque superare quelle consentite dalle norme sui distacchi fra gli edifici e comunque il valore massimo di mt. 9,50.

La distanza minima assoluta prescritta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 8,00.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Qualora non si costruisca in aderenza con i lotti confinanti la distanza minima dai confini deve essere di mt. 8,00. Tale distanza potrà ridursi nel caso venga stipulata, tra i proprietari confinanti, apposita convenzione in cui entrambi garantiscano che la distanza minima tra i fabbricati non risulterà comunque inferiore a metri 8,00.

Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi purché siano rispettate le norme di cui all'art.79 del Regolamento Edilizio Comunale.

Ogni edificio sarà dotato di una superficie per la sosta privata pari a mq. 1,00 per ogni 10,0 mc. di costruzione, che potrà essere sistemata anche nel cortile retrostante purché di facile accesso.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario e del rapporto di copertura previsti per la zona e non superino l'altezza di 3,00 metri.

Art.9 - ZONE C - ESPANSIONE RESIDENZIALE.

Appartengono a queste zone le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le Zone B.

ZONA P.E.E.P. EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

La zona è destinata ad insediamenti residenziali di edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18.04.1962 n° 167.

Gli interventi consentiti, di carattere unitario, saranno urbanisticamente coordinati mediante l'attuazione di un piano già esistente ed in parte realizzato.

La densità territoriale massima ammissibile e prevista dal piano attuativo è di 1,00 mc/mq., mentre la densità territoriale di popolazione non deve superare i 100 abitanti ad ettaro.

Tutta la normativa interessata alla zona è riportata in dettaglio nel piano attuativo in vigore e ad essa si dovrà fare riferimento.

ZONA C1 - ESPANSIONE RESIDENZIALE CON LOTTIZZAZIONE IN ATTO.

Le zone sono destinate ad insediamenti residenziali unitari per i quali esiste già un piano attuativo convenzionato; l'edificazione è consentita solo se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte del piano di lottizzazione.

La densità territoriale massima ammissibile nella zona è di 1,00 mc/mq. e la densità territoriale di popolazione non deve superare i 100 abitanti per ettaro.

Tutta la normativa interessante la zona è riportata in dettaglio nel piano attuativo in vigore e ad essa si dovrà fare riferimento.

ZONA C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE.

Le zone sono destinate esclusivamente ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono necessari interventi coordinati; in tal senso l'edificazione è

consentita solo se il fabbricato sorgerà su di un lotto facente parte di un piano di lottizzazione convenzionato. Al fine di garantire il coordinamento, il comparto minimo lottizzabile deve coincidere con ciascun ambito di sottozona omogenea come individuato nella cartografia di zonizzazione.

Il piano di lottizzazione può essere attuato per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, onde evitare la paralisi dell'edificazione nel caso di mancato accordo fra i proprietari dei lotti inclusi nell'unità minima territoriale.

Nella suddetta ipotesi gli interessati potranno predisporre uno studio di lottizzazione riguardante l'unità territoriale sottoposta all'obbligo della pianificazione attuativa ed uno studio relativo alle aree incluse nel piano stralcio che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, la dotazione degli standards previsti dallo strumento urbanistico.

I successivi piani stralcio dovranno essere in linea con il piano di lottizzazione approvato, ma potranno anche essere proposte varianti a tale strumento purché si coordinino con i progetti stralcio precedentemente assentiti.

Il Piano deve definire le aree per i lotti edificabili (superfici fondiarie), quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per i servizi ed il verde.

La densità territoriale massima ammissibile nella zona è di 1,00 mc/mq e la densità territoriale di popolazione non deve superare i 100 abitanti per ettaro.

La ripartizione della superficie della zona deve essere così effettuata:

<input type="checkbox"/> - Superficie fondiaria			65 %
<input type="checkbox"/> - Area per l'istruzione e i servizi	(8 mq ad abitante)	min.	8 %
<input type="checkbox"/> - Area per il verde pubblico	(9 mq ad abitante)	min.	9 %
<input type="checkbox"/> - Area per parcheggi pubblici	(3 mq ad abitante)	min.	3 %
<input type="checkbox"/> - Area per viabilità		max.	15 %

La rete viaria dovrà essere costituita da una viabilità principale, con sede stradale della larghezza complessiva di mt. 12,00 (Carreggiata mt. 9,00 e marciapiedi laterali di mt. 1,50), e da una viabilità secondaria della larghezza complessiva di mt. 8,00 (Carreggiata mt. 6,00 e marciapiedi laterali da mt. 1,00).

Le altezze massime degli edifici saranno fissate dai piani particolareggiati e comunque non dovranno mai essere superiori a mt. 8,00.

La distanza minima assoluta tra pareti finestrate deve essere di almeno 8,50 metri. E' altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non deve essere inferiore a ml. 3,00. E' comunque obbligatorio il rispetto del D.M. 01.04.1968 e successive modificazioni.

Il rapporto di copertura tra l'area coperta dell'edificio e l'area del lotto deve essere, non superiore al 35 % (0,35 mq/mq.) per case a schiera o in linea e al 25% (0,25 mq/mq) per le case isolate.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissata in mq. 300 per le case a schiera ed in linea e in mq. 500 per le case isolate.

Nella zona non è consentito l'utilizzazione di isolato con schemi chiusi.

All'interno del lotto non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'impianto edilizio principale e con esso risolte architettonicamente.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purché in luogo accessibile, pari a mq. 1,00 per ogni 10 mc. di costruzione; nel caso di edifici a pilotis tali spazi possono essere presi anche sotto la costruzione.

Nel caso di edifici isolati nel lotto o a schiera arretrata rispetto al filo strada le recinzioni sul fronte prospiciente la strada devono essere a giorno.

E' fatto obbligo della sistemazione a verde degli spazi, di pertinenza degli edifici, non utilizzati.

Nella zona sono ammesse tipologie edilizie isolate, monofamiliari e bifamiliari, a schiera ed in linea. Nel caso di tipologie a schiera o in linea, il fronte dei corpi di fabbrica non devono essere superiori a metri 80,00 ed inferiori a metri 30,00.

Art.10 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE.

Sono comprese in questa zona le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli.

In questa zona l'edificazione è consentita solo se inquadrata in un piano di lottizzazione esteso all'intero comparto. L'Amministrazione può comunque consentire l'attuazione del piano per stralci funzionali, convenzionabile separatamente, onde evitare la paralisi della edificazione nel caso di mancato accordo fra i proprietari dei lotti inclusi nel comparto.

Nella suddetta ipotesi gli interessati dovranno predisporre uno studio di lottizzazione riguardante l'intero comparto ed uno studio relativo alle aree incluse nel piano stralcio che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, la dotazione degli standards previsti dallo strumento urbanistico.

I successivi piani stralcio dovranno essere in linea con il piano di lottizzazione approvato, ma potranno anche essere proposte varianti a tale strumento purchè si coordinino con i programmi stralcio precedentemente assentiti.

Il piano deve definire le aree per i lotti edificabili, quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per gli eventuali servizi e per il verde.

La densità territoriale massima ammissibile per la zona non deve essere superiore a 2,00 mc./mq.

Il rapporto di copertura tra superficie edificata e superficie del lotto non deve essere superiore al 25 %.

La superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 12 % dell'intera superficie di zona, di cui almeno il 3 % deve essere destinato a parcheggi.

La viabilità interna deve essere costituita da strade con una larghezza complessiva non inferiore a ml. 12,00, con carreggiata di almeno ml. 9,00.

Nei lotti oltre agli edifici ed impianti di interesse produttivo, artigianale e commerciale, è consentita la costruzione di edifici per rivendite, magazzini, uffici, mense e attrezzature di servizio e dei locali per il personale di sorveglianza e di custodia.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori a mt. 6,00; i distacchi dai fabbricati non devono essere inferiori a mt. 12,00 mentre il distacco dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt. 8,00. E' obbligatorio il rispetto del D.M. 1 aprile 1968.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissata in metri 800, l'altezza massima degli edifici non può superare i mt. 8,00, pari a n° 2 piani fuori terra.

All'interno dei lotti dovranno essere lasciati adeguati spazi per consentire la manovra di tutti gli automezzi che saranno interessati all'attività produttiva a commerciale, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e degli autoveicoli degli addetti.

Tali aree dovranno essere pari a 80 mq. Per ogni 100 mq. di superficie coperta.

Art.11 - ZONA E - AGRICOLA.

Comprende le parti del territorio destinate ad uso agricolo, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro pastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

Secondo quanto previsto dal D.P.G.R. 3 agosto 1994, n°228 che recepisce le Direttive per le zone agricole approvate dal Consiglio regionale di cui all'Art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n°45 la zona omogenea E è divisa nelle seguenti cinque sottozone:

- Sottozona E1 - aree caratterizzate da una prevalente produzione agricola tipica e specializzata;
- Sottozona E2 - aree di primaria importanza per una funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- Sottozona E3 - aree, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- Sottozona E4 - aree che, caratterizzate dalla presenza di presistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri urbani;
- Sottozona E5 - aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Oltre alle norme e limitazioni specifiche di ciascuna, per tutte le sottozone valgono le seguenti norme generali.

A) Uso Agricolo - Nella Zona E possono essere eseguiti interventi di bonifica, di rimboschimento e di trasformazione fondiaria ai sensi delle leggi vigenti che regolano la materia; tali interventi, nel rispetto delle norme generali e particolari relative alla zona agricola, potranno essere eseguiti con l'adozione di soluzioni e normative speciali purché inquadrati in modo organico nel contesto territoriale.

B) Criteri per l'edificazione nelle zone agricole - La realizzazione di nuovi fabbricati residenziali o destinati all'attività agricola o zootecnica è regolata da norme specifiche delle sottozone.

- 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, così come normati al successivo punto F;
- 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 tossicodipendenti, 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) del precedente comma;

☐ 0.03 mc/mq per le residenze;

☐ 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c) del precedente comma;

☐ fino a 0.05 mc/mq, per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma; la superficie massima utilizzabile per ogni intervento è di ha. 2.

☐ Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,05.

☐ Per le residenze, la minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1.00.

☐ Nel fondo agricolo avente superficie inferiore a quella minima di intervento, come stabilito per le singole sottozone, è consentita l'edificazione di un solo "vano appoggio" per la custodia e il ricovero di piccole attrezzature di lavoro.

☐ E' altresì ammesso il ricovero e la custodia di animali a stretto uso familiare, nel rispetto delle norme e dei regolamenti di igiene e sul benessere degli animali; in questo caso il fabbricato dovrà distare almeno 20 metri dai confini del lotto e dalle strade e 100 metri dal limite delle zone territoriali omogenee A,B,C,F e G.

☐ Il vano appoggio non dovrà superare, al lordo delle murature, la superficie di mq. 18 e altezza massima interna di ml. 3.

C) Restauro e ampliamento - Sono consentiti negli immobili esistenti e regolarmente autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e di ristrutturazione. Quando detti interventi riguardino ricostruzioni anche parziali di volumi, in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere alle norme e agli indici edilizi delle sottozone.

L'Ufficio tecnico comunale per gli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione, ampliamento e nuova costruzione, deve richiedere ai concessionari e annotare quali superfici sono utilizzate ai fini della realizzazione dei nuovi volumi in quanto non riutilizzabili per eventuali successive edificazioni anche se scorporate con frazionamento e cedute ad altra proprietà. La possibilità

edificatoria di un terreno agricolo deve comparire nel suo certificato di destinazione urbanistica.

D) Annessi rustici, allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. Dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 ml. se trattasi di allevamento per suini, 300 ml. per avicunicoli e 100 ml. per bovini, ovini, caprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

- I fabbricati per allevamento 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 itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.
 - I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.
 - Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agroindustriale 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 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 di acquacoltura e per agricolture specializzate, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo di volumetria.
 - Ogni serra purché volta alla protezione o 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.
- E) Smaltimento dei reflui - Si applicano le norme previste nel Decreto Assessoriale del 21.01.97, n°34 art.15.
- F) Agriturismo - E' consentito, nelle zone E l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria 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 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 atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

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.

G) Punti di ristoro - Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'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 da vincolare per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.

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 relativa al fondo agricolo.

Per gli insediamenti e gli impianti con volumi superiori a 3.000 mc. o con un numero di addetti superiore a 20 unità o con un numero di capi bovini superiore a 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali.

Per gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, serbatoi e ripartitori di acquedotti, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, costruibili dietro autorizzazione e previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare 1,00 mc/mq.

Oltre alle norme sopra riportate si prescrive quanto segue:

- la costruzione di nuove strade o il rifacimento di quelle esistenti deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale;
- la viabilità secondaria interna alla zona deve avere una carreggiata della larghezza di ml. 3,50 con due banchine laterali di ml. 0,50 per lato; le nuove strade o quelle ricostruite devono essere piantumate ai bordi per tutta la loro lunghezza;

- l'autorizzazione ad eseguire miglioramenti fondiari di qualsiasi tipo in terreni seminativi completamente privi di piante dovrà essere rilasciata a condizione che i confini dell'azienda interessata al miglioramento siano contornati da frangivento realizzati con almeno un filare di alberi; nel caso i terreni siano a pascolo cespugliato in luogo del frangivento si dovrà garantire un numero di piante di tipo mediterraneo (leccio, roverella, ulivo, quercia e simili) non inferiore a 20 per ettaro;
- qualunque lavoro di ricerca idrica, di costruzione di pozzi o comunque che possa interessare le falde deve essere preventivamente autorizzato dal Sindaco;
- nelle recinzioni è assolutamente vietato l'uso del filo spinato; è invece consentito l'uso della rete metallica purché a maglie larghe.

SOTTOZONA E1 -

AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA.

Comprende le aree nelle quali è prevalente la coltivazione degli ulivi e della vite

In questa zona, sempre che le aree non ricadano tra quelle di pertinenza dei fiumi classificati acque pubbliche, sono consentite costruzioni di interesse agricolo e zootecnico ed eventuali fabbricati di residenza per il personale che esplica attività nel settore.

Per l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale per gli esplicanti attività agropastorale si prescrivono le seguenti norme:

□ Superficie minima del lotto	10.000	mq
□ Indice di fabbricabilità fondiario massimo	0,03	mc/mq
□ Altezza massima degli edifici	7,00	ml
□ Distanze minime dai confini del lotto	8,00	ml
□ Distanze minime dalle strade	20,00	ml

Per l'edificazione di fabbricati o impianti speciali agricoli o zootecnici, mentre rimangono invariati i limiti concernenti la superficie minima del lotto e le distanze, l'altezza potrà variare liberamente compatibilmente con la destinazione e le tipologie speciali per l'agricoltura. Per tali fabbricati l'indice di fabbricabilità fondiaria viene fissato in 0,20 mc/mq. Tale indice di fabbricabilità potrà, in presenza di particolari esigenze aziendali, essere elevato fino a 0,50 mc/mq. con

deliberazione del Consiglio Comunale, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano superiore a 500 metri.

Per le aree che ricadono tra quelle di pertinenza dei fiumi classificati acque pubbliche l'edificazione è soggetta a preventivo nullaosta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

SOTTOZONA E2 -

AGRICOLTURA INTENSIVA, ESTENSIVA E PASCOLO

Comprende le parti del territorio destinate ad uso agricolo, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro pastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

In questa zona sono consentite costruzioni di interesse agricolo e zootecnico ed eventuali fabbricati di residenza per il personale che esplica attività nel settore.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato sarà necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto interessato, mediante una strada di penetrazione di uso pubblico di larghezza non inferiore a metri 3,50 direttamente allacciata alla viabilità pubblica del territorio.

Per l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale per gli esplicanti attività agropastorale si prescrivono le seguenti norme:

<input type="checkbox"/> - Superficie minima del lotto	10.000,00	mq
<input type="checkbox"/> - Indice di fabbricabilità fondiario massimo	0,03	mc/mq
<input type="checkbox"/> - Altezza massima degli edifici	7,00	ml
<input type="checkbox"/> - Distanze minime dai confini del lotto	8,00	ml
<input type="checkbox"/> - Distanze minime dai fabbricati	10,00	ml
<input type="checkbox"/> - Distanze minime dalle strade	20,00	ml

Per l'edificazione di fabbricati o impianti speciali agricoli o zootecnici, mentre rimangono invariati i limiti concernenti la superficie minima del lotto e le distanze, l'altezza potrà variare liberamente compatibilmente con la destinazione e le tipologie speciali per l'agricoltura. Per tali fabbricati l'indice di fabbricabilità fondiaria viene fissato in 0,20 mc/mq. Tale indice di fabbricabilità potrà, in presenza di particolari esigenze aziendali, essere elevato fino a 0,50 mc/mq. con deliberazione del Consiglio Comunale, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano superiore a 500 metri.

Per le aree che ricadono tra quelle di pertinenza dei fiumi classificati acque pubbliche l'edificazione è soggetta a preventivo nullaosta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

SOTTOZONA E3 -

AREE CHE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, SONO UTILIZZABILI SIA PER SCOPI AGRICOLO PRODUTTIVI CHE PER SCOPI RESIDENZIALI

Nel Comune non sono presenti zone con queste caratteristiche

SOTTOZONA E4 -

AREE UTILIZZABILI PER L'ORGANIZZAZIONE DEI CENTRI RURALI

Nel territorio Comunale non esistono aree con questa caratterizzazione.

SOTTOZONA E5 -

USO PREVALENTE RECUPERO FORESTALE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

La sottozona omogenea E5 comprende le aree situate a Nord del territorio Comunale ai confini coi Comuni di Gesturi, Isili e Serri. L'area possiede, nel contesto dell'intero territorio comunale, un elevato valore ambientale per la tipica presenza dei paesaggi delle metamorfiti e delle formazioni mioceniche, le aree sono in parte boscate e su di esse grava il vincolo idrogeologico; esse hanno un alto valore paesaggistico anche per la presenza di suggestive formazioni basaltiche a strapiombo ben visibili dall'abitato di Gergei. Vi sono attualmente insediate aziende agropastorali che integrano l'uso del territorio delle altre sottozone a più specifica destinazione agricola intensiva.

In questa sottozona sono consentite costruzioni di interesse zootecnico ed eventuali fabbricati di residenza per il personale che esplica attività nel settore

E' altresì consentita l'edificazione di vani appoggio per la conduzione del fondo come ricoveri attrezzi, depositi di concimi e/o di piccoli ricoveri per animali a stretto uso familiare.

Al fine della salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici della zona e per il carattere dell'uso agricolo dei suoli, oltre alle norme di carattere generale sono imposte le seguenti ulteriori norme e limitazioni:

per l'edificazione di fabbricati ad uso esclusivamente zootecnico:

■ Superficie minima del lotto	20.000 mq.
■ Indice di fabbricabilità fondiaria	0,10 mc/mq.
■ Altezza massima dei fabbricati	5,00 ml.
■ Distanza minima dai confini del lotto	50,00 ml.
■ Distanza minima dalle strade	20,00 ml.

per l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale per gli esplicanti attività agro-silvo-pastorale e/o vani di appoggio per la conduzione del fondo:

la superficie minima del lotto	5.000	mq.;
l'indice di fabbricabilità fondiaria	0,03	mc/mq.;
l'altezza massima dei fabbricati	4,00	mt.;
la distanza minima dai confini del lotto	8,00	mt.;
la distanza minima dalle strade	10,00	mt..

Per la realizzazione dei punti di ristoro e strutture sportive ricreative valgono le norme generali della zona E; in questi casi è consentita la realizzazione di costruzioni per il ricovero degli animali e connesse al loro mantenimento solo se praticata per l'uso pubblico come maneggi e simili.

Per quanto riguarda la costruzione di fabbricati e strutture per il recupero di disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale, si applica quanto descritto al punto B) comma d) della parte generale.

Le costruzioni realizzate in questa sottozona dovranno uniformarsi alla massima semplicità con falde di copertura a capanna o a padiglione o di altro tipo purché di ridotto impatto ambientale evitando gli aggetti sui lati degli edifici paralleli al senso di deflusso delle acque; non è ammesso l'utilizzo di manti di copertura in lastre di fibrocemento o materiali similari. I colori da utilizzarsi dovranno essere quelli dei toni caldi e chiari della terra.

Art.12 - ZONA F - TURISTICA

La zona turistica F destinata ad insediamenti prevalentemente stagionale comprende parti di territorio localizzate a nord del centro abitato in una zona a leggero pendio situata al di sotto della Giara di Serri in posizione panoramica e ben esposta, vicina alla zona archeologica di Santa Vittoria.

E' consentita la realizzazione di edifici ricettivi e residenziali e di tutte le attrezzature di interesse comune o pubblico connesse con l'uso turistico e ricreativo della zona quali costruzioni per il divertimento, lo svago e lo sport.

Gli interventi edilizi sono consentiti solo a seguito di predisposizione di piano di attuazione che preveda tutte le opere di urbanizzazione primaria per il razionale utilizzo della zona, le aree da destinare ad attrezzature di interesse comune, le aree pubbliche e le tipologie edilizie secondo le seguenti disposizioni.

La superficie minima di lottizzazione è di mq. 10.000 e il lotto minimo di edificazione di mq. 1.000 per case isolate e di mq. 500 per case a schiera. E' in ogni caso da favorire la realizzazione di complessi residenziali. Il 50 per cento della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune. Almeno il 60 per cento di tali aree devono essere pubbliche.

L'indice fondiario massimo è di 0,75 mc/mq.

L'altezza massima delle costruzioni è di mt. 8,00.

Fatta salva la possibilità di costruire in aderenza nella tipologia delle case a schiera, la distanza minima dai confini è quella dell'altezza massima della costruzione con in minimo di mt. 6,00.

Art.13 - PIANI DI BONIFICA, RIMBOSCHIMENTO E TRASFORMAZIONE.

Nelle Zone E possono essere eseguiti interventi di bonifica, di rimboschimento e di trasformazione fondiaria ai sensi delle leggi vigenti che regolano la materia; tali interventi, nel rispetto delle norme generali e particolari relative all'intera zona agricola, potranno essere eseguiti con l'adozione di soluzioni e normative speciali purché inquadrate in modo organico nel contesto della zona.

Art.14 - ZONE G - SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.

Comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, quali mattatoi intercomunali, scali ferroviari, impianti di depurazione e simili.

In tali zone è vietata qualunque tipo di edificazione ad eccezione dei servizi e delle attrezzature di interesse specifico e comune.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo sarà di 0,01 mc/mq. con possibilità di incremento da prevedersi nel piano attuativo, la cui predisposizione è obbligatoria ai sensi del 1° comma dell'art. 3 della L.R n. 20/91.

Tutti gli edifici e gli impianti da costruirsi dovranno essere inseriti armonicamente nell'ambiente circostante.

Art.15 - ZONE H - TUTELA AMBIENTALE.

Comprende le parti del territorio che rivestono un particolare pregio naturalistico, paesistico, archeologico, storico-artistico o sono di particolare interesse per la collettività.

In particolare le zone H sono suddivise in diverse sottozone a seconda della diversità dei vincoli.

- Zona H1 di rispetto cimiteriale dove è vietata l'edificazione di costruzioni a qualunque uso adibite, tranne quelle a carattere funerario. Gli spazi liberi devono essere considerati vincolati a verde permanente.
- Zona H2 di rispetto autostradale dove è vietata l'edificazione di qualunque fabbricato con eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e dei caselli stradali.
- Zona H3 di tutela ambientale e paesaggistica; è consentita la realizzazione di impianti ed attrezzature pubbliche o di pubblico

interesse per la valorizzazione delle aree e per l'uso ricreativo. La realizzazione di edifici pubblici o di interesse comune deve essere autorizzata preventivamente ai sensi della legge 8.0.1905, n. 431.

- Zona H4 di tutela archeologica e monumentale; è la zona di rispetto intorno alle emergenze archeologiche e storico-artistiche esistenti nel territorio comunale; in queste zone è vietata qualunque tipo di costruzione anche a carattere temporaneo; sono però ammessi gli interventi di restauro e di recupero e le eventuali strutture di servizio al monumento, autorizzate dalla competente Soprintendenza.

Art.16 - AREE S - SERVIZI PUBBLICI - VERDE - PARCHEGGI

Comprende parti del territorio ubicate sia all'interno delle zone A, B e C sia all'esterno di esse, ma nelle loro immediate vicinanze, da destinare a servizi pubblici.

Tali zone sono state suddivise in sottozone omogenee che comprendono:

- Aree S1 , destinate ad asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- Aree S2, destinate per le attrezzature di interesse comune, come gli edifici di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative ed altre;
- Aree S3, destinate a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzati per tali impianti con l'esclusione di fasce verdi lungo le strade.
- Aree S4, destinate a parcheggi pubblici.
- In queste aree sono tassativamente vietate le costruzioni ad uso privato; sono consentite invece:

- nelle aree S1 edifici pubblici destinati all'istruzione primaria, come le scuole materne, elementari e medie inferiori e tutti i fabbricati ad essi attinenti;

- nelle aree S2 tutti gli edifici di interesse pubblico, ivi compresi gli edifici per lo spettacolo, il credito, la sanità e per l'assistenza agli anziani, anche se di proprietà privata;

- nelle aree S3 gli edifici e gli impianti di carattere sportivo, ricreativo, le edicole ed i chioschi per la vendita di bevande;

Tutte le aree S sono regolate dalle seguenti norme:

- ogni intervento deve comprendere la sistemazione planovolumetrica complessiva della zona interessata;

- ☐ - l'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà essere superiore all'indice di zona, così pure il rapporto di copertura dovrà essere lo stesso previsto per la zona a cui l'area di servizio appartiene.
- ☐ - gli edifici possono svilupparsi secondo altezze libere comprese tra un minimo di mt. 3,50 ed un massimo di mt. 9,50, purché compatibili con le norme sui distacchi operanti nella zona omogenea di appartenenza dell'area interessata;
- i volumi edilizi devono in ogni caso essere risolti architettonicamente con lo studio di tutti i prospetti. Sono consentite pensiline o porticati al piano terreno per uso pedonale, purché di altezza non superiore a mt. 3,50;
- ☐ - i distacchi tra i fabbricati prospicienti non devono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiori a mt. 8,00;
- ☐ - i distacchi dei fabbricati dai cigli stradali non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque mai inferiori a mt. 4,00.

PARTE III - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.17 - VIABILITÀ NEL TERRITORIO.

Per la viabilità principale si propongono strade del tipo VI previste dalle norme tecniche emanate dal CNR in data 29.07.1980 n. 78, con carreggiata della larghezza di mt. 6,00 e banchine laterali di mt. 1,00.

Per la viabilità secondaria e di penetrazione agraria si propongano sezioni stradali minime della larghezza di mt. 6,00, con carreggiata di mt. 5,00 e banchine laterali di mt. 0,50 ciascuna; tale larghezza può ridursi a metri 4,50 (mt. 3,50 + 0,50 + 0,50) per le strade interpoderali con fondo non bitumato.

Art.18 - VIABILITÀ NEGLI INSEDIAMENTI.

Per i nuovi insediamenti nelle zone residenziali e nelle zone di interesse turistico si propongono sezioni stradali, comprese banchine o marciapiedi, della larghezza di metri 10,00 per la viabilità principale e di metri 8,00 per quella secondaria.

Art.19 - ACCORDO DI PROGRAMMA.

L'Amministrazione Comunale, nel caso lo ritenesse opportuno per un più organico sviluppo del territorio e per iniziative atte a favorire e potenziare la crescita socio-economica e produttiva ed in particolare ad incrementare la base occupativa diretta ed indiretta, può stipulare con soggetti pubblici o privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.

L'accordo di programma è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica e viene regolato dall'art.28 della legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e dalle direttive in proposito impartite dall'Assessorato Regionale EE.LL. Finanze e Urbanistica con Circolare n. 6 del 25.10.1990.

Art.20 - CONDOTTA URBANISTICA.

Ai sensi dell'art. 29 della legge regionale 22 dicembre 1989 n. 45, l'Amministrazione Comunale può istituire la CONDOTTA URBANISTICA quale Organo Tecnico del Comune con funzioni di consulenza e predisposizione di

elaborati tecnici necessaria per la pratica attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

La Condotta Urbanistica svolge le funzioni di servizio e supporto informativo per le utenze interessate alle attività di trasformazione urbanistica del territorio e dà il parere preventivo sui piani urbanistici generali e attuativi.

La condotta urbanistica è composta da:

- a) il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) un esperto in materia di pianificazione urbanistica e territoriale;
- c) un impiegato del Comune con funzione di segretario.

L'esperto di cui al punto b) dovrà essere eletto dal Consiglio Comunale tra i laureati in ingegneria civile o ambientale, in architettura e in legislazione urbanistica. Per l'espletamento dell'incarico l'esperto nominato stipulerà col Comune apposita convenzione; egli non potrà esercitare nel territorio comunale attività professionale in materia urbanistica per conto di soggetti privati per tutta la durata della convenzione, che non potrà essere superiore ai cinque anni.

Art.21 - ALLEGATI ALLE NORME DI ATTUAZIONE.

Alle seguenti norme di attuazione risulta allegata una tabella esplicativa e riepilogativa che fa parte integrante delle norme medesime e ne completa le direttive.

Redatto da

(Ing. Luigi Mameli)



**COMUNE DI LAS PLASSAS
PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO**

**P.U.C.
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

VARIANTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato modificato (**modifiche riportate in rosso**) a seguito delle prescrizioni richieste con la Det. n. 185/DG del 13/1/2012 del Direttore generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della RAS

TITOLO PRIMO

ART. 1 - NORME PRELIMINARI

1.1 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Il quadro giuridico di riferimento è costituito dalla Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e successive modificazioni e integrazioni, dalla Legge n. 10 del 1977 e successive modificazioni, da tutte le Leggi Regionali in materia Urbanistica e in particolare il D.A.EE.LL. 20/12/1983 n. 2266/U, la Legge Urbanistica Regionale n. 45 del 22/12/1989 e successive modificazioni e integrazioni e le Direttive Regionali per le zone Agricole approvate con Decr. del Presidente della Giunta Regionale n. 228 del 03/08/1994, la L.R. n. 8 del 25/11/2004.

Le previsioni del P.U.C. hanno validità giuridica a tempo indeterminato per l'intero territorio comunale e possono essere soggette a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di cui all'art. 20 della L.R.45/89 e successive modificazioni.

1.2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Las Plassas è costituito dai seguenti elaborati:

A.1 – Relazione illustrativa.

A.1 bis – Relazione integrativa

A.2 – Relazioni di accompagnamento alle carte tematiche.

A.3 – Norme di Attuazione.

A.4 – Regolamento Edilizio.

Tav. B.1 – Corografia. (*scala 1:25.000*)

Tav. B.2 – Il territorio di riferimento. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.3 – Il PUC vigente: La zonizzazione del territorio urbano. (*scala 1:2.000*)

Tav. B.4 – I tematismi di studio:

Tav. B.4.1 – Carta geologica-morfologica. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.4.2 – Carta dell'uso attuale del suolo. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.4.3 – Carta delle acclività. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.4.4 – Carta delle unità idrogeologiche. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.4.5 – Carta della zonizzazione agricola. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.4.6 – Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI): le aree inondabili. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.4.7 – Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI): le aree a rischio di piena. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.5 – La zonizzazione del territorio extraurbano. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.6 – Il PUC in variante: La zonizzazione del territorio urbano. (*scala 1:2.000*)

1.3 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già costruite, in corso di costruzione e da costruire nel territorio comunale, anche con modifica di destinazione d'uso, nonché le modifiche di destinazione d'uso senza opere negli edifici esistenti, sono soggette alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, nelle cartografie e nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti e nelle presenti Norme di Attuazione.

Per quanto non specificato si applicano le disposizioni di legge in materia.

Il Piano Urbanistico Comunale disciplina le trasformazioni degli immobili compresi nel territorio comunale che, intervenendo sulla consistenza fisica e/o sull'uso, siano soggette dalla legislazione vigente a concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio della attività di cui al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, in quanto applicabile ai sensi della L.R. n. 5 del 16/05/2003.

Il Piano Urbanistico Comunale integra inoltre al proprio interno la disciplina di ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, o in dipendenza da specifiche normative, siano subordinate ad autorizzazioni particolari.

1.4 - CONTENUTI ED EFFICACIA DEL P.U.C.

Il P.U.C. definisce l'assetto del territorio del Comune di Las Plassas, comprende tutto il territorio Comunale ed ha validità a tempo indeterminato, fino a quando non entri in vigore il nuovo Piano. Pertanto le presenti norme di attuazione sostituiscono interamente quelle dello strumento urbanistico vigente e restano in vigore fino a quando il Consiglio Comunale non procederà a modificarle o sostituirle con altre norme.

Il P.U.C. assicura l'equilibrata espansione delle borgate di Las Plassas in coerenza con le Direttive e i vincoli Regionali e regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo, detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale.

1.5 - RAPPORTI CON IL QUADRO LEG.VO E CON I PIANI SOVRAORDINATI

Il P.U.C. si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna, ed in particolare dalle "Direttive per le zone agricole" (D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con riferimento all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45) *del P.P.R.–Primo ambito omogeneo* (D.P.G.R. 07/09/2007 n.82) e secondo i contenuti delle seguenti leggi:

- L. 1.6.1939 n. 1089
- L. 29.6.1939 n. 1497
- L. 18.4.1962 n. 167
- L. 22.10.71 n. 865
- L. 28.1.1977 n. 10
- L. 5.8.1978 n. 457
- L. 28.2.1985 n. 47
- L. 8.8.1985 n. 43.
- L.R. 11.10.1985 n. 23
- L.R. 25/11/2004 n. 8

1.6 - FORMAZIONE, ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale è adottato dal Consiglio Comunale.

Entro 15 giorni il Piano Urbanistico Comunale è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'isola.

Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al piano adottato.

Il Consiglio Comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del Piano Urbanistico Comunale.

La delibera di approvazione è sottoposta alla verifica di coerenza di cui alla L.R. n. 7 del 22/04/2002.

Le varianti al piano sono approvate con lo stesso procedimento.

Dalla data di adozione del piano di cui al primo comma si applicano le norme di salvaguardia di cui alla Legge 3 Novembre 1952 n. 1902 e successive modifiche.

Il Piano Urbanistico Comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

Art. 2 - TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI.

I termini convenzionali ricorrenti nelle cartografie e nelle Norme di Attuazione hanno il significato definito nell'articolo 116 (Definizioni ricorrenti, interpretazioni conformi e modi di misurazione) del R. E., quando non altrimenti specificato. I codici utilizzati per richiamare leggi, decreti, circolari e disposizioni varie si devono interpretare con la sezione **Riferimenti Normativi** allegata allo stesso Regolamento Edilizio.

Art. 3 - ZONIZZAZIONE.

Le opere edilizie, le urbanizzazioni e le modificazioni di destinazione, anche senza opere, sono assentite se conformi alle norme specifiche di ciascuna zona omogenea, o secondo le disposizioni sulle deroghe delle

leggi vigenti e del Regolamento edilizio. Nel caso di demolizione di un fabbricato esistente, la ricostruzione è consentita soltanto se conforme alle norme di zona.

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone e sottozone o sub-zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della L 765/67 e dell'art. 5, 3° comma, della L.R. 45/89, nonché del DRAEL 2266/83.

Zona A. Centro Storico-Artistico, residenziale di particolare pregio ambientale e tradizionale

Zona B. Completamento, residenziale di completamento del centro abitato.

Zona C. Espansione residenziale:

Sottozona C.1, Normata da piano attuativo vigente (P.E.E.P. pubblicato sul BURAS n. 15 del 17.05.2003),

Sottozona C.2, Di nuova individuazione.

Zona D. Artigianale, commerciale e di deposito.

Sottozona D.1, Artigianale e commerciale.

Zona E. Agricola:

Sottozona E.1, Aree caratterizzate da una produzione agricola e specializzata,

Sottozona E.2, Aree di primaria importanza per la funzione agricola- produttiva,

Sottozona E.5, Aree marginali per l'attività agricola.

Zona G. Servizi generali.

Sottozona G.1, Aree destinate ad ospitare strutture ricettive e di supporto alle stesse,

Sottozona G.2, Aree destinate a servizi per il conferimento di rifiuti speciali,

Sottozona G.3, Aree destinate a servizi per l'agricoltura.

Zona H. Salvaguardia.

Sottozona H1, Aree di particolare valore paesaggistico e archeologico,

Sottozona H2, Area di particolare interesse per la collettività.

Inoltre sono stati individuati gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, a servizio della residenza.

TITOLO SECONDO: ZONE OMOGENEE

Art. 4 DISPOSIZIONI GENERALI.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le zone residenziali **A**, **B** e **C**, quando non sia diversamente specificato

4.1 DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI.

Abitazioni. Studi professionali. Piccole botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere, barbiere, calzolaio, sarto, e simili). Negozi di prima ed immediata necessità, per la vendita dei generi di largo e generale consumo, servizi **S** connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

4.2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

E' ammesso l'insediamento delle seguenti attività non residenziali, rispettando i limiti dimensionali e le condizioni specificate, per ogni zona e sub-zona, dalle presenti Norme.

Le prescrizioni del presente comma **4.2** non sono derogabili.

Nelle zone residenziali, sono localizzabili uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi pubblici, attività commerciali e artigianali, con le limitazioni appresso specificate.

Nelle zone **A** e nelle zone **B** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso.

Laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita, per la produzione e la vendita di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, tappeti, e simili), che richiedano superfici nette di pavimento non superiore a 100 metri quadrati. Le attività ammesse sono quelle dei settori indicati alla lettera **c)** dell'articolo **4** della legge 8 agosto 1985 n° 443; fino all'emanazione del decreto di cui alla stessa lettera **c)**, i settori sono quelli delle lavorazioni artistiche e tradizionali, e dell'abbigliamento su misura non compresi nel comma **4.1**, riportati in allegato del decreto del Presidente della Repubblica dell'8 giugno 1964, n° 537.

Attività commerciali: di deposito, che richiedono superfici nette non superiori a 100 metri quadrati; di vendita, che richiedano superfici nette di pavimento non superiore a 100 metri quadrati; di ristoro, che richiedano superfici di pavimento nette non superiori a 100 metri quadrati.

Nelle zone **B**, sono localizzabili laboratori non inquinanti, con superfici nette complessive di pavimento (negozi + laboratorio) non superiore a 200 metri quadrati.

Nelle zone **A**, **B** e nella zona **C**, sono localizzabili i servizi di ristoro e le attività commerciali di deposito e di vendita che richiedano superfici nette complessive di pavimento (ad esempio: negozio + deposito; cucina e servizi + ristorante) non superiori complessivamente a 200 metri quadrati.

Le attività che richiedano superfici maggiori, sono ammesse soltanto se consentite dalle Leggi vigenti, ovvero se regolate da piano urbanistico attuativo e se previste nel piano commerciale.

Negli uffici non si può superare la superficie netta di 200 metri quadrati.

4.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.

Nelle zone **A**, **B** e **C**, non sono localizzabili uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi sanitari, servizi pubblici, attività commerciali e artigianali, se non rispondenti alle limitazioni specificate al precedente sottocomma.

Inoltre, non è ammesso l'insediamento delle attività di: produzione industriale e artigianale molesta; trasformazione di prodotti agricoli, fatta salva la produzione limitata all'uso familiare; centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio; ricovero e allevamento di animali; deposito all'aperto.

4.4 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

Modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi di cui al punto **4.1**, propri di ogni sub-zona, e quelli non residenziali ammessi. Opere interne. Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo.

Gli altri eventuali interventi ammessi, come anche quelli subordinati all'approvazione di un Piano attuativo, sono specificati nelle norme di ciascuna zona e sottozona residenziale.

4.5 SPAZI (S) PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI.

Salvo quanto può essere più precisamente prescritto appresso per ciascuna zona e sottozona, per le attività residenziali, di cui al comma **4.1**, e per quelle non residenziali ammesse, di cui al comma **4.2**, dovrà essere

assicurata la dotazione minima di spazi **S** pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, a servizio della residenza e dei prescritti spazi di servizio per le attività produttive, previste nel **DRAEL 2266/83**, in aggiunta agli spazi per le urbanizzazioni primarie.

I soggetti proponenti piani attuativi possono cedere gratuitamente e unilateralmente al Comune aree per servizi eccedenti quelle minime **S** prescritte nelle norme di zona, come anche possono vincolare tali aree in eccesso a destinazioni di servizio pubblico generale tipiche della zona **G**, di importanza anche sovraurbana. In tali casi, è prescritto lo specifico parere della Commissione Edilizia sulla compatibilità urbanistica ed edilizia, sia con il complesso delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale e sia con quelle dello stesso piano attuativo.

Le dotazioni di legge per gli insediamenti residenziali nelle zone **A e B** sono assicurate con lo strumento urbanistico per mezzo di destinazioni d'uso assegnate ad aree, individuate nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale come **Zona S**, di estensione commisurata all'insediamento effettivo di abitanti e alla densità degli edifici esistenti al momento dell'approvazione del Piano. Tale insediamento corrisponde anche alla capacità insediativa totale definitiva della zona **A** e della zona **B**.

Nella zona **S** può essere localizzato, in modo non differenziato, qualunque servizio fra quelli indicati nell'articolo **6** del **DRAEL 2266/83**.

Alle zone **S** interne al perimetro del centro storico individuato nel Piano Urbanistico Comunale si applicano le prescrizioni della zona **A**.

Il comune può utilizzare le altre zone **S**, individuate nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale, per la realizzazione di edifici destinati alle urbanizzazioni secondarie, nel rispetto delle norme della zona di appartenenza, ma con indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 2 metri cubi a metro quadrato.

Il calcolo degli eventuali abitanti in eccesso per gli insediamenti residenziali nelle zone **A e B**, nonché il calcolo delle aree aggiuntive necessarie ai servizi per la residenza e per le attività produttive nelle stesse zone **A e B** è condotto con le modalità appresso stabilite per le zone **C** e per le attività produttive di cui ai successivi articoli.

Le dotazioni di servizi così determinate dovranno essere assicurate vincolando le aree occorrenti, con lo stesso strumento urbanistico di attuazione e nello stesso comparto di intervento.

In tutte le zone **C**, la dotazione minima di servizi, prevista dal **DRAEL 2266/83**, deve essere assicurata per mezzo dei piani attuativi, facendo riferimento ad un insediamento convenzionale, ottenuto conteggiando un abitante ogni 100 metri cubi costruibili, e destinando a ciascuna persona insediabile almeno la dotazione unitaria di aree per spazi (**S**) pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi mai inferiore a 12 metri quadrati.

Tale dotazione unitaria minima è ripartibile, secondo l'articolo **6** del **DRAEL 2266/83**, come appresso:

aree per l'istruzione	(S1) 4,00 mq/ab
aree per attrezzature di interesse comune	(S2) 2,00 mq/ab
aree per spazi pubblici attrezzati	
parco e per il gioco e lo sport	(S3) 5,00 mq/ab
aree per parcheggi pubblici	(S4) 1,00 mq/ab

In tutta la zona **C**, qualora sia previsto nel Piano attuativo anche l'insediamento di attività ammesse non residenziali, di cui al comma **4.2**, fermo restando l'obbligo di riservare gli spazi di servizio relativi alle attività produttive come stabilito ai commi successivi, gli spazi pubblici devono avere estensione non minore di quella che raggiungerebbero se il volume edilizio realizzabile fosse destinato soltanto alla residenza.

Per le attività ammesse artigianali, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali attività.

Le attività di deposito sono equiparate ad attività commerciali, e per esse sono prescritte le dotazioni di cui appresso. Le superfici per i parcheggi d'uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurato l'uso effettivo.

Per gli uffici e per le attività ammesse commerciali, a cento metri quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Le superfici per i parcheggi d'uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurata l'effettiva utilizzabilità.

Nella zona **B**, per gli insediamenti di attività sopra indicati, nonché per le modifiche di destinazione d'uso senza opere, qualora i servizi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, e purché la superficie richiesta non sia superiore a trenta metri quadrati, l'obbligo di assicurare la dotazione per aree di servizi può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici.

L'adempimento dell'obbligo di pagamento è registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri immobiliari.

Il corrispettivo monetario è determinato e aggiornato con le modalità stabilite nell'art. 37 del R.E.

4.6 PARCHEGGI PRIVATI.

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione da usi residenziali a quelli non residenziali ammessi, ed anche per tale modifica senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita nell'articolo 41 sexies della **L 1150/42**, come introdotto con l'articolo 18 della **L 765/67**, e modificato con l'articolo 2 della **L 122/89**.

Nella zona **A**, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione da usi residenziali a quelli non residenziali ammessi, per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti, nonché per le modifiche di destinazione d'uso senza opere, qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, purché nè eccedenti il numero di due posti auto nè bisognevoli di una superficie superiore a trenta metri quadrati, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta privata di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici, aggiornato con le modalità stabilite nel Regolamento Edilizio.

Nelle zone **B**, è consentito realizzare locali per i parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto. L'estradosso della copertura dovrà essere sistemato e coltivato a giardino e dovrà trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva esterna del lotto.

E' fatta salva ogni diversa e motivata disposizione dei piani attuativi e dei piani di recupero.

4.7 RECINTI IN PIETRE MURATE A SECCO.

In tutte le zone omogenee sui recinti in pietre murate a secco, con la specifica varietà locale delle tecniche e dei materiali, che costituiscono un fattore insostituibile di identità paesaggistica e culturale, gli interventi consentiti dovranno essere volti alla salvaguardia e alla conservazione. Le sostituzioni, i rifacimenti e le integrazioni dovranno rigorosamente seguire le tecniche e l'utilizzo di materiali tipicamente locali.

4.8 NORME GENERALI RELATIVA ALL'USO DI IMMOBILI COMMERCIALI

Nella Deliberazione della Giunta Regionale del 29 dicembre 2000, n. 55/108 viene effettuata l'adozione degli artt. 4 e 5, comma 1,11,12,13 e 14, del D.P.C.M. del 06/10/2000, il quale ha come oggetto: intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite con il Decreto Legislativo n. 114 del 31/03/1998, art. 31, comma 1.

Nella Delibera vengono individuati dei criteri urbanistici relativi al settore commerciale, al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

1. individuazione delle aree destinate agli insediamenti commerciali, con particolare riferimento alle MSV e GSV (medie e grandi strutture di vendita);
2. definizione dei limiti a cui sono sottoposti:
 - gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché dell'arredo urbano;
 - le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale.
3. fissare i vincoli di natura urbanistica, con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici o ad uso pubblico ed alla dotazione di parcheggi;
4. regolamentare la correlazione dei procedimenti di rilascio delle autorizzazioni commerciali ed edilizia (laddove si prevedano interventi edilizi) per le MSV e GSV.

Per i punti 2. e 4. si rimanda al D.P.C.M. del 6/10/2000, rispettivamente agli art. 7 e 8 e al comma 8 dell'art. 10.

I punti 1. e 3. sono trattati ai punti seguenti delle presenti Norme.

4.8.1 Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali

I criteri si differenziano sulla base dei seguenti elementi:

- settore merceologico (alimentare o non alimentare);

- tipologia di struttura commerciale (Esercizio singolo o Centro Commerciale);
- superficie di vendita della struttura commerciale;
- dimensione demografica del Comune (Comuni con un numero di abitanti inferiore o superiore alle 10.000 unità);
- zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti; a tal riguardo si precisa che alle zone A sono equiparate le aree, gli immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale, individuate dai Comuni in applicazione dell'art. 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10/2000.

I criteri definiscono la "compatibilità" tra: le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita SV) e le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione (in funzione della zona omogenea e delle dimensioni del Comune).

In particolare si ha che per i Comuni con meno di 10.000 abitanti si applicano le disposizioni contenute nella seguente tabella:

Esercizi singoli esclusivamente Alimentari		
Zona A	SV ≤ 100 mq	Ammissibili
	SV ≥ 100 mq	Non ammissibili
	Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)	
	SV ≤ 150 mq	Ammissibili
	SV ≥ 150 mq	Non ammissibili
	Esercizi Non Alimentari (esercizi singoli o centri comm.)	
Non ammissibili		

Alimentari e Non Alimentari (esercizi singoli o centri comm.)		
Zona B	SV ≤ 1500 mq	Ammissibili
	SV ≥ 1500 mq	Non ammissibili

Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari		
Zona D	1500 mq ≤ SV ≤ 2500 mq	Ammissibili
	SV < 1500 mq e SV > 2500 mq	Non ammissibili
	Centri commerciali prevalentemente o esclusivamente Aliment.	
	Non ammissibili	
	Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	Ammissibili	

	Esercizi singoli Alimentari - Esercizi singoli Non Alimentari	
Zona F	SV ≤ 1500 mq	Ammissibili
	SV ≥ 1500 mq	Non ammissibili
	Centri commerciali prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
	SV ≤ 1500 mq	Ammissibili
	SV ≥ 1500 mq	Non ammissibili
	Centri commerciali prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari	
	SV ≤ 1500 mq	Ammissibili
	SV ≥ 1500 mq	Non ammissibili
	Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	Ammissibili	

A chiarimento di quanto stabilito dall'abaco delle compatibilità sopra riportato, si precisa, per le diverse zone omogenee, quanto riportato di seguito:

ZONE A

Nelle Zone A ed assimilate è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

- EV (è prevista un'ulteriore limitazione di superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari);
- MSV (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

I criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore del commercio hanno come fine i seguenti obiettivi:

- (a) salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso, cui si riconosce alta valenza sociale sotto i profili occupazionale, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano;
- (b) impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le Medie e GSV Alimentari; ciò anche in relazione alla struttura viabilistica nelle zone A ed all'oggettiva difficoltà di rispettare in esse gli standard di dotazione di parcheggio per la clientela previsti per tali tipologie di strutture;
- (c) favorire la riqualificazione di immobili di pregio, grazie all'insediamento in essi di MSV esclusivamente non alimentari; si rileva che, diversamente dalle Alimentari, queste strutture di vendita non implicano necessariamente una prevalente modalità di accesso del cliente "con auto": pertanto, qualora esse risultino localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela né di aree pertinenziali per la movimentazione delle merci.

Le limitazioni sono le seguenti:

- obbligo di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto in immobili di pregio;

- possibilità di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti, costituiscono i soli criteri (riferiti alle zone A) aventi carattere di indirizzo.

Nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti. In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione Comunale in coerenza con gli indirizzi del Piano Attuativo.

A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel Regolamento Edilizio del Piano Particolareggiato del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica.

Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.

ZONE B

Nelle Zone B è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Si esclude la presenza di:

- GSV Alimentari, poiché la natura di zone residenziale sature delle Zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità;
- GSV Non Alimentari, obiettivo centrale in tale comparto è raggiungere obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo insediamento in specifiche aree attrezzate (Distretti Commerciali e zone D e G).

Tutti i criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

ZONE C ed F

Per le zone C e per le zone F si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle zone B.

ZONE D

Nelle Zone D è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq;

Il modello di rete sotteso a tali criteri prevede che:

- (a) nelle zone D sia concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione, al fine di raggiungere obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale;
- (b) nelle zone D sia localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione (ipermercato), preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le B e le C) a forte carico di residenza.

I criteri definiti escludono la possibilità di realizzare grandissimi centri commerciali caratterizzati dalla contestuale presenza di ipermercato e galleria di notevole dimensione.

Tali operazioni sono giudicate:

- di scala assolutamente non coerente con le caratteristiche del territorio e dei fenomeni di sua antropizzazione.
- di impatto negativo sotto i profili urbanistico e commerciale: alla penalizzazione dell'offerta commerciale diffusa da esse indotta (cui conseguirebbe un diradamento della presenza commerciale -

a volte anche la scomparsa della funzione di “presidio” - soprattutto nei centri minori e nelle periferie), si accompagnerebbe, infatti, la creazione di attrattori “artificiali”, estranei al tessuto delle città e che a queste sottraggono motivi di interesse.

In tutte le zone omogenee, comprese le zone A, è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar etc) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della L.R. n. 45/89.

Concessioni

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, l'Amministrazione comunale deve predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale. Le relative disposizioni sono da inserire nei rispettivi regolamenti ed il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

Il Comune, ai sensi del V comma dell'articolo 6 del D.L.vo n.114 del 1998, è tenuto entro 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto relativo alla presente deliberazione ad adeguare i propri strumenti urbanistici generali ed attuativi ed ad adeguare i regolamenti ai criteri di programmazione urbanistico commerciale di cui al presente provvedimento.

In caso di inadempienza da parte dell'Amministrazione Comunale, l'Assessore competente in materia urbanistica, di concerto con l'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio, nomina un Commissario ad acta che vi provvede entro il termine di 60 giorni.

4.8.2 Dotazione di parcheggi pertinenti per la clientela

Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per:

- *settore merceologico* (alimentari, non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste (ossia autorizzate a commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari);
- *superficie di vendita* della struttura di vendita,
- *zona di insediamento*, come definita ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Per ciascuna combinazione settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

- PA = n. di stalli di parcheggio riservati alla clientela,
- SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra di loro correlati, nell'assunzione che:

1 PA = 25 mq di SP.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita;
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$$PA_{\text{struttura di vendita}} \geq PA_{\text{standard}}$$

$$SP_{\text{struttura di vendita}} \geq SP_{\text{standard}}$$

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

Nel caso in cui la struttura di vendita sia soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 21.3.

Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri specificati al punto 21.4.

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

4.8.3 Standard base per le strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentari

Gli standard base riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare sono specificati nella tabella che segue.

Si precisa che:

- alle zone A ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, sono equiparate "le aree, gli immobili o il complesso di immobili ... di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale", individuate dai Comuni in applicazione dell'art 7, comma 1 del D.P.C.M. 6 ottobre 2000;
- nelle zone A si distingue il caso di MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato): per queste strutture è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l'ampliamento.

Si riportano di seguito due tabelle (a) e (b) per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Tabella (a) Superfici Alimentari

	Esercizi di Vicinato	Medie Strutture di Vendita con $SV \leq 250mq$	Medie Strutture di Vendita con $250mq \leq SV \leq 1500mq$	Medie Strutture di Vendita con $SV \geq 1500mq$	Grandi Strutture di Vendita
Zone D		$PA \geq 0.12 \times SV$ $SP \geq 3 \times SV$			
Zone C e F		$PA \geq 0.05 \times SV$ $SP \geq 1.25 \times SV$	$PA \geq (0.11 \times SV) - 15$ $SP \geq (2.75 \times SV) - 375$	$PA \geq 0.1 \times SV$ $SP \geq 2.5 \times SV$	
Zone B	$PA \geq 0$ $SP \geq 0$	$PA \geq 0.04 \times SV$ $SP \geq 1.00 \times SV$	$PA \geq (0.112 \times SV) - 18$ $SP \geq (2.8 \times SV) - 450$	$PA \geq 0.05 \times SV$ $SP \geq 1.25 \times SV$	
Zone A	$PA \geq 0$ $SP \geq 0$				

Tabella (b) Superfici Non Alimentari

	Esercizi di Vicinato	Medie Strutture di Vendita	Grandi Strutture di Vendita
Zone D,C,F	$PA \geq 0.04 \times SV$ $SP \geq 1 \times SV$		
Zone B	$PA \geq 0$ $SP \geq 0$	$PA \geq 0.03 \times SV$ $SP \geq 0.75 \times SV$	
Zone A	$PA \geq 0$ $SP \geq 0$		

PA= Posti Auto

SV= Superficie di Vendita

SP= Superficie di Parcheggio

4.8.4 Standard per le strutture miste alimentari più non alimentari

Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

A.) *L'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentari.*

In questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto [S=PA] che per l'area destinata a parcheggio [S=SP]) è dato dalla formula:

dove:

$$S = \frac{S_{Alim} \times SV_{Alim} + S_{NonAlim} \times SV_{NonAlim}}{SV_{tot}}$$

S_{Alim} = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi della tabella (a) di cui al punto 21.3. assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare;

$S_{NonAlim}$ = Standard calcolato, applicando le relazioni della tabella (b) di cui al punto 21.3. assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare;

SV_{Alim} = Superficie di Vendita Alimentare;

$SV_{NonAlim}$ = Superficie di Vendita Non Alimentare;

SV_{tot} = Totale Superficie di Vendita;

Ogni modifica degli originali valori di SV_{Alim} e $SV_{NonAlim}$ richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

B.) *L'autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV).*

Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula:

$$S = \frac{2 \times S_{Alim} + S_{NonAlim}}{3}$$

4.8.5 Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SP_{mov}) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con $SV \leq 2.500$ mq, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 48 \text{ [mq]}$$

Al fine di evitare che il conteggio di SP_{mov} comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, SP_{mov} deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5x10 [ml].

Per esercizi con $SV > 2.500$ mq, SP_{mov} deve essere comunque maggiore di 500 mq.

SP_{mov} deve essere:

- contigua all'esercizio commerciale;
- adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

Solo nel caso di MSV con $SV \leq 600$ mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:

la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione:

$$SP \geq SP_{standard} + 50 \text{ [mq]}$$

il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione:

$$PA \geq PA_{standard} + 2.$$

L'accesso ad SP_{mov} dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

Per esercizi con $SV > 2.500$ mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli commerciali.

I criteri esposti hanno carattere vincolante.

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita.

In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

4.8.6 Parametrazione tra superficie di vendita (SV) e superficie lorda di pavimento (SLP)

Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale.

Esso è estraneo alla pianificazione urbanistica, che, invece, si esprime nei termini di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA (Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

Viene, pertanto, fissato un rapporto di parametrazione tra SV e SLP pari ad un valore non superiore a 0,75.

In altri termini a 1000 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di SV non superiore a 750 mq.

Art. 5 - ZONA A. Centro storico-artistico, residenziale di particolare pregio ambientale e tradizionale

5.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA.

Nella zona **A**, sono compresi i tessuti di antica e prima formazione costituiti dagli aggregati edilizi e dagli edifici risalenti all'organismo storico, anche per età e tipo, tutt'ora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché integri o poco modificati.

Tali aggregati ed edifici sono riconosciuti come documenti della tradizione costruttiva minore, e come testimonianze architettoniche di tipologie e forme proprie della cultura locale.

5.2 INTERVENTI AMMESSI.

Gli interventi in tale zona omogenea devono essere disciplinati da apposito Piano Particolareggiato col quale gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero mediante:

- Manutenzione Ordinaria (M.O.),
- Manutenzione Straordinaria (M.S.),
- Restauro e Risanamento Conservativo (R.-R.C.),
- Ristrutturazione edilizia interna (R.E.I.).

In assenza di Piano Particolareggiato sono ammessi direttamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria (M.O.), Manutenzione Straordinaria (M.S.), Restauro e Risanamento Conservativo (R.-R.C.), così come definiti alle lett. a), b) e c) dell'Art. 31 della Legge 05/08/1978 n° 457.

Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui al primo comma devono riguardare non soltanto i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Contestualmente al recupero deve essere garantito, ove possibile, il mantenimento o il ripristino della funzione residenziale nonché, compatibilmente con la tradizione locale, le attività necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose.

Inoltre vanno incentivate le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e par alberghiera diffusa e di qualità.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

Per gli interventi di demolizione nonché quelli di ricostruzione a seguito di demolizione, e tutti gli interventi di risanamento e ristrutturazione implicanti nuove volumetrie, se ammessi in sede di Piano Attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Gli interventi di recupero e di modificazione devono essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura tradizionale.

Art. 6 - ZONA B. Completamento residenziale

6.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA

Sono da ritenersi incluse nella presente zona omogenea le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, nelle quali l'assetto urbanistico sia già univocamente individuato per l'esistenza della maglia viaria principale e delle opere di urbanizzazione primarie indispensabili.

6.2 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Nelle domande di edificazione di nuovi edifici, di intervento per il recupero di edifici esistenti, di demolizione con ricostruzione, e di demolizione, deve essere rigorosamente certificata l'assoluta legittimità dell'edificio e del lotto utilizzato.

Modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi di cui al punto **4.1** e quelli non residenziali ammessi. Opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono consentiti, sempre nel rispetto di quanto previsto al punto **6.2.1**, le sopraelevazioni, le demolizioni, le nuove costruzioni in lotti liberi o risultanti tali a seguito di demolizioni.

6.3 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

Per le nuove costruzioni ovvero per le nuove costruzioni a seguito di demolizioni, l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 3 metri cubi a metro quadrato; le sopraelevazioni o ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti fino alla realizzazione di un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 metri cubi a metro quadrato.

L'indice di copertura viene stabilito nel 60% della superficie del lotto fondiario.

6.4 ALTEZZA MASSIMA

Nella zona omogenea "**B**", gli edifici non potranno superare l'altezza massima di metri 7,50 lineari, con un massimo di due piani fuori terra e non superiore a una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggia.

Tale altezza non è incrementabile con l'arretramento del fabbricato.

Nella zona gli edifici devono sorgere sul confine con la strada, con continuità del fronte.

6.5 DISTACCHI DAI CONFINI

Nella zona i nuovi edifici dovranno sorgere sul confine laterale, così da aderire agli edifici esistenti o da edificare.

E' consentito che gli edifici si distacchino dai confini laterali, di almeno 4 metri con distanza tra fabbricati di almeno 8,00 metri.

Non è consentita, nella costruzione di nuovi edifici, la riduzione delle distanze fra pareti finestrate e confini, che conseguirebbe dall'applicazione dell'art. **5** del **D.R.A.E.L. 2266/83**. E' ammessa, invece, tale riduzione conseguente all'apertura di nuove finestre per migliorare le condizioni igieniche di locali privi di luce in fabbricati esistenti e sempre nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

6.6 DISTACCO FRA EDIFICI

Nella zona il distacco fra nuovi edifici non può essere inferiore a 8 metri.

E' ammesso il distacco laterale fra edifici, con conseguente discontinuità sul fronte strada, con distacco minimo fra fabbricati di 8 metri lineari, risultanti da una convenzione stipulata fra confinanti ovvero ottenuto a totale carico della proprietà proponente.

Fra pareti di un medesimo edificio e con garanzia di continuità tipologica è ammesso un distacco minimo di metri 3,00.

6.7 TIPI EDILIZI

Nella zona il corpo di fabbrica degli edifici aderenti fra loro non può superare la profondità di 13 metri. Il fronte degli edifici sul filo strada deve essere continuo. Possono essere consentiti interruzioni del fronte sulla strada, con distacco minimo di 8 metri fra fabbricati, conseguenti da convenzioni stipulate fra confinanti oppure ottenute a totale carico del proponente.

6.8 MATERIALI

Nella zona dovrà farsi uso di materiali risalenti alla tradizione locale e comunque riferibile alle tipologie correnti.

6.9 EDIFICI DI PREGIO

Nella zona vengono riconosciuti alcuni edifici risalenti all'organismo storico, anche per età e tipo, o alla rete infrastrutturale storica, tutt'ora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché integri o poco modificati.

Per tali edifici, per le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, si impongono interventi volti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero mediante:

- Manutenzione Ordinaria (M.O.),
- Manutenzione Straordinaria (M.S.),
- Restauro e Risanamento Conservativo (R.-R.C.),
- Ristrutturazione edilizia interna (R.E.I.).

In dettaglio per tali edifici si prescrive:

a – la colorazione dei prospetti e la scelta dei materiali esterni di finitura, comprese le coperture, i serramenti, i parapetti, le terrazze e i materiali di recinzione dei fabbricati, dovranno essere sottoposti preventivamente all'approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale nel rispetto delle caratteristiche ambientali e tipologiche preesistenti. In particolare, per quanto riguarda le tinteggiature dei prospetti, queste dovranno essere lisce a pennello o colorate in pasta, escludendosi finiture in rilievo (a buccia) o incise (graffiato). I colori dovranno essere scelti nelle tonalità tenui rientranti nella gamma delle terre;

b – la realizzazione di manufatti lungo la pubblica via non dovranno costituire ostacolo alla vista libera preesistente su fabbricati di particolare interesse storico.

Art. 7 - ZONA C. Espansione residenziale.

7.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA. SOTTOZONE

Le zone residenziali di espansione sono quelle prive di urbanizzazione e destinate dallo strumento urbanistico generale all'espansione dell'aggregato urbano.

Il P.U.C. individua due diverse sottozone: C.1 e C.2.

Nella sottozona C.1 sono classificate le aree destinate all'espansione residenziale normate da piano attuativo vigente (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, P.E.E.P., pubblicato sul BURAS n. 15 del 17.05.2003), individuabili in un comparto di attuazione ben identificabile da infrastrutture viarie esistenti: in prossimità del bivio per Tuili e attraversato dalla strada provinciale Tuili-Las Plassas.

Per il quadro normativo di tali aree si rinvia a quanto disciplinato dal suddetto Piano.

Nella sottozona C.2 sono classificate le aree destinate all'espansione residenziale di nuova individuazione individuabili a est dell'abitato.

7.2 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

Non superiore a 1,00 mc/mq.

7.3 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

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

7.4 PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

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

Fatte salve eventuali diverse disposizioni specifiche per le sottozone, il numero degli abitanti insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab di cui :

- **70 mc/ab** per le residenze;

- **20 mc/ab** per servizi strettamente connessi con la residenza (quali, ad esempio, studi professionali, piccole botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti, negozi di prima ed immediata necessità);

- **10 mc/ab** per opere di urbanizzazione secondaria nelle aree per servizi pubblici **S**, connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

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

Il volume edilizio totale deve essere riservato agli usi di cui al comma 4.1, ed è ripartibile secondo le percentuali precedentemente indicate.

La dotazione minima di servizi per la residenza, prevista dal **D.R.A.E.L. 2266/83**, deve essere assicurata destinando ad ogni abitante insediabile non meno di 12 metri quadrati di aree per spazi (S) pubblici o riservati alle attività collettive, verde pubblico, parcheggi.

La dotazione di servizi per le attività non residenziali ammesse, sono riservate nelle quantità prescritte all'art. 4.5 delle presenti norme.

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

7.5 COMPARTO D'INTERVENTO

Nella sottozona C i piani attuativi devono avere per oggetto l'intero comparto a cui si riferisce ovvero ad una superficie non inferiore a 5.000 mq ed interessare aree comprese entro un'unica linea di confine chiusa. Possono interessare, anche, comparti di superficie inferiore a quella minima, interclusi fra aree edificate o già pianificate, o fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi o a infrastrutture.

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. La verifica degli standards deve essere effettuata per ciascuno stralcio funzionale.

Dovrà essere concordata con l'Amm. Com. la destinazione delle aree destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 2266/U.

7.6 ALTEZZA MASSIMA

Nelle sottozone C metri 7,50 lineari.

7.7 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono sorgere con arretramento minimo di cinque metri dal confine del lotto sulla strada.

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

7.8 DISTACCO DAI CONFINI

Gli edifici possono sorgere sul confine laterale, così da aderire agli edifici esistenti o da edificare, oppure possono distaccarsi dallo stesso confine per una lunghezza non inferiore a cinque metri lineari.

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

7.9 DISTACCO FRA EDIFICI

Il distacco tra edifici non potrà essere inferiore a 8,00 metri lineari.

7.10 TIPI EDILIZI

Il corpo di fabbrica degli edifici in linea non può superare la profondità di tredici metri, ma sono ammesse sporgenze per corpi scala ed impianti tecnici. Il fronte degli edifici sul filo strada deve essere continuo. Può essere interrotto, distaccando di almeno 10,00 metri lineari i fronti laterali dei fabbricati.

Il rapporto di copertura è fissato in 0,50 mq/mq.

La tipologia edilizia preferenziale è quella che fa riferimento alla tipologia tradizionale a corte ovvero a una reinterpretazione della stessa.

Art. 8 - ZONA D. Artigianale, Commerciale e di deposito.

8.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA. SOTTOZONE

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli.

Il P.U.C. individua una sottozona D.1 individuabile a nord dell'area cimiteriale in prossimità dello svincolo con la strada provinciale las Plassas-Tuili.

Tra le destinazioni d'uso produttive vengono annoverati gli impianti, artigianali, per la conservazione e per la trasformazione di prodotti agricoli e della pesca, depositi, servizi connessi con tali destinazioni. Depositi per attività commerciali. Attività commerciali all'ingrosso.

8.2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

E' ammesso l'insediamento di piccoli uffici e sale di riunione, ma solo se correlati con le esigenze commerciali e produttive, nonché delle abitazioni per la custodia e per la permanenza negli stabilimenti di personale tecnico indispensabile per la sicurezza e per lo svolgersi dei cicli di produzione, nel rapporto massimo fra residenza e produttivo $r/p = 1/5$ e nella misura di una abitazione per lotto (max 120 mq lordi).

Sono anche ammessi ampliamenti e ristrutturazioni di impianti esistenti per il potenziamento di attività in svolgimento.

8.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento delle attività: di residenza, come definite al punto **4.1**; di ricovero ed allevamento di animali; industriali di grandi dimensioni; turistiche.
Non sono mai ammesse le attività inquinanti o moleste.

8.4 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto **8.2** e quelli non produttivi ammessi nel comma **8.3**; opere interne; demolizioni totali senza ricostruzione.

8.5 INTERVENTI SUBORDINATI A PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Ristrutturazioni urbanistiche, nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti, demolizioni con ricostruzione di edifici conformi alle norme, sono consentiti solo se regolati da un piano attuativo.

8.6 PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

In tutta la zona **D** gli interventi di cui al punto **8.6** sono subordinati, come detto, alla redazione dello strumento di attuazione ai sensi dell'art. **21** della **L.R. n° 45/85**.

8.7 COMPARTO DI INTERVENTO

I Piani attuativi devono avere per oggetto tutto il comparto individuato negli elaborati di piano. Qualora si dimostri l'impossibilità ad estendere lo studio all'intero comparto, lo studio può essere esteso ad una superficie non inferiore a 1Ha.

8.8 SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI.

Le dotazioni minime di legge sono assicurate per mezzo di strumenti urbanistici attuativi.

Per i nuovi insediamenti artigianali, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Per le attività di deposito e per quelle commerciali, a cento metri quadrati di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

8.9 PARCHEGGI PRIVATI

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti con modifica di destinazione da usi industriali e artigianali a usi commerciali di deposito, nonché da usi produttivi a quelli non produttivi ammessi, ed anche per tali modifiche senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita dalle norme vigenti.

8.10 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

Nella zona **D**, tale indice è espresso dalla superficie di calpestio lorda costruibile, anche su diversi piani, prodotta da un metro quadrato di lotto.

Nel calcolo dell'indice, non si computano le superfici dei locali tecnici e delle autorimesse, interrati per almeno due terzi della loro altezza, purché limitate alla quantità necessaria per disposizioni di legge e di regolamento e purché sia rispettato il rapporto di copertura.

8.11 ALTEZZA MASSIMA

Dieci metri lineari.

8.12 RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura non può eccedere 0,40 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

8.13 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono distare almeno 5,00 metri dal confine con strade locali.

Dalle strade statali e provinciali si applicano i distacchi prescritti dalle norme vigenti.

8.14 DISTACCHI DAI CONFINI

Non inferiore a 5,00 metri.

8.15 RECINZIONI

Le recinzioni disposte sui lati interni, comuni a più lotti, possono essere eseguite con muratura cieca intonacata e tinteggiata o con pareti prefabbricate di conglomerato cementizio, secondo le indicazioni degli strumenti attuativi.

Le recinzioni disposte sui confini sulla strada d'accesso o su spazio pubblico di servizio per la zona D saranno realizzate a giorno, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

8.16 LARGHEZZA MINIMA DELLE SEDI VIARIE

Le sedi viarie dovranno avere una larghezza minima non inferiore a 10.00 metri lineari.

8.17 QUALITÀ DEGLI INTERVENTI

Al fine di rendere gli interventi coerenti con il contesto le tipologie utilizzabili e le relative pertinenze dovranno essere realizzate considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura tradizionale. Pertanto sono da escludere forme atipiche con coperture non a falde inclinate. Inoltre di norma dovrà farsi ricorso a tecniche e materiali tipici della tradizione locale.

Art. 9 - ZONA E. Agricola

9.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA.

Le zone agricole sono quelle parti del territorio destinate 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.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutta la zona agricola **E**, quando non diversamente specificato.

Per quanto non previsto nel presente titolo valgono le norme del Decreto Assessoriale 22 Dicembre 1983 n. 2266/U.

9.2 SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI

Il P.U.C., in conformità alle direttive regionali per le zone agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228), individua 4 diverse sottozone "E", sulla base delle loro caratteristiche geopedologiche ed agronomiche e della loro attitudine e potenzialità colturale: **E.1, E.2, E.5**.

Nella sottozona **E.1** sono classificate tutte le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

Nella sottozona **E.2** sono classificate tutte le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

Nella sottozona **E.5** sono classificate tutte le aree marginali per l'attività agricola e nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

9.3 DESTINAZIONI D'USO

In tutte le sottozone, ad esclusione della **E5**, in via generale sono consentite le seguenti costruzioni:

- 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;
- b) - fabbricati per agriturismo, così come normati ai successivi articoli;
- 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;
- e) - serre fisse o provvisorie.

Nella sottozona **E.5** sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 27 e dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI.

9.4 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

In tutte le sottozone gli interventi di cui ai punti seguenti sono subordinati alla compatibilità degli usi previsti al precedente art. 9.3.

Nelle sottozone **E.1** sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. **9.3**: punti **a)** e **c)**.

Nelle sottozone **E.2** sono consentiti gli interventi di cui al prec. art. **9.3**: punti **a), b), c), e)**.

Le residenze sono ammesse nella sottozona **E.1** ed **E.2** soltanto se necessarie per la conduzione delle aziende agricole.

Nella sottozona **E.1** non è assentibile l'insediamento, di impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, e neppure di attrezzature ed impianti di carattere particolare.

Nella sottozona **E.2** sono ammessi le attrezzature e gli impianti di carattere particolare. Si intendono come tali gli insediamenti ricettivi speciali (ad esempio, per il turismo ippico, se dotati di stalle con paddock, di maneggi, e di altri impianti per il cavallo), ed altri simili impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee (mini zoo di fauna locale, appoggio escursioni, ecc.).

Sono inoltre ammesse alcune attività, non compatibili con le zone residenziali, quali depositi di materiali a cielo aperto, depositi di GPL, ecc.

Gli impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, sono localizzabili esclusivamente nelle sottozone **E.2**.

Nelle sub-zone **E.2** sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto.

9.5 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento delle attività: di residenza (se non strettamente legate alla conduzione del fondo), come definite al punto **4.1**; produttive, come definite al punto **8.1**.

9.6 INTERVENTI AMMESSI

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

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, nei limiti di cui al precedente quarto, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al successivo comma 9.8.

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

Sono consentiti negli immobili esistenti e regolarmente autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e ristrutturazione. Quando detti interventi riguardino ricostruzioni anche parziali di volumi, in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere alle norme e agli indici edilizi delle sottozone.

La possibilità edificatoria di un terreno agricolo deve comparire nel suo certificato di destinazione urbanistica.

Nella sottozona **E.5** sono ammessi tutti quegli interventi previsti dall'art. 27 e dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI.

9.7 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

Nelle sottozone **E.1** sono consentiti i seguenti indici fondiari massimi:

- 0,10 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera a),
- 0,01 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera c).

Nelle sottozone **E.2** sono consentiti i seguenti indici fondiari massimi:

- 0,20 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera a),
- 0,01 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera c).

Nelle sottozone **E.5** sono consentiti i seguenti indici fondiari massimi:

- 0,001 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera a),

Per le residenze, dove ammesse, l'indice fondiario massimo viene stabilito in 0,03 mc/mq.

Per i punti di ristoro di cui al precedente **9.4**, l'indice fondiario massimo è di 0,01 mc/mq incrementabile fino a 0,10 mc/mq con delibera di Consiglio Comunale.

9.8 SUPERFICIE D'INTERVENTO

Ai fini edificatori la superficie minima d'intervento è di 1 Ha.

Per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie d'intervento è di 0,50 Ha.

Per le residenze la superficie minima è di 1 Ha.

Il lotto minimo vincolato per i nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 3 Ha e se risulta incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

Nel caso di parcellizzazione della proprietà, è comunque possibile, ai soli fini della costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione della azienda, con esclusione delle residenze, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale).

Conseguentemente l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere a costituire apposite planimetrie e il pubblico registro fondiario, opportunamente aggiornato, prescrivendo a tutela di terzi la trascrizione del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area. All'atto della richiesta di concessione ad edificare, il richiedente dovrà attestare quali superfici, tra quelle incluse nella domanda stessa siano state già computate per precedenti edificazioni.

Ad evitare l'ulteriore edificazione nelle zone E, e salvo diversa dimostrazione, per la nuova edificazione ad uso residenziale dovrà essere privilegiata una fascia di territorio avente profondità non superiore a 100,00 metri e sviluppantesi lungo la viabilità consolidata.

9.9 RAPPORTO DI COPERTURA

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Per i nuovi fabbricati zootecnico-intensivi il rapporto di copertura con l'area di pertinenza non dovrà essere superiore al 50%.

9.10 ALTEZZA MASSIMA

Metri 4,00 lineari, per tutte le destinazioni d'uso, con possibilità di deroga, non estensibile alla parte edilizia, soltanto per gli apparati tecnici di ponti radio, ripetitori, centrali telefoniche e simili.

L'altezza degli edifici connessi con le attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale è libera.

Per le residenze l'altezza massima viene stabilita in metri 7,50 qualora l'area abbia una superficie d'intervento non inferiore ai 3 Ha.

9.11 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono distare non meno di quindici metri lineari dal confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal **DM 1404/68** ovvero secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. n.495 del 16 Dicembre 1992 e successive modifiche)..

9.12 DISTACCHI FRA CONFINI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare dai confini di proprietà almeno 50 metri.

Se trattasi di allevamento suino o avifaunicolo, la distanza è rispettivamente di 500 e 300 metri dalle zone territoriali omogenee A, B, C, F, G. Se trattasi di allevamento bovino, caprino o equino la distanza dalle zone territoriali omogenee A, B, C, F e G è di 100 metri.

Per gli impianti di acquacoltura, itticoltura e fabbricati di loro pertinenza le distanze di cui ai commi precedenti non si applicano.

In tutti gli altri casi la distanza viene stabilita in 5,00 metri.

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.

9.13 DISTACCO FRA EDIFICI

Non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo assoluto di otto metri lineari.

9.14 TIPI EDILIZI

Negli edifici per la sola abitazione in sottozona **E.2** è ammesso, oltre il piano terra, anche un primo piano se il lotto di pertinenza non è inferiore a tre ettari.

Tutti gli altri edifici saranno realizzati soltanto a piano terra e isolati nel lotto di pertinenza.

Le tipologie, nel rispetto delle tradizioni locali, saranno da ricercare fra quelle caratteristiche della zona, in particolare:

- per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, il riferimento dovrà essere la tipologia oggetto d'intervento nel rispetto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- per gli interventi di nuova edificazione e dove si verifichi nei mutamenti di destinazione d'uso, la tipologia dovrà essere del tipo isolato, linee semplici ed essenziali, copertura a falde inclinate e strato superficiale in tegole curve tipo coppo, infissi lignei, murature in pietra faccia a vista ovvero con intonaco e tinteggiatura del colore scelto nella gamma cromatica delle terre e avente come riferimento il quadro ambientale di inserimento.

9.15 MATERIALI

In tutta la zona **E**, negli interventi di nuova costruzione e di recupero di fabbricati esistenti, i materiali e le tecniche da utilizzare dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle reperibili nella tradizione locale.

9.16 RECINZIONI

Fatto salvo quanto stabilito all'art. 4.7, tutte le recinzioni possono essere eseguite con rete metallica e paletti discontinui di sostegno su zoccolo in muratura per un'altezza di cm. 10 ovvero con zoccolo fino ad un'altezza massima di cm 100.

E' consigliata la recinzione eseguita con tipologie tradizionali sia per tecniche che per uso di materiali.

E' comunque fatto obbligo recintare l'intero lotto interessato.

Le recinzioni devono essere eseguite a distanza non inferiore a metri 2,50 dall'asse stradale.

9.17 NORME DIVERSE

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50,00 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500,00 ml se trattasi di allevamento per suini, 300,00 ml. per avicunicoli e 100,00 ml. per bovini, ovicapri ed equini, dai limiti delle zone territoriali omogenee A, B, C, F, G.

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.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

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 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 di acquacoltura e per agricolture specializzate, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Ogni serra, purché volta alla protezione o 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 1939 n. 1497.

9.17.1 - Smaltimento dei reflui

Si applicano le norme previste nel Decreto Assessoriale del 21/01/1997 n. 34 art. 15.

9.17.2 - Agriturismo

L'agriturismo, ai sensi della L.R. n. 18 del 23/06/1998, è inteso come l'insieme delle attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 3 della stessa legge L.R. n.18 del 23/06/1998, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le sottozone corrispondenti.

Per la disciplina dell'attività agrituristica si applicano le norme previste alla L.R. 23 Giugno 1998 n. 18.

9.17.3 - Punti di ristoro

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola. Per punti di ristoro, ai sensi del D.A. 2266/U del 20/12/1983, devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative ai posti letto nel numero massimo di venti.

L'indice fondiario massimo viene stabilito in 0,01 mc/mq, incrementabile con Delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500,00.

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

Possono essere annesse alla struttura ristoratrice, purché di dimensioni limitate, altre strutture sportive e ricreative tali da rendere più produttiva ed economicamente redditiva l'azienda, senza allontanarsi dalle caratteristiche di zona omogenea agricola, allo scopo di non creare finalità di interesse turistico di tipo prevalentemente stagionale ma al contrario continuativo per tutto il periodo annuale.

I punti di ristoro sono ammessi nelle zone agricole, con esclusione delle sub-zone ricadenti in ambito di conservazione integrale.

Art. 10 - ZONA G. Servizi generali

10.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA.

Sono quelle parti del territorio destinate ai servizi generali, quando non sia diversamente specificato.

10.2 DESTINAZIONI D'USO

Edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale.

10.3 SOTTOZONE E CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA

La zona **G** si articola in tre sottozone: **G.1, G.2, G.3, G.4, G.5**

La sottozona **G.1**, individuabile nella estrema periferia nord del centro abitato, è destinata ad ospitare strutture ricettive e di supporto alle stesse.

La sottozona **G.2**, individuabile in ambito extraurbano in località "piano porcilis" a sud del territorio comunale e già classificata tale dal vigente strumento urbanistico generale, è destinata ad ospitare impianti e deposito di rifiuti speciali nonché i relativi volumi di servizio.

La sottozona **G.3**, individuabile in ambito extraurbano in località "piano porcilis" a sud del territorio comunale e già classificata tale dal vigente strumento urbanistico generale, è destinata ad ospitare impianti e servizi per l'agricoltura quali abbeveratoi, impianti correlati e simili.

La sottozona **G.4**, individuabile in ambito extraurbano a sud del territorio comunale a sud-ovest del centro abitato, è destinata ad ospitare l'area cimiteriale.

La sottozona **G.5**, individuabile in ambito extraurbano a sud del territorio comunale a sud-ovest del centro abitato, è destinata ad ospitare depositi di carburanti.

10.4 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nella sottozona **G.1** sono consentite solo le costruzioni di carattere ricettivo nonché quelle di supporto alle prime. Sono altresì consentite le aree attrezzate per la sosta dei Camper. Sono ammesse abitazioni strettamente indispensabili per il personale di servizio.

Nella sottozona **G.2** sono consentite solo modeste costruzioni di servizio a supporto dell'impianto.

Nella sottozona **G.3** sono consentite solo modeste costruzioni di servizio a supporto dell'impianto.

Nella sottozona **G.4** sono consentite strutture al servizio del cimitero (servizi per il custode e per il pubblico, loculi, cappelle).

Nella sottozona **G.5** sono consentite strutture atte alla realizzazione e gestione operativa dei depositi di carburanti (GPL) quali terminali della rete urbana interna.

10.5 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento delle attività: produttive, come definite al comma **9.1**; agricole, come definite al comma **10.2**; di ricovero e allevamento d'animali; di mostra all'aperto.

10.6 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto **11.2** e quelli ammessi. Opere interne. Demolizioni totali senza ricostruzione.

10.7 INTERVENTI SUBORDINATI A PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Nell'intera zona **G**, le demolizioni con ricostruzione, le nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti, sono consentiti solo se regolati da piani attuativi. Qualunque intervento è subordinato alla redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica.

10.8 COMPARTO DI INTERVENTO

Le proposte di intervento nella sub-zona **G.1** devono avere per oggetto comparti di estensione pari a quella della sub-zona così come individuata negli elaborati di piano.

E' data facoltà all'Ente pubblico di attivare lo studio attuativo ad una superficie inferiore a quella della sub-zona.

10.9 SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI

Le dotazioni minime di legge sono assicurate per mezzo di strumenti urbanistici attuativi.

Per le attività indicate in **11.2.2**, nonché per le attività commerciali ammesse di cui punto **10.3**, a 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

10.10 PARCHEGGI PRIVATI

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti con modifica di destinazione d'uso, ed anche per la modifica di destinazione d'uso senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita nell'articolo **41 sexies** della **L. 1150/42**, come introdotto con l'articolo **18** della **L. 765/67**, e modificato con l'articolo **2** della **L. 122/89**.

10.11 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice territoriale di fabbricabilità non può superare il valore di 0,01 mc/mq.

Previa predisposizione di piano attuativo, nella sottozona **G.1** l'indice massimo consentito è di 0,40 mc/mq, nelle sottozone **G.2**, **G.3** e **G.5** l'indice massimo consentito è di 0,10 mc/mq, nella sottozona **G.4** l'indice massimo consentito è di 0,78 mc/mq.

10.12 ALTEZZA MASSIMA

Le altezze sono definite dallo strumento attuativo. In ogni caso non potrà superarsi l'altezza massima di 7,50 metri lineari.

10.13 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono distare del confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal **D.M. 1404/68** non meno di otto metri lineari.

In ogni caso devono rispettarsi le norme vigenti sovraordinate.

10.14 DISTANZE

Le distanze tra i corpi dei fabbricati sono quelle determinate dalle specifiche normative previste dalle vigenti norme per edifici o impianti di cui trattasi, e comunque non inferiori a 10 metri.

Per la sub-zona **G.5** si farà riferimento alle norme di settore e in particolare per depositi aventi capacità non superiore a 13 mc, al Decreto Ministero dell'Interno 14 maggio 2004 - Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio dei depositi di gas di petrolio liquefatto.

10.15 TIPI EDILIZI

La tipologia degli edifici non é subordinata a particolari schemi ma é riferibile alla specifica destinazione. In ogni caso le opere devono inserirsi armonicamente nell'ambiente architettonico e paesaggistico circostante e riferentesi alla tipologia tradizionale consolidata o adeguata reinterpretazione della stessa.

Il rapporto di copertura é fissato in 0,10 mq/mq.

Art. 11 - ZONA H. Salvaguardia

11.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA.

Sono quelle parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia di rispetto cimiteriale, fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali, fasce di rispetto ferroviario e militare, fasce lungo i corsi d'acqua.

11.2 SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI

La zona si articola in due sottozone: **H.1** e **H.2**.

Nella sottozona **H.1** – **di particolare valore paesaggistico e archeologico**, rientrano le aree nell'intorno del Castello medioevale e dell'antica chiesa parrocchiale, nonché nell'intorno dei siti archeologici individuati.

Nella sottozona **H.2** - **di particolare interesse per la collettività**, rientra la fascia di rispetto cimiteriale.

Nella sottozona **H.3** - **di particolare interesse per la collettività**, rientrano le fasce di rispetto stradale.

Nella sottozona **H.4** - **di particolare interesse per la collettività**, rientra la fascia di rispetto dall'impianto di depurazione.

11.3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nella sottozona H.1 e H.4 é vietata qualunque tipo di edificazione salvo eventuali costruzioni di supporto alle attività compatibili con la zona. Nella sottozona H.2 sono ammissibili le attività (box per fiori, parcheggi) a servizio del cimitero (G4). Nella sottozona H.3 è vietata qualunque tipo di edificazione.

11.4 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento di attività: residenziali, come definite al comma **4.1**; produttive, come definite al comma **9.1**; di deposito e mostra all'aperto; turistiche; di servizio, come definite al comma **11.2**.

11.5 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Opere interne. Demolizioni totali senza ricostruzione. Non sono consentite modifiche di destinazione d'uso che comportino l'aggravio del carico urbanistico.

Nelle zone di tutela non sono consentite modificazioni morfologiche del terreno, se non previa adozione da parte del Consiglio Comunale di appositi piani di utilizzazione e sistemazione del terreno.

Nella sub-zona H1 è consentita l'attività pascolativa ed agricola che non comporti movimenti di terra superiori ad uno spessore di 30 cm. E' inoltre consentita l'attività scientifica finalizzata allo studio, ricerca e controllo del bene nonché l'attività di fruizione a fini didattici.

Nella sottozona H.3 è consentita la installazione di impianti tecnici di scala urbana, distributori di carburante, che comunque dovranno dotarsi delle necessarie autorizzazioni di legge.

11.6 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilità territoriale è 0,001 metri cubi a metro quadrato, con possibilità di deroga limitatamente per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

11.7 ALTEZZA MASSIMA

Tre metri lineari.

11.8 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono distare dal confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal **D.M. 1404/68**, non meno di quindici metri lineari.

11.9 DISTACCHI DAI CONFINI

Da tutti gli altri confini, non meno di quindici metri.

11.10 DISTACCO FRA EDIFICI

Fra pareti finestrate e fra edifici non aderenti, non inferiore a trenta metri.

11.11 TIPI EDILIZI

Sono ammessi solo tipi edilizi isolati e tali da inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

11.12 PARCHEGGI

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione, ed anche per tale modifica senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita dalle norme vigenti.

TITOLO TERZO: AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)

Art. 12 - Classificazione

Ai fini della funzione dello strumento urbanistico generale, deve essere assicurata una dotazione globale di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti alla legislazione sociale. Le zone, destinate a standards urbanistici (attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

- aree per l'istruzione (S1);
- aree per attrezzature d'interesse comune (S2);
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (S3);
- aree per i parcheggi pubblici (S4).

12.1 S1 - AREE PER L'ISTRUZIONE

Le aree destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento di strutture scolastiche pubbliche o private per l'infanzia, e per la scuola dell'obbligo (asilo nido, scuola materna, elementare, media, ecc.).

E' ammesso l'intervento edilizio diretto. Questo deve riguardare l'intera superficie dell'area e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) - il rapporto massimo di copertura e l'indice di edificabilità dovranno rispettare le norme relative al tipo di edificio pubblico o di uso pubblico che deve essere realizzato;
- b) - l'altezza massima delle nuove costruzioni deve essere non superiore a 10 mt.;
- c) - nel caso di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento e la ristrutturazione, con gli indici che saranno quelli dell'intervento proposto, purché approvato anche dal C.C.;
- d) - spazi per parcheggi nel rapporto di 1 mq per ogni 4 mq di superficie utile.

12.2 S2 - AREE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE

Le aree destinate ad attrezzature d'interesse comune comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

Per le nuove costruzioni, oltre i parametri di zona, si applicano i seguenti parametri:

Rc = 0,70 mq/mq,

H = 10,50 mt,

Parcheggi = 1 mq / 10 mc.

12.3 S3 - AREE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT

Le aree destinate a verde, gioco e sport sono le parti di territorio vincolate all'insediamento di strutture sportive, per il gioco e per il verde.

Sono ammessi esclusivamente i volumi strettamente legati alla pratica sportiva quali spogliatoi, piccoli depositi, servizi igienici, ecc., nonché quelli legati alle attrezzature per il gioco dei bambini come giostre, altalene, campi Robinson; sono inoltre ammesse costruzioni ad uso bar, attrezzature per la sosta ed il ristoro.

Per le nuove costruzioni, oltre i parametri di zona si applicano i seguenti indici:

Rc = 0,25 mq/mq,

H = 10,50 mt,

Parcheggi = 1 mq / 10 mc.

12.4 S4 - AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree destinate parcheggi pubblici comprendono quelle parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli.

Dette aree sono soggette al vincolo di assoluta inedificabilità.

TITOLO QUARTO: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 13 - Poteri di deroga

Il comune di Las Plassas può esercitare a norma di legge i poteri di deroga alle norme contenute nel presente Piano Urbanistico Comunale solo nei casi in cui tali deroghe riguardino edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 14 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente, ed in particolare del Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con il Piano Urbanistico Comunale, espresso negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di piano Urbanistico Comunale.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il Piano Urbanistico Comunale adottato sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

COMUNE DI LAS PLASSAS

PROVINCIA DI CAGLIARI

INDICE

TITOLO PRIMO

Art. 1	-	Norme preliminari	Pag.	2
1.1	-	Riferimenti normativi	Pag.	2
1.2	-	Elaborati costitutivi del P.U.C.	Pag.	2
1.3	-	Campo di applicazione delle Norme di Attuazione	Pag.	2
1.4	-	Contenuti ed efficacia del P.U.C.	Pag.	3
1.5	-	Rapporti con il quadro Leg.vo e con i piani sovraord.	Pag.	3
1.6	-	Formazione, adozione e approvazione del P.U.C.	Pag.	3
Art. 2	-	Termini convenzionali ricorrenti	Pag.	3
Art. 3	-	Zonizzazione	Pag.	3

TITOLO SECONDO: Zone omogenee

Art. 4	-	Disposizioni generali	Pag.	5
4.1	-	Destinazioni d'uso residenziali	Pag.	5
4.2	-	Destinazioni d'uso ammesse	Pag.	5
4.3	-	Destinazioni d'uso non ammesse	Pag.	5
4.4	-	Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag.	5
4.5	-	Spazi (S) pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico e a parcheggi	Pag.	5
4.6	-	Parcheggi privati	Pag.	7
4.7	-	Recinti in pietre murate a secco	Pag.	7
4.8	-	Norme generali relative all'uso di immobili commerc.	Pag.	7
Art. 5	-	Zona A - Centro storico	Pag.	14
5.1	-	Caratteri distintivi di zona	Pag.	14
5.2	-	Interventi ammessi	Pag.	15
Art. 6	-	Zona B - Residenziale di completamento	Pag.	15
6.1	-	Caratteri distintivi di zona	Pag.	15
6.2	-	Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag.	15
6.3	-	Indice di fabbricabilità fondiario	Pag.	15
6.4	-	Altezza massima	Pag.	16
6.5	-	Distacchi dai confini	Pag.	16
6.6	-	Distacco fra edifici	Pag.	16
6.7	-	Tipi edilizi	Pag.	16
6.8	-	Materiali	Pag.	16
6.9	-	Edifici di pregio	Pag.	16
Art. 7	-	Zona C - Residenziale di espansione	Pag.	17
7.1	-	Sottozona, caratteri distintivi	Pag.	17
7.2	-	Indice di fabbricabilità territoriale	Pag.	17
7.3	-	Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag.	17
7.4	-	Piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata	Pag.	17
7.5	-	Comparto d'intervento	Pag.	17
7.6	-	Altezza massima	Pag.	18
7.7	-	Arretramento	Pag.	18
7.8	-	Distacchi dai confini	Pag.	18
7.9	-	Distacco fra edifici	Pag.	18

	7.10	-	Tipi edilizi	Pag. 18
Art. 8		-	Zona D – Artigianale, commerciale e di deposito	Pag. 18
	8.1	-	Caratteri distintivi di zona . Sottozone	Pag. 18
	8.2	-	Destinazioni d’uso ammesse	Pag. 18
	8.3	-	Destinazioni d’uso non ammesse	Pag. 18
	8.4	-	Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag. 19
	8.5	-	Interventi subordinati a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata	Pag. 19
	8.6	-	Piani attuativi d’iniziativa pubblica o privata	Pag. 19
	8.7	-	Comparto d’intervento	Pag. 19
	8.8	-	Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi	Pag. 19
	8.9	-	Parcheggi privati	Pag. 19
	8.10	-	Indice di fabbricabilità fondiario	Pag. 19
	8.11	-	Altezza massima	Pag. 19
	8.12	-	Rapporto di copertura	Pag. 19
	8.13	-	Arretramento	Pag. 19
	8.14	-	Distacchi dai confini	Pag. 19
	8.15	-	Recinzioni	Pag. 20
	8.16	-	Larghezza minima delle sedi viarie	Pag. 20
	8.17	-	Qualità degli interventi	Pag. 20
Art. 9		-	Zona E -Agricola	Pag. 20
	9.1	-	Caratteri distintivi di zona	Pag. 20
	9.2	-	Sottozone. caratteri distintivi	Pag. 20
	9.3	-	Destinazioni d’uso	Pag. 20
	9.4	-	Destinazioni d’uso ammesse	Pag. 20
	9.5	-	Destinazioni d’uso non ammesse	Pag. 21
	9.6	-	Interventi ammessi	Pag. 21
	9.7	-	Indice di fabbricabilità fondiario	Pag. 21
	9.8	-	Superficie d’intervento	Pag. 21
	9.9	-	Rapporto di copertura	Pag. 22
	9.10	-	Altezza massima	Pag. 22
	9.11	-	Arretramento	Pag. 22
	9.12	-	Distacchi dai confini	Pag. 22
	9.13	-	Distacco fra edifici	Pag. 22
	9.14	-	Tipi edilizi	Pag. 22
	9.15	-	Materiali	Pag. 23
	9.16	-	Recinzioni	Pag. 23
	9.17	-	Norme diverse	Pag. 23
	9.17.1	-	Smaltimento dei reflui	Pag. 23
	9.17.2	-	Agriturismo	Pag. 23
	9.17.3	-	Punti di ristoro	Pag. 24
Art. 10		-	Zona G - Servizi generali	Pag. 24
	10.1	-	Caratteri distintivi di zona	Pag. 24
	10.2	-	Destinazioni d’uso	Pag. 24
	10.3	-	Sottozone e caratteri distintivi	Pag. 24
	10.4	-	Destinazioni d’uso ammesse	Pag. 24
	10.5	-	Destinazioni d’uso non ammesse	Pag. 25
	10.6	-	Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag. 25
	10.7	-	Interventi subordinati a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata	Pag. 25
	10.8	-	Comparto d’intervento	Pag. 25
	10.9	-	Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi	Pag. 25
	10.10	-	Parcheggi privati	Pag. 25
	10.11	-	Indice di fabbricabilità territoriale	Pag. 25

10.12	-	Altezza massima	Pag. 25
10.13	-	Arretramento	Pag. 25
10.14	-	Distanze	Pag. 25
10.15	-	Tipi edilizi	Pag. 25
Art. 11	-	Zona H - Salvaguardia	Pag. 26
11.1	-	Caratteri distintivi di zona	Pag. 26
11.2	-	Sottozona. Caratteri distintivi	Pag. 26
11.3	-	Destinazioni d'uso ammesse	Pag. 26
11.4	-	Destinazioni d'uso non ammesse	Pag. 26
11.5	-	Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag. 26
11.6	-	Indice di fabbricabilità territoriale	Pag. 26
11.7	-	Altezza massima	Pag. 26
11.8	-	Arretramento	Pag. 26
11.9	-	Distacchi dai confini	Pag. 26
11.10	-	Distacco fra edifici	Pag. 26
11.11	-	Tipi edilizi	Pag. 27
11.12	-	Parcheggi	Pag. 27

TITOLO TERZO: Aree destinate a standards urbanistici (S)

Art. 12	-	Classificazione	Pag. 28
12.1	-	S1 - Aree per l'istruzione	Pag. 28
12.2	-	S2 - Aree per attrezzature d'interesse comune	Pag. 28
12.3	-	S3 - Aree destinate a verde, gioco e sport	Pag. 28
12.4	-	S4 - Aree destinate a parcheggi pubblici	Pag. 28

TITOLO QUARTO: Disposizioni transitorie e finali

Art. 13	-	Poteri di deroga	Pag. 29
Art. 14	-	Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia	Pag. 29

Copia

Del. (C. N. 21 del

28 FEB. 1989



IL SINDACO

(Cortis Salvatore)

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ALLEGATO N. 1274

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 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, 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 inediticati 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.