REGIONE SARDEGNA

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

- COMUNI DI SAN NICOLÒ GERREI, ARMUNGIA, BALLAO, ESCALAPLANO, ESTERZILI, SEUI E SILIUS -

IMPIANTO EOLICO DENOMINATO “ENERGIA MONTE TACCU”

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI
N. 3453 Dott. Ing. Giuseppe Frongia

OGGETTO	***TITOLO***
PROGETTO DEFINITIVO OPERE CIVILI	***STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI***

PROGETTAZIONE
I.A.T. CONSULENZA E PROGETTI S.R.L.
ING. GIUSEPPE FRONGIA

GRUPPO DI PROGETTAZIONE
Ing. Giuseppe Frongia (coordinatore e responsabile)
Ing. Marianna Barbarino
Ing. Enrica Batzella
Pian. Terr. Andrea Cappai
Ing. Gianfranco Corda
Ing. Paolo Desogus
Pian. Terr. Veronica Fais
Ing. Gianluca Melis
Ing. Andrea Onnis
Pian. Terr. Eleonora Re
Ing. Elisa Roych

CONTRIBUTI SPECIALISTICI
Ing. Antonio Dedoni (acustica)
Dott. Vincenzo Ferri (Chirotterofauna)
Dott. Geol. Maria Francesca Lobina (geologia)
Agr. Dott. Nat. Nicola Manis (pedologia)
Dott. Nat. Francesco Mascia (Flora)
Dott. Maurizio Medda (Fauna)
Dott.ssa Alice Nozza (Archeologia)
Dott. Geol. Mauro Pompei (geologia)
Dott. Matteo Tatti (Archeologia)

Cod. pratica 2021/0323 — Nome File: FORI-SNG-RC10 Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici.docx

REV.	***DATA***	***DESCRIZIONE***	***ESEG.***	***CONTR.***	***APPR.***
0	30/11/2022	Emissione per procedura di VIA	IAT	GF	FORI

Disegni, calcoli, specifiche e tutte le altre informazioni contenute nel presente documento sono di proprietà della I.A.T. Consulenza e progetti s.r.l. Al ricevimento di questo documento la stessa diffida pertanto di riprodurlo, in tutto o in parte, e di rivelarne il contenuto in assenza di esplicita autorizzazione.



==========

COMUNE DI SAN NICOLO' GERREI

PROVINCIA DI CAGLIARI

==========

UFFICIO TECNICO ~ ~ ~ SETTORE URBANISTICO

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO E NORMATIVO
DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

DATA	***PROGETTAZIONE***
Marzo 2010	*Ufficio Tecnico* *(Ing. Sabrina Camboni)*

NORME URBANISTICHE.

PREMESSA

Con Deliberazione n. 54/33 del 30/12/2004, resa esecutiva con Decreto dell'Assessore Regionale dei Lavori Pubblici n. 3 del 21/2/2005 (pubblicato sul B.U.R.A.S. dell'11/3/2005) la Giunta Regionale, in qualità di Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino ai sensi della legge 183/89, ha adottato il Piano Stralcio del Bacino per il Riassetto Idrogeologico (P.A.I.) e approvato il piano limitatamente: alla perimetrazione delle aree pericolose (H4 – H3 – H2) e a rischio (R4 – R3 – R2); agli interventi volti alla mitigazione dei rischi e della pericolosità; agli art. 4 (commi da 2 a 15), 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 37.
Il suddetto piano è stato interamente approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10/7/2006 ed aggiornato, in ultimo, con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21/3/2008.

Il P.A.I. ha classificato il territorio comunale di San Nicolò Gerrei come sottoposto ai vincoli Rg4, Rg2, Rg1 (rischio di frana molto elevata, media e moderata), ed Hg4, Hg2, Hg1 (pericolosità per frana molto elevata, media e moderata).

L'entrata in vigore di tali norme ha posto in carico alle Amministrazioni Comunali alcuni adempimenti, fra cui:

- *ai sensi dell'art. 4, commi 5 e 6 delle norme di attuazione P.A.I., l'inserimento delle delimitazioni e prescrizioni del P.A.I. nello strumento urbanistico comunale, consistente nel riportare negli elaborati grafici i perimetri delle aree a rischio R4, R3, R2 e delle aree pericolose H4, H3, H2; è inoltre fatto obbligo dei comuni l'adeguamento delle norme di attuazione del P.U.C. con l'inserimento delle limitazioni d'uso prescritte dal P.A.I. per gli ambiti di pericolosità idraulica o da frana;*
- *ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle norme di attuazione P.A.I., in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici e di varianti generali, indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal P.A.I., assumere e valutare le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione;*
- *ai sensi dell'art. 34 delle norme di attuazione P.A.I., disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali nelle aree di pericolosità moderata da frana Hg1;*

L'Amministrazione Comunale di San Nicolò Gerrei ha in corso di predisposizione un progetto per l'esecuzione di un intervento di mitigazione del rischio nella località "Sa Serra"; si ritiene pertanto di dover rinviare all'avvenuta ultimazione dei lavori l'espletamento congiunto degli adempimenti previsti per:

- *promuovere una eventuale variante al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), mediante l'esecuzione di uno studio a scala di maggior dettaglio;*
- *aggiornare la cartografia di tutte le aree perimetrate dal PAI esterne al centro abitato;*
- *assumere e valutare le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica a tutto il territorio comunale;*
- *adottare una eventuale variante complessiva di tutto il Piano Urbanistico Comunale, che preveda una rivisitazione delle zonizzazioni urbane e territoriali.*

Nelle parti interessanti il centro abitato di San Nicolò Gerrei sussistono ampie zone perimetrate dal PAI come aree di pericolosità moderata da frana Hg1 nelle quali, in assenza di apposita disciplina, demandata alla competenza comunale, è precluso qualunque tipo di intervento.

Con la presente variante, nelle more dell'esecuzione di uno studio a scala di maggior dettaglio e del completo adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al PAI, si procede:

- *all'aggiornamento della cartografia della zonizzazione urbana, in scala 1:2.000, mediante l'inserimento della zonizzazione PAI relativa ai perimetri delle aree a rischio Rg4, Rg2, Rg1, e delle aree pericolose Hg4, Hg2, Hg1;*
- *al conseguente inserimento delle limitazioni d'uso prescritte dal P.A.I. per gli ambiti di pericolosità da frana, riportate nel presente documento in carattere corsivo;;*
- *alla disciplina, con l'introduzione dell'art. 25, delle aree di pericolosità moderata da frana Hg1, ai sensi dell'art. 34 delle norme di attuazione del PAI.*

ART. 1 – CONTENUTO DEL P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale definisce nei contorni e nelle forme 1'assetto territoriale ed urbanistico del Comune di S.Nicolo' Gerrei, fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazione delle fasi operative.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI E COMPETENZE DEL PIANO

Il P.U.C. e' costituito dai seguenti elaborati:

1) Relazione
2) Norme tecniche di attuazione
3) Planimetrie nelle scale:
   1: 10.000 per il territorio comunaÌe di S. Nicolo' Gerrei
   1: 2.000 per i1 centro abitato di S. Nicolo' Gerrei.

ART. 3 – OPERATIVITA' DEL PIANO - LEGISLAZIONE

Il P.U.C. diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:
1) Vincoli territoriali e urbani;
2) Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
3) Piani esecutivi di settore territoriale;
4) Piani particolareggiati;
5) Piani di consorzio volontario e lottízzazioni convenzionate;
6) Concessioni edilizie ordinarie e in sanatoria;
7) Accordo di programma (Art.28 L.R. 45/89).

II P.U.C. si attua:

A) nel rispetto della legge urbanistica generale N. 1150 del 17/8/42 e deI1e successive integrazioni e modifiche, nonche' delle leggi N. 765 de1 6/8/67 e N. 1187 del 19/11/68, ampliate dal decreto interministeriale N. 1404 de1 1/4/68 e dal decreto Assessoriale E.L.F.U. N.2266/4 del 20/12/83 nonche' della legge N.10 del 28/1/77; delle L.R. 28/4/78 N.30 e L.R. 19/5/81 N.17 e della legge 28/2/85 N.47 riguardante e norme in materia di controllo dell'attivita' urbanistico - edilizía, recupero e sanatoria delle opere abusive, nonche' della L.R. N.23 de1 11/10/85 e successive modificazioni, della L.R. 45 de1 22/12/89 e successive modificazioni, della Circolare esplicava 25/10/90 n° 6/U, della L.R. n.20 dell'1/7/91, delle Disposizioni di omogeneízzazione e di coordinamento dei piani territoriali paesistici emanate dal Presidente della G.R. ed approvate dal C.R. in data 13/5/93 nonche' delle Norme di Attuazione del P.T.P. n°13 del Sud-Est della Sardegna.

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

ART. 4 – ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI.

Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili all'interno delle zone A centro storico e B completamento inclusi nel P.U.C,. devono cedere al Comune le aree per la viabilità e l'urbanizzazione primaria secondo le individuazioni contenute nella cartografia di piano e nelle norme di attuazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

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

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

Devono inoltre cedere le aree per gli standards urbanistici di cui al D.A. EE. LL. F. U. n° 2266/U del 20/12/83 in base alle quote di pertinenza e secondo le individuazioni contenute nella cartografia di Piano e nelle norme di zona a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

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

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

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

ART.5 – COMPARTI EDIFICATORI – CONSORZI VOLONTARI

Nell'ambito del P.U.C l'Amministrazione Comunale ha facoltà, di promuovere comparti edificatori in sede di approvazione dei piano particolareggiati di attuazione.

Il consorzio, costituito nei termini di legge, (vedi art. 23 della legge 18/8/42 N. 1150) predispone il piano quadro degli interventi le cui conclusioni nel rispetto del P.U.C. devono essere regolamentate da apposita convenzione da approvarsi secondo e procedure previste dalla legislazione vigente in materia.

Il piano di consorzio volontario deve:

A) tener conto delle scelte di localizzazione consigliate nel P.U.C.;
B) indicare l'azzonamento dell'area di intervento nel rispetto degli standards urbanistici e degli indici di fabbricabilita' prescritti per la zona;
C) definire la viabilita' principale dell'area di intervento da raccordare con quella territoriale;
D) definire i tracciati dei collettori principali idrico e fognario indicando rispettivamente le opere di presa e quelle di depurazione;

E) rappresentare su planimetria catastale le diverse proprietà comprese nel piano stesso e l'adesione delle stesse;
F) descrivere le fasi tecniche di attuazione del piano stesso e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione;
G) allegare lo schema di convenzione con le diverse attribuzioni ai sensi della legge N. 765/ 1967 e della Legge Regionale N. 30/78

ART. 6 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

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

A) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, purchè definita nell'ambito di un piano di consorzio volontario gia' convenzionato.
Ove non fosse richiesto il piano di consorzio la lottizzazione deve interessare una superficie senza soluzione di continuità non inferiore a quanto prescritto dalle norme di zona; la lottizzazione può tuttavia essere consentita anche in casi in cui la superficie di intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purchè siano rispettate le norme riguardo agli indici di edificabilità territoriale.
Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano attuativo esteso all'area di minimo intervento prevista dalle norme o dalla cartografia di piano. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. (art.3 L.R. 20 dell'1/7/91).

B) prevedere le opere di urbanizzazione primaria interne alle aree oggetto di intervento nonche' gli eventuali allacci alla rete principale a qualunque distanza si trovino e la loro realizzazione ai sensi della legge 10/77, nonchè la cessione delle aree e le quote di legge per le opere di urbanizzazione secondaria;

C) inquadrarsi nelle previsioni de1 P.U.C., senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;

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

E) I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:
   1) relazione illustrativa - calcoli degli Standards urbanistici e del1e opere di urbanízzazione;
   2) stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
   3) planimetria: A) studio urbanistico
      B) piano quotato ante e post sistemazione
      C) piano catastale;
   4) norme di attuazione integrative a quelle de1 P.U.C.;
   5) tipologie edilizie;

6) progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e preventivo di spesa;
7) fac simile di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del comitato di controllo degli enti locali

ART. 7 - INDICI E PARAMETRI – DEFINIZIONI

1) Ambito d'intervento
E' un "territorio" nel quale l'attuazione del PUC richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

2) Superficie territoriale
E' la superficie totale di un "ambito di intervento" interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.
Essa comprende:
- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o parametrate) da PUC che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

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

3) Superficie fondiaria
E' la porzione di superficie territoriale avente un azzonamento omogeneo, riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale, le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate dal PUC; e le aree per l'urbanizzazione primaria.
La superficie fondiaria comprende invece le aree per l'urbanizzazione primaria (Sup), cioè le aree stradali private, le aree verdi attrezzate di uso privato (verde privato), e le aree di parcheggio di uso privato.

4) Superficie di urbanizzazione
SUP.PRIMARIA - MISURA LA SUPERFICIE TOTALE DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, POSTE O PREVISTE A SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO e cioè:
a) strade pedonali e veicolari private;
b) spazi di sosta e di parcheggio privati, anche se di uso pubblico;
c) reti: di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas e del metano) e de1 telefono;
d) rete di illuminazione;
e) spazi di verde attrezzato privato o condominiale, anche se di uso pubblico.

SUP. SECONDARIA - MISURA LA SUPERFICIE TOTALE DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, POSTE O PREVISTE A SERVIZIO DELLA ZONA O DELL'ABITATO e cioe':

a) asilo nido;
b) scuola materna;
c) scuola dell'obbligo (elementare e media);
d) attrezzature generali (centro civico; attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);
e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
f) aree per g1i impianti tecnologici;
g) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

5) Superficie (minima) d'intervento

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata o mista, da attuare in modo unitario.
La superficie (minima) d'intervento può essere indicata graficamente da1 PUC o definita parametricamente dalle presenti norme. Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed - in zona A - anche per gli interventi di recupero.

6) Area edificabile

E' l'area perimetrale ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se 1o scarto con la superficie catastale supera il 5%.

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

L'area edificabile si ottiene dall'area totale del1e proprietà (o lotti) considerate detraendo:

a) le porzioni che, per vincoli di PUC o per legge sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
b) le porzioni la cui edificabilità e' stata eventualmente ceduta, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

Non si computano g1i spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purchè la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della AC, alla quale essa va notificata in copia.

La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente, ancorchè "satura", purchè la volumetria che verrà realizzata non superi de1 30% quella consentita dal PUC sul lotto originario.

Ai fini predetti, un'area edificabile si dice “satura” quando g1i edifici che vi sorgono hanno gia' utilizzato tutta l'edificabilita' consentita, cioe' i1 massimo volume edilizio o la massima superficie di piano consentiti dai rispettivi indici.

L'area di pertinenza di uno o piu' edifici esistenti non puo' essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizí, salvo che l'edificabilità (volume edilizio o superficie lorda di piano) risulti non interamente utilizzata e si intenda aumentarle sino alla saturazione.

7) Lotto minimo e lotto massimo
Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto.
Esso puo' risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano attuativo; oppure puo' essere definito parametricamente dalle presenti norme.

8) Larghezza stradale
Si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonche' di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

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

10) Allineamento
Un edificio si dice “allineato” se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso.
Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l’allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall' edificante.
I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito 1'allineamento libero o che 1'allineamento sia altrimenti fissato da un PA.

11) Arretramento
E' la distanza mínima che 1'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o píazza) pubblico od anche privato.
L’arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.
La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull’intero lotto, in base all’indice volumetrico o superficiario consentiti.

ART. 8 - POTERI DI DEROGA

L'Amministrazione Comunale puo' esercitare la deroga sulle norme del PUC e su quelle del regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge N. 1357 del 21/12/1955.
La deroga puo' estendersi all'indice di fabbricabilita' soltanto quando si tratti di edifici pubblici dei quali rimanga immutata la funzione.
In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale con 1a quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell’immobile per uso pubblico.

ART. 9 – DESTINAZIONI D'USO

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

- studi professionali e commerciali;
- magazzíní e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- piccoli laboratori artigiani purchè non molesti;
- autorimesse pubbliche e private.

Ove si ravvisi l'opportunita', al fine di realizzare una equilíbrata distribuzione di alcune attrezzature nella citta' possono essere consentiti uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, supermercati, case di cura, purche' dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalita' de1l'opera nella zona residenziale in cui sono previsti (vedi legge 11/ 6/71 N.426).

ART. 10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

I1 PUC suddivide le aree del territorio comunale in classi omogenee, di sensi del D. Ass. Enti Locali, Finanze, Urbanistica N.2266/U de1 20/12/83.

1) **Zona A - Centro Antico di particolare pregio ambientale.**
   E' 1a parte de1 territorio che riveste un carattere storico, artistico di particolare pregio ambientale e tradizionale, comprese le aree adiacenti e circostanti che possono considerarsi parte integrante della stessa.

2) **Zona B - Completamento residenziale.**
   E' la parte del territorio urbano totalmente e/o parzialmente edificato ne1quale i1 processo di urbanizzazione ne rappresenta uno stato di fatto.
   La zona è suddivisa in B1, B2.

3) **Zona C - Espansione residenziale.**
   E' 1a parte del territorio per i nuovi insediamenti edificatori in cui le urbanizzazioni sono ancora da avviare

4) **Zona D - Industriali, artigianali e commerciali.**
   E' la parte del territorio destinata ad insediamenti esistenti e nuovi di natura industriale, artigianale e commerciale, di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti.

5) **Zona E - Agricola.**
   E' la parte del territorio destinato all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali,all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.
   La zona e' suddivisa in E5a, E5b

6) **Zona G - Servizi generali.**
   E' la parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanita',

lo sport e 1e attivita' ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

7) Zona H- Salvaguardia.
Le parti de1 territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che hanno un carattere speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.
La zona è suddivisa in H1, H2 e H3.

8) Zona S- Spazi Pubblici.
Le parti del territorio destinate a spazi pubblici di pertinenza della zona di completamento, riservate alle attività collettive, a verde pubblico e attrezzato a parcheggi. Si suddividono in S1, S2, S3, S4.

ART. 11- ZONA A - CENTROANTICO

All'interno di dette zone vale quanto prescritto dalle Norme di Attuazione del P.P. approvato con D.A.E.F.U. N° _____ /U.

Negli Allegati 1 e 2 alla variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale, parte della Zona A è individuata come sottoposta dal P.A.I. ai vincoli Rg1 ed Hg1.

Le prescrizioni generali per gli interventi ammessi in dette aree, sono contenute nelle norme tecniche di attuazione dello stesso P.A.I, e nell'art. 25 delle presenti norme di attuazione.

ART. 12 - ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Le parti di territorio totalmente parzialmente edificate.

La destinazione è residenziale; oltre 1e abitazioni sono ammesse 1e attrezzature urbane connesse con la residenza nonchè caffe', ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali, etc., sono ammesse pure le attività commerciali nei límiti fissati da1 piano di adeguamento e sviluppo della rete; piccoli laboratori e piccoli impianti artigianali sempre che non siano ne' nocivi ne' molesti e non creino intralci alla circolazione.

ART. 13 –SOTTOZONA B1: COMPLETAMENTO INTERNO

Si riferisce agli isolati compresi nel vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, nei quali esiste una edilizia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata nel lotto per lo più a due piani.

Disposizioni generali: in esse sono consentiti la costruzione, la sostituzione (mediante demolizione e ricostruzione) ed il risanamento igienico – edilizio per concessioni singole.
Per essa, allo scopo di consentire l'immediato intervento nei limiti della esistenza delle urbanizzazioni primarie e nella previsione dell'attuazione delle stesse, l'edificazione non è

condizionata dalla redazione di strumenti di attuazione, purchè esercitata nel rispetto di un indice fondiario massimo di 3 mc/mq.
In caso di trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi volumi superiori al predetto limite di densità fondiaria quando non ecceda il 70% del volume preesistente.

Indice massimo di fabbricabilità fondiario: 3 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0,65 mq/mq;

Altezza massima: non puo' superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona e in ogni caso non dovra' superare i 9,50 m, e quella minima non inferiore a m 3,40;
La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a m. 8,00 e a m 6,00 quella tra pareti non finestrate; la distanza minima dai confini deve essere pari almeno a metà della distanza tra i fabbricati, salvo diverso accordo tra i confinanti assunto dai contraenti (e da coloro con essi comunque aventi causa per effetto di variazione della proprietà) mediante stipula di convenzione resa nelle forme di legge e depositata in Comune comunque fermo restando la distanza minima tra i fabbricati di cui sopra, in nessun caso inferiore a m. 3.00.
La convenzione dovra' sempre essere stipulata per distacchi del fabbricato dai confini del lotto inferiori a m. 4.00 e a m. 3.00 rispettivamente per pareti finestrate o non finestrate.
In sede di esame di ogni singolo progetto potrà essere concessa deroga alla distanza minima tra fabbricati e - quindi tra superfici finestrate - o al limite di altezza proporzionale alla larghezza stradale, sia per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano gia' definito, sia per evitare 1'inutilizzazíone di aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, oppure per consentire soluzioni architettoniche proponibili in termini planivolumetrici.

Arretramento rispetto ai canali: i nuovi edifici dovranno distare dal ciglio dei canali naturali o di scolo delle acque piovane non meno di metri 10,00.

Recinzioni: l'altezza massima è di m. 2,20, nei tratti prospicienti spazi pubblici, e massimo 2,40 sulle altre proprieta'. Dovranno distare non meno di mt. 5,00 dal ciglio dei sopra detti canali.

Sezioni stradali: le nuove strade dovranno avere una larghezza complessiva di almeno m. 8,00 compresi i marciapiedi.

A1 fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nella zona, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate purche' nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati spazi interni agli edifici quando non sia possibile una utílízzazione con schemi aperti. Per tali spazi e' valido quando stabilito ne1 regolamento edilizio.

E' tassativamente proibito per le coperture dei fabbricati di abitazione 1'uso di materiali in cemento-amianto tipo "Eternit", o simili.
L'uso di tali materiali è consentito esclusivamente per la copertura di locali accessori non visibili direttamente da strade e spazi pubblici.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione che potrà essere riservata anche nel cortile retrostante purchè di facile accesso.

Sono consentite, all'interno dei cortili, costruzioni accessorie nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, soltanto per fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme; esse devono essere poste sul confine posteriore del lotto e non possono superare l'altezza di m. 2,80.

Negli Allegati 1 e 2 alla variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale, alcune parti delle Zone B1 sono individuate come sottoposte dal P.A.I., ai vincoli Rg1, Rg2, Rg4 ed Hg1, Hg2, Hg4.

Le prescrizioni generali per gli interventi ammessi in dette aree, sono contenute nelle norme tecniche di attuazione dello stesso P.A.I, e nell'art. 25 delle presenti norme di attuazione.

ART. 14 - SOTTOZONA B2: COMPLETAMENTO ESTERNO DEGLI AGGREGATI URBANI

La zona interessa gli isolati recenti, in parte gia' definiti negli allineamenti stradali e nei quali sia in atto una edilizia che tende ad abbandonare i caratteri tradizionali orientandosi verso tipologie ed impianti nuovi.

In questa zona l'edificazione non e' condizionata dalla redazione di strumenti di attuazione, purche' esercitata nel rispetto di un indice fondiario massimo di 2 mc/mq.

In tale zona la concessione edilizia e' comunque subordinata alla cessione gratuita da parte dei singoli proprietari delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità d'accesso ai lotti.

Indice massimo di fabbricabilità fondiario: 2 mc/mq;

Rapporto di copertura: 0.65 mq/mq.

Altezza massima: non può superare 1' altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona e in ogni caso non dovrà essere superiore ai m. 7.50 e quella minima non inferiore a m. 3.40.

Distacco tra edifici non aderenti: 8.00 m. Sono consentiti distacchi inferiori per eventuali sopraelevazioni e risanamenti igienico-sanitari di fabbricati preesistenti alla presente normativa e, comunque, quando si verifichino le condizioni previste dalle leggi vigenti. E' consentita la costruzione di edifici in aderenza.
In caso di costruzioni sul confine dovrà essere stipulata una convenzione tra i proprietari confinanti da rendere nelle forme di legge e da depositare in Comune

Distacco dai confini: 4.00 m. Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo 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 altri edifici adiacenti; in tal caso l'area antistante deve essere destinata ad uso pubblico con parcheggio e verde. E' anche consentita 1'edificazione sui confini laterali.

Arretramento rispetto ai canali: i nuovi edifici dovranno distare dal ciglio dei canali naturali o di scolo delle acque piovane non meno di metri 10.00.

Recinzioni: L'altezza massima e' di m. 2,20. Nei tratti prospicienti spazi pubblici potranno sviluppare superfici continue per un'altezza massima di 1 metro. Oltre tale altezza saranno realizzate a giorno o con siepi verdi. Dovranno distare non meno di m. 5,00 dal ciglio dei sopra detti canali.

Sezioni stradali: le nuove strade dovranno avere una larghezza complessiva di almeno m. 8.00, di cui almeno 2.00 m. dai marciapiedi.

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

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nella zona, e' consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purche' nel rispetto delle disposìzioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

E' tassativamente proibito per le coperture dei fabbricati l' uso di materiali in cemento-amianto, tipo "Eternit", o simili. L'uso di tali materiali e' consentito esclusivamente per la copertura di locali accessori non visibili direttamente da strade e spazi pubblici.

Sono consentite, all'interno dei cortili, costruzioni accessorie nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, soltanto per fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme; esse devono essere poste sul confine posteriore del lotto e non possono superare l'altezza di ml. 2.80.

All'interno del lotto e' obbligatoria la previsione di uno spazio idoneo alla sosta di veicoli privati nella misura di 1 mq/10 mc di volume edificato.

Negli Allegati 1 e 2 alla variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale, parte della Zona B2 è individuata come sottoposta dal P.A.I. ai vincoli Rg1 ed Hg1.

Le prescrizioni generali per gli interventi ammessi in dette aree, sono contenute nelle norme tecniche di attuazione dello stesso P.A.I, e nell'art. 25 delle presenti norme di attuazione.

ART. 15 - PRESCRIZIONI PROGETTUALI PER LE ZONE B CONTIGUE O IN DIRETTA VISUALE CON LE ZONE A

Le seguenti prescrizioni progettuali relative ad elementi ed organismi costruttivi sono dettate dalla esigenza di adattare l'ambiente preesistente, soggetto al D.Ass. EE.LL.FF.U n. 2266/U del 20/12/1983, alle nuove funzioni residenziali, artigianali ecc.. in un rapporto di coerenza architettonica, stimolando inoltre il recupero dell'artigianato edilizio della pietra, del ferro, del legno che costituisce un obiettivo significativo del programma per il recupero del centro antico e delle zone circostanti.

Si tratta di elementi costruttivi che richiedono maggior rilievo nella rappresentazione progettuale sulla base dei riferimenti normativi.

1) Murature, zoccoli, mostre, cornici: si prescrive l'uso della pietra o del laterizio intonacato nonché il mantenimento degli elementi in pietra esistenti.

2) Tetti, parapetti in attico gronde: si prescrivono a falde ricoperte di tegole (coppi), i parapetti in attico da realizzarsi in muratura intonacata come la facciata dell'edificio. Eventuali protezioni di cavedi o dei pozzi luce possono "essere realizzati in ferro e vetro. I pluviali di sezione tonda possono essere di lamiera zincata verniciata.

3) Porte e finestre: si prescrive l'uso costante del legno tinteggiato, anche per eventuali autorimesse nonché per le persiane di oscuramento salvo diversa soluzione che adotti metallo colorato purchè esteso a tutto l'edificio e si inserisca in modo armonico con le restanti finiture esterne. E' possibile utilizzare per i cancelli il ferro lavorato purchè sia presentato il particolare costruttivo.

4) Recinzioni: in muratura piena intonacata o in pietra naturale per un'altezza non superiore a 2,20 m se prospettanti su spazi pubblici. E' consentita un'altezza massima di m. 2,40 per recinzioni confinanti con altre proprietà.

5) Portali, architravi, archivolti, elementi in pietra in genere: si prescrive il loro mantenimento o il ripristino nelle forme e nei materiali originari.

6) Colori: sono consentite colorazioni anche a forti tinte purche' estese all'intero edificio come da campionature depositate c/o l'ufficio tecnico.

7) Insegne, pubblicità, luci: si prescrivono soluzioni progettuali coerenti con 1'ambiente nel complesso inteso come unita' organica, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

ART.16 - ZONA C: DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Comprende 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.

La destinazione è residenziale; oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza, organizzata a formare nuclei centrali.

L'edifícazione è consentita alla condizione che venga preceduta e programmata da uno studio urbanistico (lottizzazione convenzionata o piano particolareggiato) che ne preveda la ripartizione in aree residenziali ed aree per pubblici servizi e per la viabilità nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti ed in particolare dei segg. parametri:

- Ift (indice di fabbricabilità territoriale) = mc/mq 1;

- Iff (indice di fabbricabilita' fondiaria) = da adattarsi a1 lotto e alla tipologia edilizia.

Nella localizzazione delle aree si tendera' a formare un insieme di spazi e percorsi articolati e complementari all'interno delle singole zone e dei settori urbani, avendo come fine la riorganízzazíone dell'intero abitato attorno a percorsi pedonali autonomi che colleghino residenza, servizi pubblici e attività terziarie.

Per determinare il numero degli abitanti insediabili si assume di norma il parametro 100 mc ad abitante, dei quali 70 mc per la residenza, 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza e 10 mc per servizi pubblici.

Tipologie edilizie residenziali.

Nelle zone di espansione residenziale, nell'ambito degli interventi coordinati e delle lottizzazioni si possono adottare tipologie edilizie libere purchè la soluzione urbanistica – compositiva ed il disegno risultino unitari e consentano un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio dell'aggregato urbano.

E' tuttavia necessario rispettare le seguenti norme:

- altezza massima degli edifici ml. 9,50;
- distacchi fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato piu' alto e comunque non inferiore a m. 8,00;
- per le tipologie isolate si prescrivono:
  a) superficie minima del lotto mq. 400;
  b) rapporto di copertura = 1/2 mq/mq;
  c) altezza minima = 3,40 ml;
  d) fronti di fabbrica non superiori a ml. 25,00;
- per le tipologie in linea si prescrivono:
  a) superficie minima de1 lotto = mq 250;
  b) Rapporto di copertura = 1/2 mq/mq;
  c) Altezza massima ml 9,50;
  d) Altezza minima = 3,40 ml;
  e) Fronti dei corpi di fabbrica non superiori a ml 70'00 con sezione trasversale (profondita') non superiore a m1 12,00.
  E' tassativamente proibito per le coperture l'uso di materiali in cemento amianto, tipo "Eternit" o simili.
  Le strade veicolari dovranno avere una carreggiata della larghezza minima di mt. 6,00 e dovranno disporre di marciapiedi 1aterali della 1arghezza minima di 2,00 m per parte.

- Divieto di cortili chiusi, chiostrine e canne di ventilazione;
- Per ogni edificio, nell'area di pertinenza del lotto devono essere previste superfici idonee alla sosta veicolare nella misura di 1,00 mq per ogni mc 10 di volume edificato.
- I restanti spazi interni, non altrimenti utilízzatí, dovranno essere sistemati a verde.
- Le recinzioni sui fronti prospicienti le strade dovranno essere a giorno e non potranno superare i m 2,20 da1 piano di sistemazione definitiva del terreno circostante.
- Nelle porzioni di zone C già compromesse - facoltativa l'applicazione delle disposizioni relative alle zone B2 sulle distanze e sulle altezze.
- Il piano di lottizzazione dovrà interessare l'intera zona C, ovvero una superficie non inferiore a 1 ettaro senza soluzione di continuità e senza esclusione di alcuna area entro il perimetro della superficie lottizzata a condizione che da parte dell'Amministrazione Comunale venga preventivamente predisposto ed approvato uno studio urbanistico esteso all'intero comparto C.

Negli Allegati 1 e 2 alla variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale, le Zone C (comprese quelle ricadenti nel P.E.E.P) sono individuate come sottoposte dal P.A.I., ai vincoli Rg1 ed Hg1.

Le prescrizioni generali per gli interventi ammessi in dette aree, sono contenute nelle norme tecniche di attuazione dello stesso P.A.I, e nell'art. 25 delle presenti norme di attuazione.

ART. 17 – INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

Nelle zone C sono consentiti interventi di edilízía economica e popolare.

Tali interventi si possono attuare:

a) mediante delimitazione di aree nelle quali il P.U.C si attua mediante formazione di un piano regolatore particolareggiato (P.E.E.P.), ai sensi della L. 18 aprile 1962 n. 167, che preciserà le tipologie edilizie ed urbanisti che del P.U.C., eventualmente con autovariante. Secondo la normativa prevista nell'art.16 della legge 6/8/1967 n.765 sono consentiti, per tali interventi, poteri di deroga con 1'obbligo del rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale.
b) Per garantire l'equilibrio sociale nello sviluppo urbano, mediante la convenzione con i1 Comune, una quota parte della volumetria prevista nelle zone C puo' essere destinata ad economíca e popolare nella misura del 40% dell'intera volumetria realizzabíle.
   Il rapporto tra l'edilizia convenzionata e la rimanente non potrà essere inferiore alla metà dello stabilito, fino alla realizzazione della metà dell'edificazione prevista; nelle fasi successive non potrà essere inferiore alla misura stabilita.

ART. 18 - ZONA D: INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI.

Comprende le parti di territorio destinato a nuovi insediamenti per impianti produttivi, artigianali, commerciali e ad essi assimilati.

L'edifícazione è consentita previo studio di lottizzazione da convenzionarsi nei modi di legge.

Dovranno osservarsi le seguenti norme:

1) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, commerciale e ad essi assimilabili compresi nelle zone D la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attivita' collettive, verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la meta' destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge n° 765).

Nei lotti, oltre agli edifici e agli impianti di interesse industriale e artigianale sono consentiti uffici, magazzini, mense e attrezzatura di servizio.

II Piano di lottizzazione dovrà comprendere l'intera sub-zona.

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

a) Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti al carattere della zona oltre agli edifici e agli impianti di interesse industriale o artigianale; sono consentiti uffici, magazzini, mense e attrezzature di servizio. Non sono consentiti i locali di abitazione se non per custodi e per personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabilimento. Tali abitazioni, nella misura massima di un alloggio per lotto, dovranno avere una superficie netta non superiore a 125 mq.

b) Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovra' essere superiore al 35%.
c) ogni complesso industriale e artigianale deve sorgere isolato e i distacchi dei fabbricati o impianti di qualsiasi tipo dai confini di lotto non devono essere inferiori a m.6,00. I distacchi dai confini su strada non devono essere inferiori a m. 8,00.
d) Le opere di recinzione saranno particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate preferibilmente a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni potrà essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a cm. 100 misurata dal piano di campagna delle fasce di servizio prospicienti o, in mancanza di queste dal piano stradale. Eventuali deroghe saranno consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto.
Le recinzioni fra lotto e lotto, potranno essere realizzate con muratura continua.
I distacchi minimi su strada potranno essere aumentati nei casi in cui le recinzioni medesime e le alberature ricadono in corrispondenza di curve stradali, di incroci, di biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature devono essere arretrate di metri 20,00 dagli incroci. Per i fronti di aree a diretto contatto con superfici destinate ad uso pubblico si prescrive una fascia di rispetto di ml. 20,00 sulla quale potranno essere realizzate strade e parcheggi.
e) Il Comune si riserva di stabilire, nel sottosuolo o nello spazio aereo di ciascun lotto, lungo i confini del lotto medesimo, condutture per elettrodotti e reti telefoniche. La installazione delle condutture sopra citate non darà diritto all'acquirente di percepire indennità alcuna.
f) sulle aree di distacco tra industria e industria e sulle aree di distacco prospicienti le strade saranno ammessi soltanto quei manufatti necessari al controllo degli accessi, nonchè 1e cabine elettriche secondo le esigenze dell'ENEL.
g) All'interno della recinzione devono essere lasciate libere delle aree di disimpegno, commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire 1a manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività de1 complesso industriale, nonchè il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico.
i) L'indice di sfruttamento non dovrà essere superiore a 0,6 mq/mq; intendendosi tale rapporto quello della superficie di pavimento, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto.

3) Per tale zona è rigorosamente vietato l'innesto della viabilità principale e secondaria nelle strade provinciali, statali e di circonvallazione.

Negli Allegati 1 e 2 alla variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale, la Zona D è individuata come sottoposta dal P.A.I. ai vincoli Rg1, Rg2, ed Hg1, Hg2.

Le prescrizioni generali per gli interventi ammessi in dette aree, sono contenute nelle norme tecniche di attuazione dello stesso P.A.I, e nell'art. 25 delle presenti norme di attuazione.

Art. 19 - ZONE E - AGRICOLE

Il PUC suddivide le zone agricole in 2 sottozone:

Sottozona E5a: agro-pastorale in terreni poco o mediamente profondi.

1. Comprende la parte collinare del territorio comunale, destinata sia alla pastorizia che all'agricoltura.

2. Sono consentite costruzioni strettamente legate alle agricola e pastorale di pertinenza quali tinaie e frantoi, stalle, fienili ed impianti particolari nonché residenze per il personale di custodia (così come specificato di seguito).

Sottozona E5b: agro-pastorale in terreni più o meno degradati con roccia affiorante.

1. Comprende le parti montane del territorio comunale non coltivabile e prevalentemente adatto per attivita' pastorali, per i1 rimboschimento con particolare riguardo ai lecceti ed alla conservazione della vegetazione spontanea (macchia mediterranea) con l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
2. Sono consentite costruzioni strettamente legate all'attivita' zootecnica, quali stalle per ovini e bovini, fienili, e boschiva di manutenzione e salvaguardia del patrimonio vegetale ed animale, quali cascinali per guardiaboschi, rifugi per pastori e specifiche attrezzature di carattere forestale.

Sotto zona E5b*: punto g dell'Art. 19 della L.R. 45/89.

1. Comprende la parte montana del territorio comunale vincolata ai sensi delle LL. 1497/39, 431/85.
2. sono consentite le opere di cui alla sottozona E5b con le stesse prescrizioni normative salvo verifica di compatibilità paesistico ambientale (art. 9 P.T.P. n°13). Per tali opere e' necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n° 1497/1939.

1. Norma generale.

1.1. Nelle costruzioni agricole sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
b) fabbricati per agriturismo, così come normati dal successivo punto 6;
c) punti di ristoro cosi' come normati dal successivo punto 7;
d) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
e) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero de1 disagio sociale.

1.2. Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

A) per le residenze 0,03 mc/mq in zorna E5a; in zona E5b non sono ammesse residenze;
B) 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
C) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera d);
D) 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera e) del precedente comma.

1.3. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha l. In particolare pero':

- per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, tale superficie minima puo' abbassarsi ha 0,50; per seminativi in terreno asciutto: ha 3;
- per le residenze, la superficie minima di intervento è di ha 1,00.

2. Restauro ed ampliamento.

2.1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, 1a ristrutturazione e 1'ampliamento nei limiti consentiti dai punti precedenti nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

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

3. Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli.

3.1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico - intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprieta'. Detti fabbricati debbono distare altresi' 1000 mt se trattasi di allevamento per suini, 600 mt per avicunicoli e 300 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, da1 limite delle zone territoriali A, B, C, G.

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

3.3. I fabbricati per g1i insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo “D”, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti di cooperative e di associazioni di produttori agricoli alla data di entrata in vigore della presente norma.

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

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

3.6. Ogni serra purchè volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l’obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n. 1497.

4. Edifici in fregio alle strade ed ai corsi d’acqua.

4.1. Per g1i edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale sono consentite le seguenti opere:

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

4.2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l’avanzamento dell’edificio esistente sul fronte stradale.

4.3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l’ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma del punto 2 in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al punto 1.

4.4. Le fasce circostanti il corso delle acque pubbliche per una larghezza di 20+20 m. sono aree agricole di interesse panoramico comunale.
In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni se non attrezzature pubbliche a servizio delle zone archeologiche, nei limiti dello stretto indispensabile e con una altezza massima di un piano fuori tèrra.

4.5. In tutte le zone agricole la distanza minima dai confini è di metri 6,00, fermo restando il diritto di costruzione in aderenza: le nuove recinzioni anche quelle di tipo precario in rete metallica dovranno distare armeno m.3 dall’asse delle strade di uso locale.

5. Smaltimento dei rifiuti

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n. 319 e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente norma, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.

Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate 1e eventuali prescrízioni del consorzio di bonifica.

6. Agriturismo

6.1. E' consentito, nelle zone E, l'esercízío dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta 1a concessione edilizia per la realízzazione di nuove strutture aziendali comprendenti 1'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.

6.2. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie inferiore a ha 3 per 1e zone E5a ed ha 5 per le zone E5b individuata ne1 progetto e a mantenere 1a destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano g1i stessi indici e parametri prescritti per la zone E.

6.3. II progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata ne1 progetto.

7. Punti di ristoro

7.1. Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera deI Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

7.2. II lotto minimo vincolato per la realizzazíone di nuoví punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.

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

8. Zone E con grado 2a di tutela de1 PTP n°13.

Gli interventi ammissibili in questo ambito devono essere compatibili con gli usi previsti dall'art. 18 delle norme di attuazione de1 PTP n° 13.

Sono pertanto consentiti g1i interventi relativi

a) all'uso di area protetta (lett.A Tabella degli usi compatibili)
   lettera Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al;
b) all'uso rícreativo culturale
   lettera Ba
c) all'uso silvo-forestale
   lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf e Cg

d) all'uso tecnologico
   lettere Da, Db, Dc, Dd e De
e) all'uso agricolo
   lettere Ea, Eb, Ec, Ed
f) all'uso pascolativo zootecnico
   lettere Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ef
g) all'uso estrattivo
   lettere Ga, Gb, Gd
h) all'uso turistico
   lettere Ha, Hb, Hc, He, Hf, Hg
i) all'uso produttivo e diversi
   lettere Id, Ib
j) all'uso insediativo
   lettera La

9. **Zone E soggette a vincolo idrogeologico.**
   Gli interventi di trasformazione fondiaria in questo ambito sono subordinati ad autorizzazione da parte della Regione secondo quanto disposto dal R.D.L. 30/12/1923 n.3267 successive modificazioni.

10. **Zone E interessate dai parchi e dalle ríserve definite dalla L.R. 31/89.**
    Si tratta di un ambito ristretto in località "Cuccuru Lioni Fois" interessato all'area del parco naturale dei Sette Fratelli – Monte Genis per il quale è prevista la predisposizione di un piano attuativo da parte della Regione che indichi la normativa d'uso del territorio.

11. **Zone E in cui è vietata l'apertura di nuove attività di cava.**
    In questi ambiti, in base alla L.R. n.30/89, è vietata 1'apertura di nuove attivita' di cava.
    Essi riguardano due zone a sud del territorio comunale in località "S'Enna Manna" e "Bruncu is Pitus" e due zone a nord-est in località "Bruncu Siliqua" e "Riu Mannu" (vedi cartografia di piano).

Negli Allegati 1 e 2 alla variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale, alcune parti della Zona E sono individuate come sottoposte dal P.A.I. ai vincoli Rg1, Rg2, Rg4 ed Hg1, Hg2, Hg4.

Le prescrizioni generali per gli interventi ammessi in dette aree, sono contenute nelle norme tecniche di attuazione dello stesso P.A.I, e nell'art. 25 delle presenti norme di attuazione.

ART. 20 - ZONA G - SERVIZI GENERALI

La zona è destinata ad accogliere l'impianto di depurazione comunale già esistente e quindi la sua destinazione d'uso è per impianti tecnologici e simili.
Nella zona sono consentite quelle opere che risultano necessarie per permettere il proseguimento dell'attività preesistente.

Negli Allegati 1 e 2 alla variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale, la Zona G è individuata come sottoposta dal P.A.I. ai vincoli Rg2 ed Hg2.

Le prescrizioni generali per gli interventi ammessi in dette aree, sono contenute nelle norme tecniche di attuazione dello stesso P.A.I.

ART. 21 ZONE H - SALVAGUARDIA

I1 PUC definisce l'estensione e il perimetro delle aree che rivestono un particolare pregio storico-culturale e di interesse collettivo quali: fascia cimiteriale, stradale, attorno alle emergenze archeologiche, ecc.

A) SOTTOZONA H1 - Fascia di rispetto stradale e cimiteriale
Il P.U.C. prescrive la continuità del verde lungo le infrastrutture viarie del territorio e definisce la sottozona cimiteriale che comprende anche una fascia di rispetto vincolante da ciascun lato del cimitero.
Nella fascia di rispetto cimiteriale e' consentita soltanto l'edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti, etc.), gli spazi non utilizzati sono vincolati a verde permanente, mentre negli edifici esistenti sono consentite opere di esclusiva manutenzione ordinaria.

B) SOTTOZONA H2 - Salvaguardia storico -culturale
Nella sottozona H2 e' ammessa la 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.

Negli Allegati 1 e 2 alla variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale, parte della Zona H1 è individuata come sottoposta dal P.A.I. ai vincoli Rg1, Rg2, ed Hg1, Hg2.

Le prescrizioni generali per gli interventi ammessi in dette aree, sono contenute nelle norme tecniche di attuazione dello stesso P.A.I, e nell'art. 25 delle presenti norme di attuazione.

ART. 22 - ZONE S - SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE ATTREZZATO.

La zona comprende le aree per spazi pubblici riservate alle attivita' collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura non inferiore di 12 mq/ab cosi' come previsto dalla normativa regionale vigente.

Tale quantita' complessiva va ripartita in:

- Sottozona S1 per l'istruzione: asili nido, scuo1e materne e scuole d'obbligo nella misura di 4 mq/ab;
- Sottozona S2 per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative etc. nella misura di 2 mq/ab;
- Sottozona S3 per i1 verde attrezzato e lo sport nella misura di 5 mq/ab;
- Sottozona S4 per i parcheggi nella misura di 1 mq/ab.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità.

Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario, si applica:

- per la sottozona S1 e S2 un indice fondiario di 3 mc/mq;
- per le sottozone S3 un indice territoriale di 0,03 mc/mq.

In casi di comprovata utilità sociale sono consentiti interventi privati diretti per attrezzature per lo sport e la ricreazione purchè facciano parte di uno studio particolareggiato da convenzionare con il Comune al fine di garantire:
A) l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione;
B) le quote di verde pubblico che in ogni caso non possono essere inferiori al 50% dell'area;
C) la viabilita' di accesso ad ampie aree di sosta pubblica;
D) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia con volume max di 300 mc per ogni gruppo di attrezzature.

Per la sottozona S3 qualora l'intervento si attui attraverso P.P. l'indice di edificabilita' territoriale e' incrementabile fino a 0,05 mc/mq.

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici l'Amministrazione Comunale puo' adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art.8 delle presenti norme.

Negli Allegati 1 e 2 alla variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale, alcune parti delle Zone S sono individuate come sottoposte dal P.A.I. ai vincoli Rg1, Rg4, ed Hg1, Hg4.

Le prescrizioni generali per gli interventi ammessi in dette aree, sono contenute nelle norme tecniche di attuazione dello stesso P.A.I, e nell'art. 25 delle presenti norme di attuazione.

ART. 23 – STRADE DI ZONA, NUOVI ALLINEAMENTI E FILI FISSI

Nelle zone urbane di completamento con maglia viaria già definita il Comune può prevedere nuovi allineamenti al fine di realizzare sezioni stradali minime di m. 8.

Nelle zone residenziali di nuova definizione si prescrivono sezioni stradali minime di m. 12 per la viabilità principale e di m. 9 per 1a viabilità secondaria.

Nelle zone D insediamenti produttivi si prescrivono sezioni minime di m 12 .

Per la viabilita' principale di interesse intercomunale si propongono sezioni stradali minime di m 7 più le cunette laterali e le piazzole di sosta.

Per le strade di arroccamento nelle zone di particolare interesse paesistico si prescrivono sezioni minime di m.4,50.

Gli allineamenti stradali e i fili fissi di prospetto degli edifici previsti dal P.U.C. devono intendersi fissi.

Per ovviare però a casuali errori grafici o di mappa o per tenere conto dello stato di fatto, ovvero su richiesta dell'interessato, o in caso di particolari motivi tecnici della stessa Amministrazione, il Sindaco, previo parere della Commissione edilizia può imporre o consentire la rettifica degli allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica in avanzamento rispetto a fili fissi previsti dal Piano.

La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale ed una composizione equilibrata nel rispetto del tessuto urbanistico storicamente definito.

ART. 24 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' PAESISTICO - AMBIENTALE

Nei casi previsti dalla normativa regionale e nei casi previsti dalle presenti norme, i proponenti l'intervento edificatorio devono predisporre uno studio di compatibilità paesistico - ambientale da allegarsi al progetto dell'intervento.

Lo studio dovrà contenere le seguenti analisi ed elaborazioni:

a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria anche attraverso documentazione fotografica;
b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell' intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
c) caratteristiche progettuali dell'intervento proposto;
d) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione; tale simulazione potra' essere riportata sulla documentazione fotografica cui punto a);
e) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

Tale studio di compatibilità paesistico ambientale deve essere esteso anche quegli interventi infrastrutturali di natura tecnologica (serbatoi di una certa dimensione, discariche, depositi di rottamazione, etc.) per i quali dovranno essere previste idonee schermature (alberature di alto fusto, ripristino delle essenze vegetali esistenti, muri verdi, etc.).

In particolare nel territorio comunale di S. Nicolò Gerrei lo studio di compatibilità paesistico-ambientale deve essere obbligatoriamente redatto per:

- tutti i piani attuativi;
- gli interventi previsti nelle zone H ed E5b*;
- impianti agricoli intensivi;
- rimboschimenti e disboscamenti;
- opere di canalizzazione idrauliche e sistemazioni idrauliche.

In generale per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale si prescrivono una serie di opere finalizzate a garantire la valorizzazione degli aspetti percettivi e formali dei luoghi sia in fase preventiva e/o ad inizio lavori, e cioe':

- negli spazi liberi dall'edificazione si prescrive 1'obbligo di mettere a dimora essenze arboree prescelte tra quelle autoctone o naturalizzate secondo relazione specialistica. In alcuni casi particolari ciò deve avvenire in fase preventiva e/o ad inizio lavori;
- nelle nuove strade di piano fuori dal centro abitato e nelle zone di espansione dovranno essere progettate opportune opere di verde (filari di alberature, arredi verdi, etc.) per mitigare effetti sonori e di impatto visivo;
- negli interventi sui:
  - corsi d'acqua;
  - stagni artificiali e laghi artificiali;

- laghetti di cava in alveo;
- risistemazione di ambiti e piazzalí di cava;
- assi stradali;
- recinzioni;
- scarpate e terrazzamenti.

E' necessario prestare particolare cura alle opere di drenaggio e di sistemazione del deflusso idrico ed in particolare:

- la sistemazione ed il ripristino zone delle spondali dei corsi d'acqua con interventi di ingegneria naturalistica (qua1i le gabbionate o la costipazione e l'inerbimento mediante essenze vegetali stabilizzanti);
- le sistemazioni terrazzate degli sbancamenti di cava, con piantumazione dei terrazzi e ricostituzione della copertura dei luoghi ovvero la costituzione di "colline artificiali" o "dune" alberate di mascheramento; tali provvidenze con i necessari dettagli esecutivi dovranno altresi' essere utilizzate ai fini della "schermatura delle discariche, depositi di rottamazioni e similari, di cui all'Art. 28 a) delle N. di A. del P.T.P. n° 13.

Nel caso di eventuali incongruenze tra le Norme di Zona e le prescrizioni di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle esclusioni dagli usi consentiti di cui alle N.A. del PTP n°13, prevale senz'altro quanto disposto da queste ultime.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione degli scavi per l'edificazione o per la realizzazione di sottoservizi in quanto le superfici di scistosita' (vedi relazione geologica), in funzione della loro disposizione rispetto allo scavo, potrebbero ingenerare dei franamenti delle pareti di scavo.

Nelle aree di verde privato d'interesse ambientale quali giardini, orti, parchi, masse vegetazionali ed individuali da conservare, sia mantenuta la vegetazione esistente e reintegrata in caso di deterioramento.

La sistemazione vegetazionale e naturalistica è basata sui seguenti criteri:

a) classificazione delle specie e delle essenze presenti e di quelle scomparse;
b) mantenimento delle specie naturali significative da un punto di vista paesaggistico;
c) restauro e ripristino delle caratteristiche floristico - vegetazionali e ambientali - paesaggistiche: miglioramento e/o impianto delle aree boschive, dei filari, della vegetazione di contenimento, ecc.;
d) eliminazione delle specie non in armonia con la cultura, la tradizione e il paesaggio;
e) sperimentazione di piantumazione di nuove specie ed essenze compatibili con i fattori climatici, ambientali e paesaggistici della zona;
f) riequilibrio dei rapporti tra aree naturali e aree antropiche.

Nelle discariche autorizzate e' fatto obbligo schermare con opportune barriere verdi e alberate la percezione dell'attività di risulta.

ART. 25 – DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA (art. 34 Norme di Attuazione del PAI).

Nelle aree di pericolosità moderata da frana Hg1, trova applicazione la disciplina prevista per le aree di pericolosità media da frana Hg2, come normata dall'art. 33 commi 1, 2, 3 delle norme tecniche di attuazione del PAI.

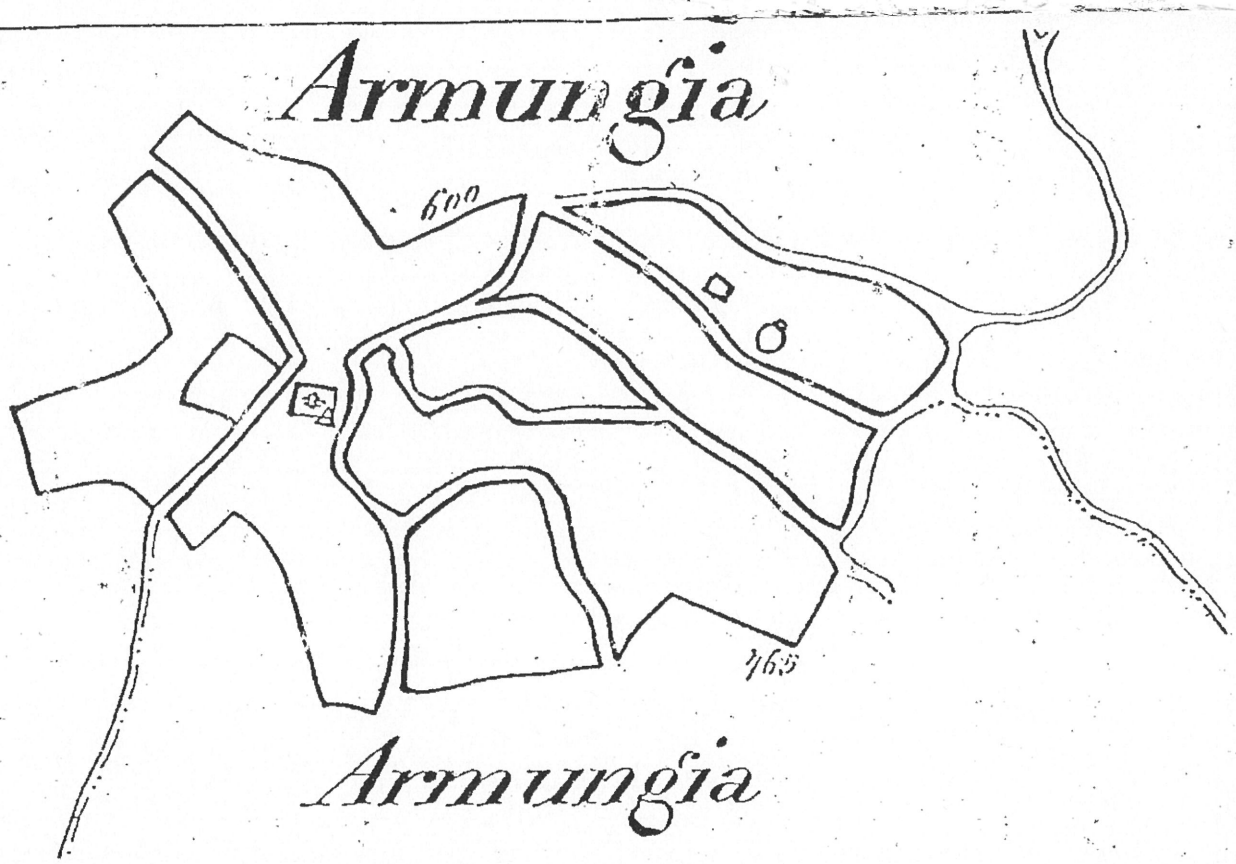
Tutti gli interventi di cui all'art. 33 comma 2, lettere a., b., c., e., g., h., i., e di cui al comma 3, lettere a., b., c. dovranno essere corredati, al momento della progettazione, di una relazione geologica all'uopo predisposta.

Per tutti gli interventi di cui all'art. 33 comma 2 lettera d., è facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale, in relazione alla tipologia dell'intervento, richiedere, a suo insindacabile giudizio, la relazione geologica.

Inoltre, come peraltro già in parte previsto dall'art. 4 delle norme di attuazione del P.A.I., in sede di rilascio di concessione, autorizzazione edilizi, o DIA, per le opere ricadenti in area Hg1, il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato e dall'esecuzione dell'opera.

INDICE

PREMESSA…… …….……..		pag. 1
ART. 1	Contenuto del P.U.C ……..	pag. 3
ART. 2	Elementi costitutivi e competenze del piano …….	pag. 3
ART. 3	Operatività del Piano – Legislazione…… …….	pag. 3
ART. 4	Oneri a carico dei privati e convenzioni…….	pag. 4
ART. 5	Comparti edificatori - consorzi volontari.....	pag. 4
ART. 6	Norme per le lottizzazioni …….	pag. 5
ART. 7	Indici e parametri - Definizioni …….	pag. 6
ART. 8	Poteri di deroga …….	pag. 8
ART. 9	Destinazioni d'uso ……	pag. 9
ART. 10	Zone territoriali omogenee …….....	pag. 9
ART. 11	Zona A: Centro Ant.co …….....	pag. 10
ART. 12	Zona B: Completamento residenziale ……	pag. 10
ART. 13	Sottozona B1: Completamento interno …….	pag. 10
ART. 14	Sottozona B2: Completamento esterno degli aggregati urbani ……	pag. 12
ART. 15	Prescrizioni progettuali per le zone B contigue o in diretta visuale con la zona A.....	pag. 13
ART. 16	Zona C: di espansione residenziale ……..	pag. 14
ART. 17	Interventi di edilízia economica e popolare …….	pag. 16
ART. 18	Zona D: Insediamenti industriali, artigianali e commerciali ……...	pag. 16
ART. 19	Zone E: Agricole …….	pag. 17
ART. 20	Zona G: Servizi generali	pag. 21
ART. 21	Zone H: Salvaguardia …….	pag. 22
ART. 22	Zone S: Spazi pubblici, attrezzature sociali e verde attrezzato.....	pag. 22
ART. 23	Strade di zona, nuovi allineamenti e fili fissi …….	pag. 23
ART. 24	Norme e procedure per misurare la compatibilità paesistico-ambientale	pag. 24
ART. 25	Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (art. 34 Norme di attuazione del P.A.I.)	pag. 25



COMUNE DI ARMUNGIA

PUC

NORME D'ATTUAZIONE

DATA
- - MAR. 1992

AGG.
- - OTT. 2013

TAVOLA

C

PROGETTO:
DOTT. ING. G. P. RASPANTI

COMUNE DI ARMUNGIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

REDATTORE:
Dott.Ing.Gian Piero Raspanti

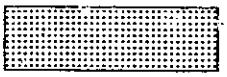
Marzo 1992

LEGENDA PER LA CARTOGRAFIA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI ARMUNGIA.

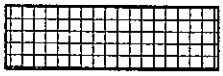
ZONA A RESIDENZIALE,APPARTENENTE ALL'ORGANISMO STORICO. Rispetto della qualità ambientale e tradizionale.



ZONA B RESIDENZIALE,DI COMPLETAMENTO.

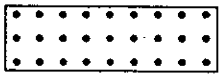


SOTTOZONA B1:Rispetto del permanente tessuto stradale e dei residui di elementi tipologici e costruttivi originari.

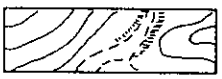


SOTTOZONA B2:Rispetto del residuo tessuto stradale originario.

ZONA C RESIDENZIALE,DI ESPANSIONE.



ZONA E AGRICOLA.



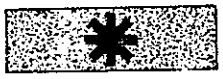
ZONA G IMPIANTI PUBBLICI.



ZONA SR SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA.



ZONA SR SERVIZI SPECIALI IN EDIFICI DI INTERESSE STORICO O TRADIZIONALE.



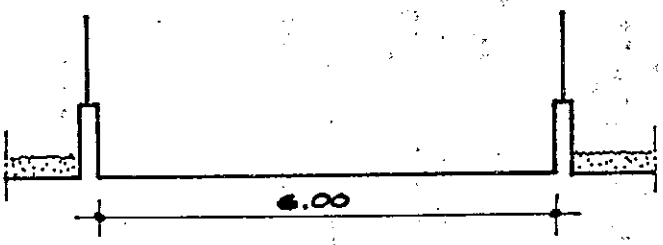
ZONA SR SERVIZI SPECIALI IN AREA D'INTERESSE ARCHEOLOGICO.



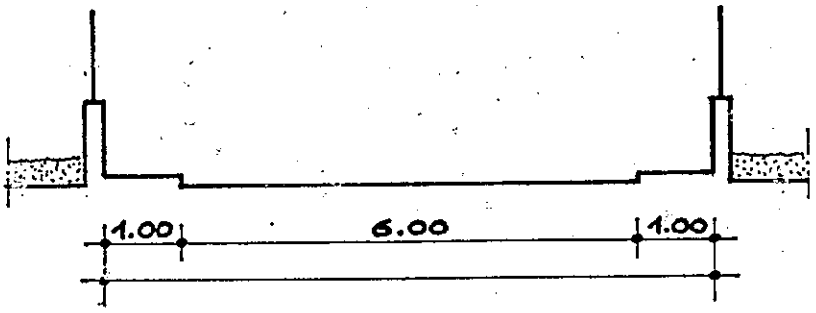
ZONA SR SERVIZI SPECIALI IN AREA D'INTERESSE PAESISTICO.



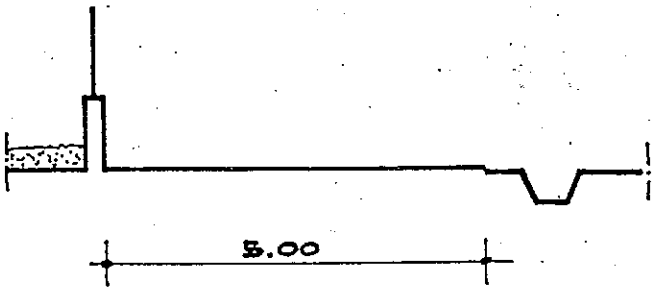
SEZIONI STRADALI TIPO



INTERNA IN SOTTOZONA B1 E B2 E IN ZONA C



PRINCIPALE IN SOTTOZONA B2 E IN ZONA C



PERIMETRALE ESTERNA DI RACCORDO CON LA VIABILITA' AGRICOLA

Marzo 1992

COMUNE DI ARMUNGIA.
NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.

TITOLO PRIMO. NORME PRELIMINARI.

Art.1 Oggetto delle Norme di Attuazione.

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già costruite,in corso di costruzione e da costruire nel territorio comunale,nonché le modifiche di destinazione d'uso nello stesso territorio,sono soggette alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio, nelle cartografie e norme degli strumenti urbanistici vigenti e nelle presenti Norme di Attuazione,tutte facenti parte del Regolamento Edilizio.
Per quanto non specificato si applicano le disposizioni di legge in materia.

Art.2 Termini convenzionali ricorrenti.

Per definire significati,modi di misurazione e modi di applicazione relativi ai termini convenzionali ricorrenti nelle cartografie e nelle Norme di Attuazione,si fa riferimento all'articolo 31 (Termini convenzionali ricorrenti e modi di misurazione) del Regolamento Edilizio,quando non altrimenti specificato.I codici utilizzati per richiamare leggi,decreti,circolari e disposizioni varie sono interpretabili con i riferimenti contenuti nell'allegato allo stesso Regolamento Edilizio.

Art.3 Zonizzazione.Disposizioni particolari.

Il territorio comunale é suddiviso nelle seguenti zone e sottozone omogenee,ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della L 765/67 e dell'articolo 5 della LR 45/89,nonché del DRAEL 2266/83.
Le opere edilizie,le urbanizzazioni e le modifiche di destinazione sono assentite se conformi alle norme specifiche di ciascuna zona.
Nel caso di demolizione di fabbricati esistenti,nella ricostruzione si applicano le norme di zona.

3.1 Zona A.Residenziale,appartenente all'organismo storico. Rispetto della qualità ambientale e tradizionale.

3.2 Zona B.Residenziale,di completamento.

3.2.1 Sottozona B1.Rispetto del permanente tessuto stradale e dei residui di elementi tipologici e costruttivi originari.

3.2.2 Sottozona B2.Rispetto del residuo tessuto stradale originario.

3.3 Zona C.Residenziale,di espansione.

3.4 Zona E.Agricola.

3.5 Zona G.Impianti pubblici.

3.6 Zona SR.Servizi per la residenza:Spazi pubblici o riservati alle attività collettive,a verde pubblico e a parcheggi.

3.7 ZONA SR.SERVIZI SPECIALI.

- 3.7.1 In edifici di interesse storico o tradizionale.
- 3.7.2 In area d'interesse archeologico.
- 3.7.3 In area d'interesse paesistico.

TITOLO SECONDO. ZONE RESIDENZIALI.

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.

.LM 4.44cm

Abitazioni.Studi professionali.Botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere,barbiere,calzolaio,sarto,ecc...). Negozi di prima ed immediata necessità,per la vendita dei generi di largo e generale consumo di cui alle tabelle prima,seconda,sesta e settima della L 426/71,e 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 le eventuali condizioni specificate,per ogni zona,dalle norme.

4.2.1 Uffici,servizi di ristoro e ricettivi,sale di riunione e di spettacolo,servizi sanitari,servizi pubblici.

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,ecc...),che richiedano superfici nette di pavimento non superioria 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 richiedano superfici nette di pavimento non superiori a 100 metri quadrati;di vendita,sia all'ingrosso che al dettaglio,che richiedano superfici di pavimento nette non superiori a 100 metri quadrati.

4.2.2 Laboratori non inquinanti,depositi e negozi per la produzione e la vendita di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria,ceramica,oreficeria, tappeti,ecc...),che richiedano superfici nette di pavimento maggiori di quelle indicate al punto 4.2.1.,ma minori complessivamente (negozio +laboratorio) di 200 metri quadrati,sono localizzabili nella zona B solo se regolati da piano urbanistico attuativo.

4.2.3 Le attività commerciali ammesse di deposito e di vendita che richiedano superfici nette di pavimento superiori a quelle indicate al punto 4.2.1.,ma minori complessivamente (negozio + deposito) di 200 metri quadrati,sono insediabili,nelle zone B e C,se regolamentate da piani urbanistici attuativi.

4.2.4 Sono ammessi,limitatamente alle sottozone B2 con tracciati viari recenti,e alla zona C,laboratori artigianali che richiedano superfici nette di pavimento non superiori a cento metri quadrati,a condizione che sia evitata,anche con accorgimenti tecnici,qualsiasi molestia e impedimento per le attività residenziali e per

quelle abitative in particolare.

4.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.

Non é ammesso l'insediamento delle attività di:produzione industriale e artigianale molesta;trasformazione di prodotti agricoli e di allevamento;assistenza ospedaliera;centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio;mercati rionali;esercizi con superficie di vendita complessiva (deposito,più area di vendita,più eventuale laboratorio) superiore a 200 metri quadrati;ricovero ed allevamento di animali;deposito all'aperto.

4.4 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

4.4.1 Manutenzione ordinaria.Manutenzione straordinaria.Restauro e risanamento conservativo.Modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto 4.1.,propri di ogni sottozona,e quelli non residenziali ammessi.Opere interne.

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

4.5.1 Salvo quanto può essere più precisamente prescritto appresso per ciascuna zona e sottozona,per le attività residenziali di cui al punto 4.1 dovrà essere assicurata la dotazione minima di spazi SR,con esclusione delle sedi viarie,prevista nell'articolo 6 del DRAEL 2266/83.

Le dotazioni di legge per le zone A e B sono ampiamente assicurate con lo strumento urbanistico per mezzo di destinazioni d'uso assegnate ad aree di estensione commisurata ad un insediamento convenzionale di abitanti,individuate e comprese nella Zona SR.Questo insediamento corrisponde ad un indice di fabbricabilità fondiario pari a tre metri cubi per metro quadrato,considerando un carico di 100 mc/ab,ed é caratterizzato dalle sole attività residenziali di cui al punto 4.1.

L'insediamento delle destinazioni d'uso non residenziali ammesse in 4.2 o l'edificazione con indice di fabbricabilità fondiario maggiore di tre metri cubi a metro quadrato,é assentibile nelle predette zone solo se siano destinate a servizi le aree aggiuntive necessarie,anche con le modalità previste al punto 4.5.4

Nella zona SR può essere localizzato,in modo non differenziato,qualunque servizio fra quelli indicati all'articolo 6 del DRAEL 2266/83,fatta eccezione per le zone SR Servizi Speciali,alle quali il piano urbanistico comunale assegna destinazioni particolari,in accordo con la natura dei luoghi,accompagnate dalle speciali norme per l'edificazione di cui al comma 4.6.

4.5.2 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 al punto 4.5.3.Le superfici per i parcheggi d'uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti,purchè ne sia assicurata l'uso effettivo.

4.5.3 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,purche ne sia assicurata l'effettiva utilizzabilità.

4.5.4 Nella zona B,nel caso in cui uno strumento attuativo preveda un indice fondiario di fabbricabilità superiore a tre metri cubi per metro quadrato o destinazioni d'uso non residenziali,le dotazioni di servizi dovranno essere assicurate vincolando,con lo stesso strumento urbanistico di attuazione e nello stesso comparto

di intervento,quelle necessarie sia per il numero di abitanti eccedente l'insediamento convenzionale definito come nel punto 4.5.1 (Zone SR) delle Norme e sia per le destinazioni d'uso non residenziali.

4.5.5 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 80 metri quadrati,l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per servizi può essere trasformato,sentita la Commissione Edilizia,in un corrispettivo monetario,determinato e periodicamente aggiornato dal Consiglio Comunale,destinato alla realizzazione di servizi pubblici.L'adempimento dell'obbligo é registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4.6 SPAZI (S) PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE,A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI.ZONE SR. SERVIZI SPECIALI.

4.6.1 Gli edifici di interesse storico o tradizionale,destinati a servizi speciali,saranno recuperati con progetti di manutenzione ordinaria o di risanamento conservativo,e adibiti a sedi di associazioni o fondazioni con fini culturali,scientifici e di divulgazione delle tradizioni locali (quali,ad esempio:musei,anche specializzati;biblioteche;archivi storici;centri di documentazione;raccolte celebrative;sedi di mostre temporanee e permanenti).Non é consentita la demolizione o la ristrutturazione di tali edifici.

4.6.2 Non é consentita la realizzazione di servizi speciali in area d'interesse archeologico in assenza di un piano particolareggiato,o di un progetto dell'Amministrazione comunale per la complessiva utilizzazione dell'area.Il piano,o il progetto, dovrà prevedere la compiuta sistemazione dell'intera zona d'intervento,l'eventuale edificazione di nuovi fabbricati,con volume sostitutivo di quello degli immobili esistenti,dei quali é ammessa la demolizione.Il piano particolareggiato ed i progetti di attuazione dovranno essere concordati con la Soprintendenza ai beni archeologici.

4.6.3 Non é consentita la realizzazione di servizi speciali in area d'interesse paesistico in assenza di un piano particolareggiato,o di un progetto dell'Amministrazione comunale per l'utilizzazione complessiva delle aree.Il piano,o il progetto, dovrà prevedere,per ciascuna area,la compiuta sistemazione dell'intera zona di intervento,l'eventuale realizzazione di fabbricati destinati a servizi di ristoro (bar,ristoranti,tavole calde),cui possono essere annesse,purché di dimensioni limitate,altre strutture di servizio relative a posti letto,nel numero massimo di venti,ed attività sportive e ricreative.

4.6.4 Nella edificazione dei fabbricati destinati ai servizi speciali dovranno essere strettamente rispettate le norme di cui all'articolo 5 relative alla zona A.

4.7 PARCHEGGI PRIVATI.

4.7.1 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,deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita all'articolo 18 della L 765/67,come modificato dall'articolo 2 della L 122/89,e dalle presenti Norme.

4.7.2 Per tali interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, nonché di ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti nella zona A,nonché per le modifiche di destinazione d'uso senza opere,qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza,purché né eccedenti il numero di quattro posti auto né bisognevoli di una superficie superiore a 100 metri quadra-

ti,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,determinato e periodicamente aggiornato dal Consiglio Comunale,destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici.L'adempimento dell'obbligo é registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4.7.3 Nella zona B2,è consentito realizzare locali parcheggi privati 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 esterno al lotto.

4.8 ALTEZZA MASSIMA:

Le altezze dei nuovi edifici e di quelli sopraelevati dovranno essere adeguate a quelle degli edifici preesistenti,curando che i frontoni e gli elementi costruttivi delle facciate,in fregio ai tetti,siano allineati,in orizzontale e in verticale,con quelli degli edifici adiacenti con lo stesso numero di piani.

Nel caso di edifici d'angolo,posti fra fabbricati preesistenti che non si corrispondono per numero di piani o per altezza,l'allineamento deve essere riferito alla sequenza edilizia di maggiore qualità ambientale,o,in caso di equivalenza, alla sequenza più estesa.Dopo l'angolo,l'allineamento deve essere conservato per una lunghezza non superiore alla massima profondità ammessa per il corpo di fabbrica.

Nel caso in cui anche gli edifici adiacenti risultino non allineabili,per differenze nel numero di piani o di altezza,il raccordo fra gli edifici deve rispettare i profili tipici mistilinei tradizionali e le sequenze di elementi architettonici e costruttivi propri della tradizione locale.

E' fatta salva ogni diversa prescrizione dei Piani particolareggiati o dei Piani di recupero.

4.9 RECINZIONI.

4.8.1 Nella sottozona B2 con tracciati viari recenti e nella zona C,le recinzioni si devono eseguire come specificato nell'articolo 50 del Regolamento Edilizio.

Nelle altre zone e sottozone residenziali le recinzioni devono essere eseguite secondo le prescrizioni delle presenti norme.

Art.5 ZONA A.Residenziale,di pregio ambientale o tradizionale.

5.1 SOTTOZONE.

5.1.1 Nella zona A,sono compresi gli aggregati edilizi,gli edifici e gli elementi costruttivi,risalenti all'organismo storico,anche per eta' e tipo, tutt'ora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità perchè poco modificati da trasformazioni recenti.Tali aggregati,edifici ed elementi achitettonici sono riconosciuti come documenti della tradizione costruttiva minore,e come testimonianze architettoniche di tipologie e forme proprie della cultura locale.

5.2 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

5.2.1 Manutenzione ordinaria.Manutenzione straordinaria.Restauro e risanamento conservativo.Modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto 4.1.,propri di ogni sottozona,e quelli non residenziali ammessi.Opere interne.

5.2.2 Le demolizioni,sia totali che parziali,sono ammesse soltanto per comprovati gravi motivi di sicurezza pubblica,con domanda accompagnata da asseverazione di un tecnico laureato documentata con grafici e fotografie e rilievo grafico e fotografico completo dell'edificio di cui é richiesta la demolizione.

5.2.3 Non sono consentite le nuove costruzioni,le sopraelevazioni e gli ampliamenti. Tutti gli edifici conservano il volume e la forma architettonica attuale.Non sono consentite le ristrutturazioni.

5.3 INTERVENTI AMMESSI VIGENTI I PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA.

5.3.1 Le ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie,le nuove costruzioni,le demolizioni,le ricostruzioni,le sopraelevazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti,sono consentiti solo se regolati da piano attuativo.

5.4 COMPARTO DI INTERVENTO.

5.4.1 I Piani Particolareggiati,i Piani di recupero e le Lottizzazioni convenzionate dovranno essere estese ad almeno un isolato,significativo,funzionale ed omogeneo per il tessuto edilizio e viario.Le norme di attuazione possono anche regolare altezze massime,recinzioni e finiture degli edifici esterni a tale isolato,prospicienti tutte le strade di perimetro.

5.5 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO.

5.5.1 Per gli interventi di risanamento conservativo,non deve superare quello preesistente,computato senza tener conto degli edifici e delle sopraelevazioni di epoca recente prive di valore ambientale e tradizionale.

5.5.2 Per le nuove costruzioni,anche in seguito a demolizione,e per le sopraelevazioni, ammissibili l'una e l'altra solo con l'approvazione del piano attuativo,l'indice fondiario non può superare quello medio di zona.

5.6 ALTEZZA MASSIMA.

Per le operazioni di risanamento,non é consentito superare le altezze degli edifici preesistenti,parte dell'organismo urbano originario,computate senza tenere conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni aggiunte all'impianto tradizionale. Per le trasformazioni e le nuove costruzioni,l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti,considerando solo quelli significativi e determinanti la qualità ambientale e tradizionale da salvaguardare. In ogni caso,l'altezza non può superare la misura di una volta e mezza la larghezza stradale.

5.7 ARRETRAMENTO.

5.7.1 I nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti,se ammessi,devono sorgere sul confine stradale.
Per ottenere l'allineamento sul filo strada é sufficiente realizzare su questo un fronte di sviluppo non inferiore a sei metri,disponendo sul limite della via o la testata di un "**edificio semplice**" costituito da un singolo corpo,oppure la testata di uno dei più corpi aggregati in un "**edificio complesso**",come definiti al comma 5.10.In ogni caso,é obbligatoria la realizzazione di uno dei tipi edilizi prescritti dalle presenti norme.

5.7.2 Sono possibili gli arretramenti soltanto se comportano la realizzazione,anche differita nel tempo,di uno dei tipi edilizi con cortile o con patio consentiti dalle presenti norme.

5.7.3 In ogni caso,sia con arretramento che con sviluppo sul fronte strada limitato ai sensi del sottocomma 5.10.1,la continuità del fronte edificato sulla strada deve essere ripristinata con recinzione continua e piena,realizzata con muratura di pietra a faccia vista,di qualità,forma e lavorazione adeguata a quella dell'organismo storico,con altezza non inferiore a due metri.

5.8 DISTACCHI DAI CONFINI.

5.8.1 I nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti,quando assentibili,devono sorgere sul confine laterale,rispetto al fronte della via,cosi da aderire agli edifici,esistenti e da edificare,per uno sviluppo non superiore a dodici metri, corrispondente alla massima dimensione trasversale assentibile ai sensi del comma 5.10.

5.8.2 Sono ammesse sia l'aderenza completa per l'intero sviluppo del confine laterale,e sia anche quella parziale o totale,sul confine opposto al fronte strada,quando i proprietari confinanti acconsentano a tale disposizione,disciplinando l'accordo con una convenzione registrata nella Conservatoria dei Registri Immobiliari,nella quale siano specificati le posizioni dei fabbricati e dei confini,ed i distacchi relativi.Copia autentica della convenzione é allegata agli atti depositati nel Comune.Gli estremi della convenzione registrata ed una sintesi di questa devono essere riportati nell'atto d'assenso rilasciato dal Sindaco.

5.8.3 E' ammesso il distacco dai confini laterali,esclusivamente per realizzare tipi edilizi conformi alle disposizioni del comma 5.10.In assenza di convenzione fra proprietari confinanti,stipulata secondo le prescrizioni del precedente sottocomma 5.8.2,tali distacchi laterali sono pari ai distacchi conseguenti dall'applicazione del successivo comma 5.9.

5.8.4 Quando non sia stato stipulato alcun disciplinare per l'edificazione sul confine opposto al fronte strada,i distacchi degli edifici da tali confini sono pari alla metà di quelli che conseguono dall'applicazione del successivo comma 5.9.Se,invece,per gli effetti previsti in una convenzione stipulata fra proprietari secondo le modalità sopra esposte,un fabbricato dovrà edificarsi sul detto confine,il distacco degli edifici dal confine posteriore é determinato dall'osservanza delle prescrizioni del successivo comma 5.9.

5.8.5 Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti,di pregio ambientale o tradizionale,é consentita l'apertura di finestre,nei vani privi di luci dirette,a distanze inferiori a quelle indicate nelle norme di zona,purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e dell'articolo 5 del DRAEL 2266/83.La concessione di tale speciale beneficio deve essere valutata dalla Commissione Edilizia con particolare attenzione e prudenza,sempre subordinando l'assenso all'assoluto rispetto di tutte le prescrizioni delle presenti norme per l'edificazione nella zona A.

5.9 DISTACCO FRA EDIFICI.

5.9.1 Le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti

tra gli edifici preesistenti,computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico,artistico,ambientale.

5.9.2 I nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti,se consentiti,non devono distare dai fronti finestrati degli edifici prospicienti meno di otto metri.Tale distanza é riducibile a sei metri,sia quando é relativa a fabbricati fronteggianti di un solo piano,e sia quando compete ad edifici dei tipi edilizi d) ed e) del comma 5.10,aventi uno solo dei corpi paralleli con piano terra e primo piano,ma di altezza non superiore a sei metri.

5.9.3 Non é consentita,nella costruzione di nuovi edifici,la riduzione delle distanze fra pareti finestrate,ai sensi del citato articolo 5 del DRAEL 2266/83.

5.9.4 I distacchi fra i fabbricati possono essere ridotti con i piani attuativi.

5.10 TIPI EDILIZI.

5.10.1 Non sono consentiti edifici isolati nel lotto.

5.10.2 Sono ammessi cortili chiusi,purché di lato minimo non inferiore a sei metri lineari,al netto delle sporgenze per porticati e simili,se conformi alle norme specificate in 5.9.2.

5.10.3 Le dimensioni trasversali dei corpi edificati costituenti gli "edifici semplici" o gli "edifici complessi" non possono essere superiori a dieci metri.

5.10.4 Lolle aperte,porticati e passi carrai coperti,anche se individuabili come corpi distinti dello stesso edificio,esistente o di progetto,sono atti a determinare la continuità dell'edificio lungo la strada,e lungo i confini laterali e posteriori.

5.10.5 Sono consentiti i seguenti tipi edilizi,con disposizione conforme alle norme sull'arretramento,sull'allineamento a filo strada e sui distacchi:

a) intero "edificio semplice",con asse maggiore lungo il limite pubblico;

b) intero "edificio semplice",con asse maggiore diretto verso l'interno del lotto,o perpendicolare al limite pubblico,ed aderente a tale limite con un fronte di almeno sei metri;

c) "edificio complesso",con un corpo a filo strada ed uno o più corpi perpendicolari a questo;

d) "edificio complesso",con almeno un corpo diretto verso l'interno del lotto,o perpendicolare al limite pubblico,ed aderente a tale limite con un fronte di almeno sei metri,e con un corpo arretrato dal filo stradale e paralello a questo;

e) "edificio complesso",con corpo sul filo strada e corpo interno parallelo alla via,e con corpi diretti verso l'interno del lotto,o perpendicolari al limite pubblico;i corpi di tale tipo edilizio delimitano un cortile chiuso o un patio.

5.10.6 Son nulli gli atti d'assenso che risultino in contrasto con convenzioni,stipulate in data precedente a quella del rilascio,fra proprietari confinanti con le procedure e con i fini di cui al comma 5.8,e che impediscano od ostacolino l'attuazione del piano urbanistico comunale in piena conformità alle norme ed alle disposizioni del presente comma sui tipi edilizi.
Per lo stesso motivo,non sono assentibili in alcun modo i progetti per interventi che rendano difficoltosa ai terzi confinanti la realizzazione dei tipi prescritti,prevedendo,ad esempio,aperture di qualsiasi genere o sporti su un lotto laterale o posteriore.

5.11 MATERIALI.

5.11.1 Per gli interventi di recupero di qualunque tipo sugli edifici e per le costruzioni di nuovi fabbricati assentibili nelle stesse sottozone.fatto salvo il rispetto degli elementi costruttivi preesistenti,é obbligatorio di utilizzare materiali e procedimenti costruttivi adeguati all'insediamento storico,e tipici della tradizione costruttiva locale.E' obbligatorio,inoltre,il rispetto dei successivi commi.

5.11.2 Le pareti esterne dovranno essere realizzate con muratura,o di pietra lavorata a faccia vista secondo le disposizioni irregolari della tradizione locale,o rive-

stita con intonaco tipo terranova pigmentato in pasta,con intonaco frattazzato rustico,o con intonaco similmente lavorato.Non é consentito l'uso di rivestimenti,né della stessa pietra in lastra sottile,né graffiati o lamati,né di ceramica o materiali affini,estranei alle tradizioni locali.
Le tinteggiature esterne saranno applicate con tonalità armonizzate con quelle tradizionali esistenti al contorno,ma in ogni caso con preferenza per i colori tenui in accordo con la gamma cromatica delle terre.Le prove di colore sono soggette alla autorizzazione dell'ufficio tecnico comunale.
Le coperture saranno realizzate con tetto a falde,rivestito da manto di tegole curve laterizie,escludendo qualsiasi altro materiale.

5.11.3 Non é consentito l'uso di elementi costruttivi contrastanti con i caratteri dell'organismo storico,quali serramenti,grate,persiane,di alluminio naturale,bronzato,dorato,o comunque trattato con finiture brillanti e vistose.Per lo stesso fine,non sono consentiti serramenti,grate,persiane d'acciaio lavorato e colorato con forme e colori non adeguati al contesto.I nuovi serramenti esterni,come anche quelli ripristinati o sostituiti,dovranno essere realizzati con materiali e disegni analoghi a quelli preesistenti,ed in ogni caso secondo dimensioni e schemi propri della edificazione tradizionale (portoni carrai di legno,finestre e porte finestre di legno con scurini interni e persiana esterna).
Sono tollerati,purché privi di persiana esterna o purche dotati di persiana di legno,i serramenti di alluminio elettrocolorato,di lamierino d'acciao zincato verniciato, o di materiale plastico rigido,purché trattati con tinte tenui intonate all'ambiente.

5.11.4 Le tubazioni per la discesa delle acque piovane,se in vista,devono essere realizzate con qualsiasi materiale,ma devono sempre essere rifinite con vernici di colori tenui sopra indicati.E' assolutamente vietato lasciarle in vista prive di finitura o di manutenzione,ed é raccomandato di protegerle,incassandole,anche se in vista,in vani appositi delle murature.Le tubazioni discendenti devono sempre essere raccordate con i canali di gronda con le apposite cuffie,o comunque con soluzioni accurate,sempre specificate nel progetto,approvate dalla commissione edilizia.

5.11.5 Le nuove recinzioni e quelle ricostruite in sostituzione di quelle preesistenti,a causa di rovina o di demolizione per allargamenti stradali,devono essere realizzate con muratura di pietra a faccia vista,di qualità,forma e lavorazione adeguata a quella dell'organismo storico,con altezza non inferiore a due metri.Non é consentito l'uso di recinzioni a giorno di qualsiasi materiale.

5.12 SEQUENZE EDILIZIE.ELEMENTI EDILIZI E COSTRUTTIVI DELLA TRADIZIONE.

5.12.1 E' fatto obbligo di rispettare,negli interventi di recupero e nelle nuove costruzioni assentibili,gli allineamenti dei fabbricati e dei muri di cinta realizzati con pietra a faccia vista prospettanti lungo strada.
In caso di rovina parziale o totale di un edificio,questo dovra essere ricostruito nella posizione originaria.
Tuttavia,la Commissione Edilizia può chiedere distanze dai confini e dai fabbricati,arretramenti,altezze,forme di fronti sulla strada diversi da quelli previsti,esclusivamente per armonizzare i nuovi edifici con quelli esistenti e per conseguire migliorie utili a fini generali.Con lo stesso scopo,anche gli interessati all'atto di assenso ad edificare hanno facoltà di presentare un progetto planivolumetrico,completo di documentazione adeguata,grafica e fotografica,sull'edilizia esistente,per ottenere un parere preventivo di approvazione per distanze,altezze e forme di fronti sulla strada diversi da quelli prescritti.
In ogni caso,tale approvazione deve essere motivata dalla Commissione Edilizia con particolare cura ed ampiezza di considerazioni,e documentata rigorosamente

con grafici e fotografie sulle situazioni e sullo stato di fatto che hanno giustificato la decisione.

5.12.2 L'Amministrazione comunale ha facoltà di realizzare allargamenti stradali con demolizione di muri di cinta esistenti,con la procedura di approvazione stabilita nel comma 5.12.1;restando obbligato alla realizzazione della nuova recinzione secondo le prescrizioni del comma 5.11.5.

5.12.3 Per i recuperi di edifici realizzati con muratura di pietra a faccia vista e per lavori sulle recinzioni eseguite con la stessa tecnica costruttiva,é fatto obbligo di conservare con assoluta fedeltà i paramenti murari,e di ricondurre all'integrità originaria quelli degradati.Su tali elementi costruttivi sono ammessi soltanto interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo, con esclusione di ogni altro tipo di trattamento.E' assolutamente vietato sia di ricoprire le superfici esterne a vista delle murature con strati di intonaco o di rivestimenti in genere,e sia di alterarne l'aspetto in qualsiasi modo.

5.12.4 Per gli interventi di recupero di qualunque tipo assentibili per gli edifici,é consentito adattare i corpi bassi di un solo piano,noti come lolle.
Tali lolle,purché del tutto aperte e non di disimpegno per altri locali chiusi illuminati e aerati soltanto dalle stesse,possono essere suddivise all'interno e racchiuse lungo il perimetro esterno,sempre nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni della legge sanitaria.
Se i locali disimpegnati,invece,sono illuminati e ventilati dalle lolle,é consentito chiuderle,anche con vetrate,ma i locali interni privi di illuminazione diretta possono essere destinati soltanto a servizi igienici,disimpegni,corridoi,e ripostigli,assicurando sempre la ventilazione nel rispetto delle disposizioni di legge.E' ammessa la destinazione a cucina di un locale interno disimpegnato dalla lolla,purché comunicante con la stessa attraverso una apertura a tutta altezza, larga almeno due metri;l'aspirazione di fumi,vapori ed esalazioni dovrà essere assicurata con un impianto meccanico con bocca di estrazione operante sui fornelli e sui punti di produzione.
E' anche consentito utilizzare uno dei locali interni,disimpeganti dalla lolla, per ricavare una chiostrina di ventilazione,rimuovendo la copertura a tetto,ma con l'assoluto rispetto dell'ossatura muraria e degli altri elementi costruttivi tipici;é anche ammesso,in tale caso,realizzare su locale cosi aperto un lucernaio vetrato,sollevato sulla linea d'imposta per assicurare la ventilazione dei locali affacciati sulla chiostrina.I locali affacciati su questa potranno essere destinati a cucina,servizi igienici,disimpegni,corridoi,e ripostigli.

5.12.5 Per gli interventi di recupero di qualunque tipo assentibili per gli edifici,é consentito adattare i corpi di un solo piano in disuso o sottoutilizzati,già destinati a pagliai,magazzini,locali di deposito,e simili,per destinarli ad attività residenziali o comunque ammesse,anche con la realizzazione di nuovi soppalchi nel volume individuato dalle chiusure perimetrali e dalle falde del tetto.Per le attività commerciali e per quelle di artigianato locale caratteristico richiamate nel comma 4.2,l'altezza netta interna dei vani può essere ridotta a 2,40 metri.

5.12.6 Per gli interventi di recupero di qualunque tipo assentibili per gli edifici,é fatto obbligo di restaurare gli elementi tipici della tradizione costruttiva.anche locale,quali,ad esempio,portali,archivolti,balconi con lastra su mensola,fregi,decorazioni,recinzioni di muratura.
In particolare,le domande di autorizzazione o di concessione,per interventi sia di recupero che di nuova edificazione,i quali interessino,in qualsiasi modo,un portale esistente,anche fino ad inglobarlo,devono essere accompagnate da un progetto particolare di restauro o di manutenzione straordinaria di tale elemento costruttivo tipico della tradizione.E' ammesso lo spostamento del portale,con rispetto assoluto della sua integrità.In ogni caso,alla domanda deve essere allegata la documentazione rigorosa richiesta nel Regolamento Edilizio.

In caso di rovina parziale o totale di un portale,il proprietario è obbligato alla ricostruzione con gli stessi materiali,forme,dimensioni e posizione originaria.

Nei nuovi edifici non sono ammessi balconi con sbalzo libero dalle murature.I balconi possono essere ammessi soltanto se con aggetto non superiore a quaranta centimetri dal paramento esterno del muro e se protetti con parapetto a ringhiera di acciaio verniciato.Ogni balcone deve essere al servizio di una sola portafinestra,e la sua dimensione parallela alla facciata non può superare di 1,5 volte la larghezza di tale portafinestra.

5.12.7 I locali destinati a servizi igienico sanitari dovranno essere aerati ed illuminati artificialmente,quando non sia possibile né aprire nuove finestre nelle pareti sui cortili retrostanti,né rispettare le norme di cui al sottocomma 5.12.8.

5.12.8 I prospetti verso strada degli edifici non potranno essere modificati.

Sarà ammessa l'apertura di finestre soltanto per ripristinare assetti preesistenti,rigorosamente documentati,adeguando dimensioni e forme delle finestre rinnovate a quelle originarie documentate.

In ogni caso e qualsiasi sia lo scopo per le quali siano richieste,non sono assentibili nuove aperture in murature d'ambito,né verso strada né verso l'interno del lotto,quando contrastino con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici,o introducano disarmonie in queste.

In tutti gli altri casi,e in linea generale,non è ammessa l'apertura di nuove finestre in edifici di pregio ambientale se non espressamente prevista con piano particolareggiato.

Art.6 ZONA B.Residenziale,di completamento.

6.1 SOTTOZONE.

6.1.1 La zona B si articola in due sottozone,B1 e B2.

6.1.2 Nella sottozona B1,sono compresi gli aggregati edilizi costituenti l'organismo storico,ma interessati da diffuse e irreversibili sostituzioni edilizie,discordanti per tipologie e tecniche costruttive.Pur tuttavia,sono ancora leggibili alcuni edifici ed elementi costruttivi risalenti all'organismo storico.

6.1.3 Nella sottozona B2,sono compresi gli aggregati edilizi interessati da completa e irreversibile sostituzione del tessuto originario con edifici recenti in contrasto con l'organismo storico.Sono anche comprese le aree mai interessate dall'edificazione,pur essendo interne all'organismo storico.

6.2 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

6.2.1 Demolizioni con ricostruzione,nuove costruzioni,sopraelevazioni,ampliamenti di edifici esistenti,oltre agli interventi in 4.4.1,fatte salve le disposizioni del comma 6.2.5 per la sottozona B1.

6.2.2 Nella sottozona B1,sono ammesse la demolizione degli edifici privi di pregio,e la successiva costruzione,nonché l'edificazione di nuovi fabbricati nelle aree ancora libere da costruzioni o rese libere con demolizione.Non é consentito né frazionare le aree,sistemate a giardino o no,di pertinenza degli edifici di pregio,per utilizzarle per la costruzione di nuovi edifici,né frazionare a tale scopo il loro lotto urbanistico,anche se ottenuto con demolizione.In tutti i casi, nelle domande di edificazione di nuovi edifici,deve essere rigorosamente certificata l'assoluta legittimità urbanistica del lotto utilizzato.

6.2.3 Nella sottozona B1,sono consentite le ristrutturazioni modeste,anche di edifici di pregio,ma soltanto per la fusione di più unità immobiliari interne di un edificio,per la riorganizzazione distributiva,ma con l'assoluto rispetto della integrità costruttiva e tipologica e con la demolizione di parti improprie e di superfetazioni.Non é consentito,in assenza di piano particolareggiato,svuotare l'edificio,mantenendo le pareti esterne d'involucro,o sostituire le ossature murarie con scheletro portante di qualsiasi materiale.

6.2.4 Nella stessa sottozona B1,é consentita la costruzione di un piano sugli edifici esistenti con volume limitato al piano terra.Su quelli con primo piano e piano terra é consentito soltanto ripristinare un terzo piano preesistente diroccato o fortuitamente demolito.Tuttavia,dovrà sempre essere rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona B1.

6.2.5 Nella sottozona B1,agli edifici di pregio ambientale ed a quelli edificati prima dell'entrata in vigore della L 765/67 si applicano le norme sulle demolizioni proprie della zona A.

6.3. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO.

6.3.1 Nella sottozona B1,non superiore a tre metri cubi a metro quadrato,in assenza di piano attuativo.
Nuove costruzioni,sopraelevazioni,ampliamenti di edifici esistenti,con indice di fabbricabilità fondiario non superiore a cinque metri cubi a metro quadro,sono consentiti solo se regolati da un piano attuativo.

6.3.2 Nella sottozona B2,non superiore a tre metri cubi a metro quadrato.
Non é ammesso un indice superiore,neppure con piano attuativo.

6.4 COMPARTO DI INTERVENTO.

6.4.1 I Piani Particolareggiati,i Piani di recupero e le Lottizzazioni convenzionate dovranno essere estese ad almeno un isolato,significativo,funzionale ed omogeneo

per il tessuto edilizio e viario.Le norme di attuazione possono anche regolare altezze massime,recinzioni e finiture degli edifici esterni a tale isolato,prospicienti tutte le strade di perimetro.

6.5 ALTEZZA MASSIMA.

6.5.1 Metri 7,5 lineari,ma non superiore a 1,5 volte la larghezza della porzione di strada prospiciente il fabbricato.

6.5.2 Nelle eventuali ricostruzioni e nelle trasformazioni e nuove costruzioni in tutti i lotti confinanti con la zona A,l'altezza massima dell'edificio non può superare l'altezza degli edifici adiacenti,considerando solo quelli di pregio ambientale e tradizionale appartenenti all'organismo originario.

6.6 ARRETRAMENTO.

6.6.1 Nella sottozona B1,gli edifici mantengono le posizioni attuali,anche in caso di demolizione e successiva ricostruzione.

6.6.2 Nelle porzioni di sottozona B2 classificate nella tavola 3 di indagine sulla qualità e stato nell'organismo storico fra gli AGGREGATI DI EDIFICI E DI AREE INEDIFICATE COSTITUENTI L'ORGANISMO STORICO,INTERESSATI DA COMPLETA SOSTITUZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO,gli edifici mantengono le posizioni attuali,anche in caso di demolizione e successiva ricostruzione.

6.6.3 Nelle porzioni di sottozona B2 classificate nella tavola 3 come specificato al sottocomma 6.6.2,gli edifici devono sorgere sul filo strada.
E' consentito un arretramento maggiore,con il parere preventivo della Commissione Edilizia,quando sia concordato con una convenzione fra tutti i proprietari facenti parte dell'isolato e prospicienti sulla strada interessata.L'arretramento non consente incrementi di altezza dell'edificio.
L'arretramento non può determinare larghezze stradali superiori a sei metri.

6.6.4 Nelle porzioni di sottozona B2 classificate nella tavola 3 come specificato al sottocomma 6.6.2,l'Amministrazione comunale ha facoltà di realizzare allargamenti stradali con demolizione di muri di cinta esistenti,con la procedura di approvazione stabilita nel comma 5.12.1,restando obbligato alla realizzazione della nuova recinzione secondo le prescrizioni del comma 5.11.5.

6.6.5 Nelle porzioni di zona B2 non classificate nella tavola 3 come specificato al sottocomma 6.6.2,l'arretramento minimo dal filo strada é di 2,50 metri.
E' consentito un arretramento maggiore,con il parere preventivo della Commissione Edilizia,quando sia concordato con una convenzione fra tutti i proprietari facenti parte dell'isolato e prospicienti sulla strada interessata.L'arretramento non consente incrementi di altezza dell'edificio.

6.7 DISTACCHI DAI CONFINI.

6.7.1 In tutta la zona B,in relazione agli edifici d'angolo,le norme sui distacchi sono applicabili ai soli tratti dei confini,sia laterali che retrostanti,non impegnabili dai fabbricati prospicienti,considerata la massima profondità di corpo di fabbrica sviluppabile secondo le prescrizioni di cui al punto 6.9.
Nei tratti di confine impegnabili dai corpi di fabbrica,si applicano le norme sul distacco fra edifici.

6.7.2 In tutta la zona B,non é consentita,nella costruzione di nuovi edifici,la riduzione delle distanze fra pareti finestrate e confini,che conseguirebbe dall'applicazione dell'articolo 5 del DRAEL 2266/83.E' ammessa tale riduzione,invece,per l'apertura di nuove finestre per migliorare le condizioni igieniche di locali privi di finestre in fabbricati esistenti,conseguente dall'applicazione del comma 6.8.1.

6.7.3 Nella sottozona B1,i nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti,quando assentibili,devono sorgere sul confine laterale,rispetto al fronte della via,cosi da aderire agli edifici,esistenti e da edificare,per uno sviluppo non superiore a

dieci metri,corrispondente alla massima dimensione trasversale assentibile ai sensi del comma 6.10.

6.7.4 Nella sottozona B1,sono ammesse sia l'aderenza completa per l'intero sviluppo del confine laterale,e sia anche quella parziale o totale,sul confine opposto al fronte strada,quando i proprietari confinanti acconsentano a tale disposizione, disciplinando l'accordo con una convenzione registrata nella Conservatoria dei Registri Immobiliari,nella quale siano specificati le posizioni dei fabbricati e dei confini,ed i distacchi relativi.Copia autentica della convenzione é allegata agli atti depositati nel Comune.Gli estremi della convenzione registrata ed una sintesi di questa devono essere riportati nell'atto d'assenso rilasciato dal Sindaco.

6.7.5 Nella sottozona B1,é ammesso il distacco dai confini laterali,esclusivamente per realizzare tipi edilizi conformi alle disposizioni del comma 5.10.In assenza di convenzione fra proprietari confinanti,stipulata secondo le prescrizioni del sottocomma 6.7.4,tali distacchi laterali sono pari ai distacchi conseguenti dall'applicazione del comma 6.8.

6.7.6 Nella sottozona B1,quando non sia stato stipulato alcun disciplinare per l'edificazione sul confine opposto al fronte strada,i distacchi degli edifici da tali confini sono pari alla metà di quelli che conseguono dall'applicazione del comma 6.8.Se,invece,per gli effetti previsti in una convenzione stipulata fra proprietari secondo le modalità sopra esposte,un fabbricato dovrà edificarsi sul detto confine,il distacco degli edifici dal confine posteriore è pari a quello massimo prescritto nel comma 6.8.

6.7.7 Nella sottozona B2,gli edifici possono essere costruiti in aderenza,oppure devono distaccarsi dal confini laterali di almeno quattro metri.Uguale distacco deve intercorrere fra gli edifici ed i confini retrostanti del lotto,opposti al ciglio stradale.

6.8 DISTACCO FRA EDIFICI.

6.8.1 In tutta la zona B,per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti,di pregio ambientale o tradizionale,é consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle indicate nelle norme di zona,purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e dell'articolo 5 del DRAEL 2266/83.La concessione di tale speciale beneficio deve essere valutata dalla Commissione Edilizia con particolare attenzione e prudenza,sempre subordinando l'assenso all'assoluto rispetto di tutte le prescrizioni delle presenti norme.

6.8.2 Nella sottozona B1,le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti,computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico,artistico,ambientale.

6.8.3 I nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti in sottozona B1,se consentiti,non devono distare dai fronti finestrati degli edifici prospicienti meno di otto metri.Tale distanza é riducibile a sei metri,sia quando è relativa a fabbricati fronteggianti di un solo piano,e sia quando compete ad edifici dei tipi edilizi d) ed e) del comma 5.10,aventi uno solo dei corpi paralleli con piano terra e primo piano,ma di altezza non superiore a sei metri.

6.8.4 Nelle porzioni di sottozona B2 classificate nella tavola 3 di indagine sulla qualità e stato nell'organismo storico fra gli AGGREGATI DI EDIFICI E DI AREE INEDIFICATE COSTITUENTI L'ORGANISMO STORICO,INTERESSATI DA COMPLETA SOSTITUZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO,non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato piu alto.
Nella restante sottozona B2,non inferiore a otto metri.

6.8.5 In relazione agli edifici d'angolo,i distacchi dai fabbricati,sia laterali che retrostanti,devono riferirsi alla massima profondità di corpo di fabbrica raggiungibile dai fabbricati prospicienti.

6.8.6 I distacchi fra i fabbricati possono essere ridotti con i piani attuativi.

6.9 TIPI EDILIZI.

6.9.1 Per i tipi edilizi della sottozona B1 si applicano le disposizioni del comma 5.10 relativo ai tipi edilizi della zona A.

6.9.2 Nella sottozona B2,il corpo di fabbrica degli edifici non può superare la profondità di tredici metri lineari.

6.10 SEQUENZE EDILIZIE.ELEMENTI EDILIZI E COSTRUTTIVI DELLA TRADIZIONE.

6.10.1 Nella sottozona B1 si applicano le norme dei commi 5.11 e 5.12.

6.10.2 Nelle porzioni di sottozona B2 classificate nella tavola 3 di indagine sulla qualità e stato nell'organismo storico fra gli AGGREGATI DI EDIFICI E DI AREE INEDIFICATE COSTITUENTI L'ORGANISMO STORICO,INTERESSATI DA COMPLETA SOSTITUZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO,si applicano le norme del comma 5.12.

Art.7 ZONA C.Residenziale;di espansione.

7.1. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.

7.1.1 Non superiore ad un metro cubo a metro quadrato.Nuove costruzioni,sopraelevazioni,ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti solo se regolati da un piano attuativo.

I Piani Particolareggiati e le Lottizzazioni convenzionate devono avere per oggetto comparti di estensione non inferiore ad un ettaro ed interessare aree comprese entro un'unica linea di confine chiusa e,anche,comparti di superficie inferiore a quella minima,interclusi fra aree edificate,o fra altre zone omogenee,o fra aree destinate alla viabilità,a servizi o a infrastrutture.

7.2. ALTEZZA MASSIMA.

Metri 7,5 lineari.

7.3. ARRETRAMENTO.

Gli edifici devono distare almeno sei metri dal confine con le strade circonvallazione.

La loro distanza dall'asse delle strade,anche locali,destinate al traffico veicolare deve essere superiore a cinque metri.

7.4. DISTACCHI DAI CONFINI.

Non inferiore a quattro metri e alla metà della altezza dell'edificio più alto.

7.5. DISTACCO FRA EDIFICI.

Non inferiore a otto metri e all'altezza dell'edificio più alto.

7.6. TIPI EDILIZI.

7.6.1 Nei tipi edilizi in linea,il fabbricato non può sviluppare un fronte maggiore di settanta metri ed una profondità di corpo di fabbrica superiore a tredici metri. Il rapporto di copertura non può eccedere 0,33 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

7.6.2 Nei tipi edilizi isolati,il fabbricato non può sviluppare fronti maggiori di trenta metri,con un rapporto di copertura non eccedente 0,25 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

7.6.3 Le attività ammesse di cui al àunto 4.2 sono localizzabili solo in complessi edilizi appositi,dotati di viabilità d'accesso indipendente da quella al servizio della residenza,dei parcheggi previsti nell'articolo 8 del DRAEL 2266/83,con distanze dalla residenza e con schermi vegetali sufficienti,a giudizio della Commissione Edilizia e della Unità socio sanitaria locale,per evitare qualsiasi fastidio sonoro.

7.6.4 La superficie del lotto non può essere inferiore a 400 metri quadrati.

TITOLO TERZO. ZONA E.AGRICOLA.

Art.8 Disposizioni generali.

8.1. DESTINAZIONI D'USO.

Usi agricoli.Edifici,attrezzature e impianti connessi col settore agropastorale e con quello della pesca,nonché con la valorizzazione dei loro prodotti.

8.2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

E'ammesso l'insediamento delle seguenti attività non agricole,rispettando le eventuali condizioni specificate appresso.

8.2.1 Residenze.

8.2.2 Servizi di ristoro (bar,ristoranti,tavole calde),cui possono essere annesse,purché di dimensioni limitate,altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti ed attività sportive e ricreative,ai sensi del DRAEL 2266/83.Ai sensi dello stesso decreto,la realizzazione di servizi di ristoro é ammessa quando siano ubicati a distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 metri,riducibile con deliberazione del Consiglio Comunale.
Impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

8.2.3 Impianti di interesse pubblico,quali cabine ENEL,centrali telefoniche,stazioni di ponti radio,ripetitori e simili.

8.2.4 Con deliberazione del Consiglio comunale e con parere favorevole dell'Assessorato regionale agli Enti Locali,sentita la Commissione Urbanistica Regionale,sono ammessi interventi,compatibili con le destinazioni d'uso agricole di cui al punto 8.2.1,con volumi superiori a 3000 metri cubi,o con numero di addetti superiore a venti unità,o con numero di capi bovini superiori a cento unità,o ad un numero equivalente per altre specie.

8.3. DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.

Non é ammesso l'insediamento delle attività:di residenza,come definite al punto 4.1;produttive;di deposito e mostra all'aperto;turistiche;di servizio.

8.4. INTERVENTI AMMESSI.

8.4.1 Manutenzione ordinaria.Manutenzione straordinaria.Restauro e risanamento conservativo.Ristrutturazione edilizia.Modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto 8.1,e quelli ammessi.Opere interne.Demolizioni totali senza ricostruzione.Demolizioni con ricostruzione,nuove costruzioni,sopraelevazioni,ampliamenti di edifici esistenti.

8.5. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO.

8.5.1 Per le residenze,0,03 metri cubi a metro quadrato,ma elevabile secondo quanto specificato appresso ai commi 8.5.2 e 8.5.3.

8.5.2 Con deliberazione del Consiglio comunale,per le destinazioni di cui al punto 8.2.2,0,10 metri cubi a metro quadrato.

8.5.3 Con deliberazione del Consiglio comunale,per le destinazioni di cui al punto 8.2.3,1,00 metri cubi a metro quadrato.

8.5.4 Per le opere connesse con l'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale,quali stalle,magazzini,silos,capannoni e rimesse, 0,20 metri cubi a metro quadrato,elevabili,con deliberazione del Consiglio comunale,a 0,50 metri cubi a metro quadrato per soddisfare a particolari esigenze aziendali e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a cinquecento metri.

8.5.5 E' consentito di utilizzare,per il computo del volume ammissibile,anche appezzamenti non contigui,ma utilizzati nell'esercizio dell'azienda agricola.Il volume cosi ottenuto deve essere edificato a distanza non inferiore a mille metri dal perimetro urbano,ma in quantità non superiore a mille metri cubi per i capannoni e a 400 mc per l'abitazione.Se gli appezzamenti ricadono tutti entro la distanza di mille metri,il volume ottenibile può essere impiegato soltanto per l'edificazione di capannoni,sempre limitatamente a mille metri cubi,disposti alla massima distanza dal perimetro urbano.

8.6. ALTEZZA MASSIMA.

Otto metri lineari,per le abitazioni.L'altezza degli edifici connessi con le attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale é libera.

8.7. ARRETRAMENTO.

Gli edifici devono distare dal confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal DM 1404/68 non meno di cinque metri lineari.

8.8. DISTACCHI DAI CONFINI.

Quattro metri da tutti gli altri confini,ma non meno della metà dell'edificio più alto.

8.9. DISTACCO FRA EDIFICI.

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

Marzo 1992

TITOLO QUARTO. ZONA G.IMPIANTI PUBBLICI.

Art.9 Disposizioni generali.

9.1. DESTINAZIONI D'USO.

Edifici,attrezzature ed impianti pubblici riservati ai servizi funerari.

Ottobre 2013

TITOLO QUARTO.

ZONA G. SERVIZI GENERALI

Articolo 9 Disposizioni generali.

Le zona G sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Si suddivide nelle seguenti sottozone:
“G1 - cimitero” interessa edifici, attrezzature ed impianti pubblici riservati ai servizi funerari;
“G2 - ecocentro” destinata alla realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti pubblici riservati alla specifica attività di raccolta, smistamento, divisione, stoccaggio e trasferimento di materiali provenienti da attività di raccolte differenziate comunali.

Articolo 10 Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

Dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tali spazi vengono suddivisi come di seguito indicato:

a) aree per l'istruzione (**S1**): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;
b) aree per attrezzature di interesse comune (**S2**): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (**S3**);
d) aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l. 765 (**S4**): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Previa dimostrazione della sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici possono ridursi soltanto a quelli indicati alle lett. c) e d).

COMUNE DI BALLAO

PROVINCIA di CAGLIARI

Progetto:

PIANO URBANISTICO COMUNALE

P.U.C.

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL P.A.I. E AL P.P.R.

Allegato: B

Elaborato:

Norme Tecniche di attuazione

Progettista :
DOTT. ING. SALVATORE CASTANGIA

Collaboratore :
DOTT. ING. ALESSANDRO MAMELI
DOTT. ING. CLAUDIA CASTANGIA

Coordinatore dell'Ufficio del Piano :
DOTT. ING. SALVATORE CASTANGIA

Responsabile Area Tecnica del Comune di Ballao:
DOTT. ING. MARTINA LACU

AGGIORNAMENTO: APRILE 2018

ASSOPROGECT
STUDIO ASSOCIATO DI PROGETTAZIONE
via Dante, 111
09045 Quartu S. Elena
tel e fax 070-885247

UFFICIO DEL PIANO

coordinatore e pianificazione urbanistica :
DOTT. ING. SALVATORE CASTANGIA

gestione del territorio :
DOTT. ING. MARTINA LACU

assetto ambientale :
DOTT. GEOL. GIOVANNI ATZENI
DOTT. GEOL. MASSIMO TROGU
DOTT. AGRON. PAOLO CALLIONI
DOTT. ING. ALESSANDRO SALIS

Beni archeologici :
DOTT. FEDERICO ANGIUS

Cartografia e S.I.T. su base G.I.S.:
DOTT. ING. ALESSANDRO MAMELI

risparmio energetico e fonti alternative :
DOTT. ING. MARTINA BASCIU

edilizia privata :
DOTT. ING. VALERIA CARIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

Ai sensi dell'art.1 della L.R. 45/89 il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Ballao ha il compito di pianificare l'uso delle risorse territoriali e di regolare gli interventi di modificazione delle destinazioni d'uso del territorio comunale.

Art. 2 - IL REGOLAMENTO EDILIZIO

E' parte integrante del P.U.C. il Regolamento Edilizio (R.E.) comunale che contiene le norme per il controllo dell'attività edificatoria.

Del Regolamento Edilizio fanno parte i seguenti allegati:

-All. C1 Definizioni;

-All. C2 Linee Guida per la Progettazione efficiente e sostenibile.

Art. 3 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

1-Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A) regolamentano l'utilizzo a qualsiasi titolo di tutto il territorio comunale e vanno pertanto applicate a tutte le sue parti. Anche se non espressamente richiamate, dovranno essere osservate tutte le norme sovraordinate riguardanti la materia, immediatamente applicabili senza la necessità di essere recepite nelle presenti norme e ciò anche se emanate successivamente alla loro adozione.

2-In caso di contrasto tra i diversi elaborati del P.U.C. (tavole grafiche, Regolamento edilizio, N.T.A.) prevalgono le N.T.A. e il R.E..

3-Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) abrogano, dopo la pubblicazione sul BURAS, quelle del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Art. 4 - ELABORATI DEL P.U.C

Il P.U.C. è costituito dalle seguenti tavole e allegati:

Allegati

A- Relazione tecnica illustrativa.

B- Norme tecniche di attuazione (N.T.A.).

C- Regolamento Edilizio (R.E.):

C1-R.E. Definizioni

C2-R.E. linee guida per la progettazione efficiente e sostenibile.

D- Relazione agroforestale, ambientale e territoriale.

E- Assetto Geologico, Idrogeologico, geomorfologico.

Tavole

Tav 1 – Inquadramento territoriale - scala 1:25000

Tav. 1.1 – Carta del paesaggio - scala 1:10000

Tav. 2- Zonizzazione territorio extraurbano - scala 1:10000

Tav. 2.1-Zonizzazione del Centro urbano - scala 1:2000

Tav. 2.2-Evidenziazione delle modifiche introdotte dal nuovo Strumento nel Centro urbano - scala 1:2000

Tav. 3 – carta dei vincoli - scala 1:10000

Tav. 3.1- Aree urbane da consolidare - scala 1:2000

Tav. 3.2- Carta della pericolosità idraulica – Centro Urbano - scala 1:2000

Tav. 3.3- Carta della pericolosità idraulica – Territorio Extraurbano - scala 1:10000

Tav. 3.4- Carta della pericolosità da frana– Territorio Extraurbano - scala 1:10000

Tav. 4.1 – Carta geolitologica - scala 1:10000

Tav. 4.2 – Carta geomorfologica - scala 1:10000

Tav. 4.3 – Carta idrogeologica - scala 1:10000

Tav. 4.4 – Carta geologico tecnica - scala 1:10000

Tav. 4.5 – Carta acclività - scala 1:10000

Tav. 5.1 – Uso del suolo - scala 1:10000

Tav. 5.2 – Copertura vegetale - scala 1:10000

Tav.5.3 – Unità di terra - scala 1:10000

Tav. 5.4 – Capacità d'uso dei suoli - scala 1:10000

Tav. 5.5 – Suscettività d'uso dei suoli - scala 1:10000

Art. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Gli strumenti di attuazione del P.U.C. sono:

1) Il Piano Particolareggiato;

2) Il Piano di lottizzazione convenzionato;

3) Il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
4) Il Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
5) Il Piano di Risanamento urbanistico;
6) Permessi di costruire e S.C.I.A;
7) L'Accordo di programma.
8) Il Piano di recupero.

Art. 6 - MODALITA' E PROCEDURE PER I PIANI ATTUATIVI

1-Ai sensi dell'Art.21 L.R. 22/12/1989 n°45, i Piani Attuativi del P.U.C. sono approvati secondo le procedure e modalità di cui all'Art. 20 della medesima Legge regionale.

2-I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, di cui alla normativa vigente in materia, sono obbligatori per le zone omogenee classificate "C", "D" e "G" del territorio comunale, come meglio precisato nelle prescrizioni di cui agli Artt. 11, 12 e 15 delle presenti Norme di Attuazione.

3-Per i Piani Attuativi di iniziativa privata, qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità di predisporre il P.A. per la dimensione minima richiesta a causa della mancanza di assenso delle altre proprietà, possono ugualmente predisporre il P.A. esteso all'intero comparto, previa autorizzazione del Comune.

4-In questo caso il P.A. si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e gli oneri di urbanizzazione verranno ripartiti tra i diversi proprietari.

5-Le varianti ai Piani Attuativi seguono le medesime procedure di approvazione di cui all'Art.20 della L.R. 45/89.

6-I Piani attuativi dovranno essere preceduti da uno studio geotecnico e, laddove le condizioni ambientali lo richiedano, idrologico-forestale; altresì dovranno essere proceduti da uno studio delle reti di smaltimento delle acque meteoriche relativo al bacino idrografico di competenza.

7-Qualora le reti tecnologiche facciano capo a tronchi già esistenti, verrà richiesto uno studio di verifica del carico aggiuntivo del nuovo insediamento.

Art. 7 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.

Il territorio del Comune di Ballao è suddiviso in zone omogenee secondo la seguente classificazione, ai sensi del Decr. R.A.S. n°2266/U del 20/12/1983.

ZONA "A" - Centro storico - Centro di antica e prima formazione (Centro matrice).

ZONA "B" - Completamento residenziale.

ZONA "C" - Espansione residenziale.

ZONA "D" - Industriale, artigianale e commerciale.

ZONA "E" - Agricola.

ZONA "G" - Servizi generali.

ZONA "H" - Salvaguardia.

Art. 8 - AREE "S" – STANDARD URBANISTICI

1-Le aree S sono le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con l'esclusione degli spazi destinati a sedi viarie, relative alle zone omogenee "A" e "B".

2-Il presente P.U.C. individua a tal fine le aree capaci di soddisfare la dotazione minima di spazi pubblici necessari a copertura del fabbisogno per ogni abitante insediato o da insediare, ossia:

"S1" - aree per l'istruzione (asili, scuole materne e scuole d'obbligo).

"S2" - aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre).

"S3" : aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade.

"S4" : aree per parcheggi pubblici.

3-In tutte le aree per standard, qualsiasi intervento edilizio deve essere realizzato dalla Pubblica Amministrazione, nelle forme di legge. E' però consentito delegare a privati la realizzazione e la gestione del servizio previsto in una specifica area "S", previa stipula di apposita convenzione che specifichi in dettaglio le condizioni e le modalità della delega.

4-In considerazione della specifica destinazione d'uso delle aree, gli interventi edilizi da realizzare devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indice di edificabilità.

TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI ZONA

Art. 9 - ZONA "A" Centro Storico

La parte del territorio comunale classificata zona "A"- Centro Matrice, costituisce il nucleo urbano che riveste interesse storico, ambientale e tradizionale.

Gli interventi edificatori in zona A- Centro Matrice sono regolamentati dal Piano Particolareggiato vigente, adottato definitivamente con Delib. C.C. n. 40 del 03.12.14 e approvato dal Direttore del Servizio Tutela paesaggistica per le prov. di Cagliari e di Carbonia Iglesias, con determinazione n. 1261, prot.n. 20138 TP/CA-CI, del 05.05.15.

Art.10 - ZONA "B" Completamento residenziale.

Le parti del territorio comunale classificate "B" sono destinate al completamento residenziale in un tessuto dotato di urbanizzazioni primarie compiutamente definito nei comparti edificatori e nella tipologia costruttiva.

All'interno delle zone B sono state individuate le seguenti sottozone :

Sottozona "B1" di Completamento Interno :

pressochè totalmente edificata comprende quelle aree già dotate di urbanizzazione primaria immediatamente a contatto od in rapporto visuale diretto con il vecchio nucleo di Zona A ; dotate di sufficienti caratteristiche tali da consentirne un intervento diretto .

Sottozona "B2" di Completamento Esterno :

parzialmente edificata , con una percentuale di completamento molto elevata , è quella sottozona che comprende le parti urbanizzate esterne al vecchio nucleo urbano che presentano caratteri di eterogeneità , con opere di urbanizzazione primaria totalmente realizzate e con tessitura urbana già definita e dotate di caratteristiche tali da consentirne un intervento edificatorio diretto .

a.Interventi ammissibili.

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01;

b.Destinazione d'uso.

Oltre alla residenza sono ammessi:

-Pubblico esercizio al dettaglio;

-Attività commerciali di media struttura di vendita;

-Autorimesse pubbliche e private;

-Uffici e studi professionali;

-Strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture di ristoro, strutture sanitarie, servizi pubblici e privati;

-Attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie;

In zona B non sono ammessi:

-Industrie di qualsiasi genere;

-Macelli;

-Stalle e ricoveri per animali in genere;

-Depositi all'aperto;

-Ogni altra attività che rechi pregiudizio, disturbi, o danni all'agglomerato residenziale;

c.Indice di fabbricabilità fondiario.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo utilizzabile per l'edificazione dei lotti della sottozona "B1" è pari a 3,00 mc di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria; nella sottozona "B2" tale indice è ridotto a 2,50 mc/mq

d.Superficie coperta.

In tutte le sottozone, la superficie massima coperta per l'edificazione non può superare i 2/3 della superficie dell'intero lotto.

e.Allineamenti.

1-L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, laddove chiaramente definibili, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile una discontinuità.

2- Per i lotti con fronte inferiore, qualora l'edificazione a filo strada comporti soluzioni tecniche e di utilizzo del lotto non accettabili, è consentito l'arretramento. Per l'edificazione in arretramento deve comunque essere rispettato il distacco minimo di 4 metri lineari dal ciglio stradale.

f.Altezza degli edifici.

1-L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici al contorno, intendendo per edifici al contorno quelli dei comparti adiacenti a quello interessato all'edificazione ; in ogni caso l'altezza massima consentita per gli edifici è pari a 7,50 ml. Qualora l'edificazione sia prevista a filo strada l'altezza massima non può essere superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospettano gli edifici, più l'eventuale arretramento.

2-L'altezza massima va valutata all'intradosso dell'edificio o alla sommità di un eventuale fascione, se di altezza maggiore di 0,50 metri.

3- In caso di interruzione di falda l'altezza va valutata all'intradosso della parte superiore della falda, considerando come interruzione di falda una discontinuità che interessi una quota di falda superiore ad 1/5 della larghezza totale della falda.

g.Tipologie edilizie La progettazione dovrà comunque tenere conto del contesto urbanistico ed ambientale in cui il nuovo edificio dovrà inserirsi, evitando l'uso di materiali e tipologie avulse della realtà locale. In particolare, dovrà curarsi la finitura esterna degli edifici (intonaci, tinteggiature, ecc.) da considerarsi come uno degli elementi che contribuiscono a definire ultimata la costruzione, in rapporto agli impegni ed agli obblighi legati alla SCIA o al Permesso di Costruire;

h.Sistemazione degli spazi esterni.

Le parti dei lotti che restano libere dall'edificazione (spazi esterni) possono essere pavimentate per un massimo del 50% della loro superficie, la parte restante deve essere sistemata "a verde" ;

Il limite di cui sopra può essere superato, fino ad un massimo del 70 %, solo utilizzando pavimentazioni drenanti.

i.Recinzioni

Le recinzioni sui confini privati devono avere altezza massima di 3,00 m. Qualora i confini dei lotti siano prospettanti su strade o su spazi pubblici l'altezza massima è ridotta a 2,50 m. Le recinzioni fronte strada dovranno essere del tipo a "giorno" con parete piena per un'altezza massima di 1,00ml.

l.Lotti interni.

Per gli interventi nei lotti interni non fronteggianti strade pubbliche urbanizzate, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'esistenza della possibilità di collegamento con le infrastrutture pubbliche.

m.Parcheggi.

In aggiunta a quanto previsto agli artt. 41 e 42 del Regolamento edilizio si dispone:

1-I parcheggi privati possono essere localizzati anche in prossimità dell'intervento purchè a distanza non superiore a mt.50 dal perimetro del lotto.

2-Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo fermo restando il rispetto degli standard preesistenti.

n.Scambi di volumetria fra i lotti.

All'interno dello stesso comparto è possibile procedere a cessioni di volumetria anche fra lotti non confinanti mediante regolare atto notarile da stipulare fra le parti, registrato e

trascritto, di cui deve essere data comunicazione ufficiale al Responsabile del Servizio Tecnico, che provvederà ad annotarlo in un apposito registro .

o. Prescrizioni di salvaguardia delle tipologie e degli elementi architettonici tradizionali

1-Per i lotti dei comparti di sottozona “B1” prospicenti la zona “A”, i prospetti dei nuovi corpi di fabbrica devono per quanto possibile riprendere i caratteri tradizionali dell’architettura locale , interpretandoli secondo i moderni canoni di vita.

2-I tipi edilizi devono avere coperture a schema semplice che evitino un eccessivo spezzettamento delle falde

3-In caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, devono essere utilizzati i materiali consentiti nel vigente P.P. della zona “A”, salvo che non si tratti di edifici con tipologia completamente avulsa dal contesto tradizionale per i quali è consentito l’utilizzo di materiali diversi.

4-In tutti i comparti di sottozona “B1” è comunque vietata la demolizione degli elementi architettonici tradizionali (archi e portali) esistenti.

Per tali elementi è prescritto l’intervento di risanamento conservativo secondo le modalità prescritte nelle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato della zona “A” vigente.

ART. 11 – Zona "C" Nuova Espansione Residenziale

1-Le parti del territorio comunale classificate "C", sono destinate all'insediamento di nuovi complessi residenziali su aree prive di tessuto urbanistico e non edificate.

2-Nelle zone omogenee classificate "C" per l'edificazione è obbligatoria la predisposizione di apposito Piano Attuativo.

3-Il Piano Attuativo dovrà essere dimensionato tenendo conto del parametro di 100 mc. pro-capite per il calcolo degli abitanti insediabili.

4-La volumetria massima edificabile dovrà essere così ripartita:

- 70% massimo per la residenza;
- 20% minimo per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 10% minimo per servizi pubblici.

5-La dotazione minima da prevedere per spazi pubblici, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle zone destinate alle sedi viarie, da cedere al Comune, deve essere pari a 12 mq perabitante insediabile.

6-I Piani Attuativi dovranno per quanto possibile prevedere l'accorpamento delle aree di cessione in lotti, localizzati in accordo con l' Amministrazione Comunale, effettivamente utilizzabili e quindi di forma regolare e di facile accesso dalle strade pubbliche.

7-Il Piano Attuativo dovrà sempre interessare almeno 1,0 Ha , salvo che la parte di comparto restante non sia di superficie inferiore a 5.000 mq. In tal caso il piano attuativo dovrà interessare l'intero comparto.

8-Nei Piani attuativi è possibile prevedere non solo edifici di tipo residenziale, ma anche altre destinazioni d'uso, purchè compatibili con la residenza, quali:

-Studi professionali;

-Pubblico esercizio al dettaglio;

-Autorimesse pubbliche e private;

-Attività commerciali di media strutture di vendita, uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e spettacolo, strutture di ristoro, strutture sanitarie, servizi pubblici e privati.

9-In deroga alla normativa regionale e comunale, nei piani di lottizzazione e nei piani di zona già convenzionati è consentito in tutto o in parte convertire le volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza realizzate o da realizzare , di cui all'art. 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 20.12.1983, in volumi residenziali, a condizione che le unità abitative così realizzate siano cedute a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla L.R. 30.12.1985, n.32 (fondo per l'edilizia abitativa) o dalla L.R. n.3/2008 in materia di edilizia agevolata. Tale disposizione si applica a condizione che siano state effettuate le cessioni di legge.

10-I piani attuativi dovranno prevedere un trattamento omogeneo del territorio, tanto nei confronti delle volumetrie riservate all'intervento privato, quanto nei confronti di quelle riservate all'intervento pubblico. In particolare è richiesta una organicità che , pur potendo differenziare le tipologie insediative, tenda nel complesso a preferire quelle più direttamente coerenti all'insediamento tipicizzato.

11-L'edificazione dovrà inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

a-Indice di fabbricabilità territoriale max 1,0 mc/mq

b-Superficie coperta max 50% dell'intero lotto

c-Altezza massima dei fabbricati pari a 7,50 ml;

d-Parcheggi: secondo quanto previsto dall'art. 41 del regolamento edilizio.

e-Le parti dei lotti che restano libere dall'edificazione (spazi esterni) possono essere pavimentate per un massimo del 30% della loro superficie, la parte restante deve essere sistemata "a verde".

f-Distanze dai confini e Distacchi tra le costruzioni: secondo quanto previsto dagli artt. 35e 36 del regolamento edilizio.

g-Le recinzioni sui confini privati devono avere altezza massima di 3,00 m. Qualora i confini dei lotti siano prospettanti su strade o su spazi pubblici l'altezza massima è ridotta a 2,50 m. Le recinzioni fronte strada dovranno essere del tipo a "vista" con parete piena per un'altezza massima di 1,00 m.

12- nel caso di lotti interclusi non è necessaria la predisposizione di un piano attuativo ma è consentito l'intervento costruttivo diretto nel rispetto delle prescrizioni previste per la zona omogenea di appartenenza.

Art.12 - ZONA "D" Industriale - Artigianale – Commerciale

1-Nelle zone del territorio comunale classificate "D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.

2-Per l'edificazione dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico che disciplineranno gli interventi.

3-Ai sensi dell'Art.8, comma 1) D.A. 20/12/1983 n°2266/U, il P.A. dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.

4-I Piani Attuativi dovranno sempre essere estesi all'intero comparto.

5-Nei nuovi insediamenti commerciali e direzionali, oltre alla dotazione per parcheggi di cui all'art. 41 del R.E., dovrà essere inoltre garantita una quota pari almeno ad 80 (ottanta) metri quadrati di superficie, per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le aree per la viabilità, ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie lorda destinata alla vendita e/o all'esposizione dei prodotti, di cui minimo la metà da destinare a spazi per parcheggi.

6-Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia e dovranno essere realizzate in modo da garantire la funzionalità, la staticità e l'idoneità igienico-sanitaria. La loro superficie non deve superare la massima prevista per gli interventi ERP.

7-Al fine di mitigare l'impatto ambientale per tutti i lotti della zona "D" si applicano le seguenti disposizioni:

a)le fasce libere ai confini dei lotti e sul fronte strada, non impegnate dai parcheggi e dalla movimentazione di materiali e merci, devono essere arredate “a verde”. In particolare , le fasce devono essere piantumate con essenze arboree in grado di “mascherare” le costruzioni e creare cortine efficaci per l’abbattimento dei rumori e per il miglioramento della qualità dell’aria.

b)all’interno dei lotti devono essere previsti e realizzati impianti per la produzione di energia con fonti rinnovabili in grado di coprire almeno l’80% del fabbisogno di energia aziendale. Nel caso di edifici con superficie utile superiore a 500 mq, devono essere previste infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli , come previsto dall’art. 4 (L) del .P.R. n. 380/2001.

Art.13 - ZONA "E" Agricola

GENERALITA’

1-Le parti del territorio comunale classificate zone "E" sono destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione, ~~e~~ di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno ivi compresi tutti gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi a tali destinazioni e finalizzati alla valorizzazione dei prodotti ottenuti da tali attività.

2-Ai sensi del Decreto Presidente Giunta Regionale della R.A.S. n°228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone Agricole), le zone "E" del territorio comunale, sulla base degli studi di natura geologica, agronomica e dell’uso del suolo, sono suddivise nelle seguenti sottozone:

E1 - aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata;

E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E5 - aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

3-Fermo restando che qualsiasi intervento proposto deve essere compatibile con le caratteristiche della relativa sottozona, in generale, nelle zone "E" sono ammessi i seguenti tipi di costruzione:

a) fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica dei fondi, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti che per la loro dimensione e importanza sono classificabili come industriali;
b) fabbricati per residenze connessi ad aziende agricole e zootecniche,
c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
d)fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
e) fabbricati ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, limitatamente alle sole sottozone E1 e E2 e previa deliberazione del Consiglio Comunale;
f) fabbricati ed impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, previa deliberazione del Consiglio Comunale;

NORME PER L'EDIFICAZIONE

a.Volumetrie ammissibili

1-Gli indici di fabbricabilità fondiari massimi da applicare nell'edificazione sono i seguenti:

Per le sottozone "E1" :

-0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
-0,03 " per i fabbricati residenziali di cui alla lettera b)
-0,01 " per i fabbricati di cui alla lettera c)
-0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera d);
-0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera e);
-1,00 " per i fabbricati di cui alla lettera f).

Per le sottozone "E2" :

-0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a)
-0,02 " " " residenziali di cui alla lettera b)
-0,01 " " " di cui alla lettera c)
-0,10 " " " " " " " d);
-0,10 " " " " " " " e);
-1,00 " " " " " " " f).

Per le sottozone "E5":

-0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a)
-0,01 " " " residenziali di cui alla lettera b)

-0,005 “ “ “ di cui alla lettera c)

-0,10 “ “ “ “ “ “ “ d);

-0,50 “ “ “ “ “ “ “ f).

2-La cubatura per le residenze deve essere computata indipendentemente da quella per le restanti costruzioni.

3-Con deliberazione del Consiglio Comunale, per i fabbricati di cui alla lettera a), di stretta pertinenza aziendale (stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse e simili), l’indice può essere elevato sino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali e purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal limite delle zone omogenee "A", "B", "C" e “D”non inferiore a ml 500.

b.Limiti di altezza, superficie coperta, distanze

1-Non sono fissate limitazioni per le altezze dei fabbricati non residenziali, fermo restando che le altezze degli edifici devono sempre trovare giustificazione nell'utilizzo cui sono destinati o nelle particolari esigenze legate al funzionamento tecnico degli impianti di lavorazione.

2-Per quanto attiene i fabbricati residenziali, l’altezza massima deve essere pari a 6,50 m;

3-Per tutti i tipi di intervento ,salvo che per le serre, la superfice coperta non deve eccedere il limite del 50% della superficie del lotto in cui si edifica.

4-Il distacco minimo degli edifici residenziali e non residenziali dai confini del lotto deve essere pari almeno a 6,00 m e quello dal filo delle strade del territorio, come definito realmente e non secondo la situazione catastale, e dovrà essere conforme a quanto previsto dall’art. 38 del R.E.

5-E’ possibile mantenere i distacchi consolidatesi nel tempo, in deroga a quelli succitati, esclusivamente per la realizzazione di tettoie, loggiati nei fabbricati esistenti regolarmente assentiti o di vecchia edificazione .

6-Per le sole serre fisse, con struttura muraria fuori terra, il distacco minimo dai confini del lotto è fissato in 4 ml; per quelle senza struttura muraria di altezza inferiore a 2 ml è fissato in 2 ml.

7-La distanza tra gli edifici residenziali e quelli strumentali per l’agricoltura o adibiti a ricovero degli animali non deve essere inferiore a 10 m, mentre fra fabbricati residenziali appartenenti al medesimo lotto dovrà essere garantita una distanza minima di 4 m fra pareti non finestrate e 8 ml fra pareti di cui una almeno finestrata.

8-E’ consentita la realizzazione di fabbricati a destinazione mista, uffici e lavorazioni agricole, fermo restando che la parte uffici dell’azienda agricola e la parte lavorazioni devono risultare nettamente distinte con ingressi autonomi e separati,

9-I fabbricati destinati ad uso non residenziale devono avere una ripartizione degli spazi interni “semplice” (senza disimpegni e vani tipici delle residenze) , funzionale all’attività agricola (ad esempio: depositi per i prodotti agricoli e le relative lavorazioni, rimesse per trattori e altre macchine agricole e simili) e dimensione coerente con le esigenze della produzione aziendale. Sono inoltre tassativamente vietati loggiati, tettoie e simili appoggiate ai fabbricati.

10-I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 ml dai confini di proprietà e, rispetto al limite delle zone omogenee A,B,C,G, almeno 500 ml se si tratta di allevamento suini, 300 ml se avicunicoli, 100 ml se bovini, ovicaprini ed equini. I medesimi fabbricati devono avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

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

11-Ai fini dell’applicazione delle norme, le serre-fungaie con copertura in lastre cieche di vetroresina e similari, sono equiparate alle altre categorie di serre.

12-Le opere di cui al punto e), pag. 12, non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore ai 1000 mt. dal limite delle zone omogenee A,B,C,G, salvo deroga da parte del Consiglio Comunale.

13-E’ sempre ammessa la realizzazione delle strutture per il recupero terapeutico di disabili e tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale a prescindere dalla loro distanza rispetto al perimetro urbano.

c.Fabbricati residenziali

1-Sono ammessi nuovi fabbricati residenziali unicamente se realizzati da imprenditori agricoli che abbiano la qualifica “IAP” e/o “CD” e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola nell'ambito di un piano agricolo di sviluppo aziendale e a condizione che siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso

2-Si specifica che nelle direttive per le zone agricole di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, in merito a questo particolare aspetto, si stabilisce che gli edifici per la residenza nelle aree agricole devono essere connessi, non già alla generica attività agricola e

zootecnica da svolgere sul fondo, ma alla diretta conduzione di tale attività agricola e zootecnica da parte di colui che richiede la realizzazione di tali edifici; gli edifici abitativi nelle aree agricole possono, inoltre, essere destinati a residenze per dipendenti di imprese agricole o zootecniche.

d.Criteri di valutazione delle proposte progettuali

1-Al fine di valutare le richieste dei titoli abilitativi, gli Uffici comunali preposti pondereranno in modo adeguato la possibilità di evitare la concentrazione degli edificati in territorio agricolo, in particolare con funzioni di residenze, al fine di evitare che si configurino situazioni penalmente rilevanti di lottizzazioni abusive con fini speculativo residenziali a scapito delle vocazioni produttive e in danno delle risorse ambientali e paesaggistiche.

2-Si evidenzia che sarà cura del Comune, in sede di esame del progetto, verificare, oltre al rispetto dei parametri edilizi stabiliti dalle norme, anche, per quanto attiene alla residenza, la stretta connessione tra la medesima e l'attività di conduzione agricola e zootecnica del fondo con particolare cautela nella verifica, soprattutto nel caso di nuova attività.

3-Per ciò che concerne quest'ultimo accertamento gli elementi di riferimento, che verranno considerati, saranno in via esemplificativa e non esaustiva quelli relativi alle caratteristiche fisiche prevalenti del lotto interessato (giacitura, esposizione, altimetria), alla consistenza dei terreni rispetto alla superficie utilizzata per l'attività agricola~~,~~ da verificare attentamente in relazione alla citata connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo.

4-Il richiedente dovrà presentare a corredo del progetto una relazione agronomica ed un programma di attività per lo sviluppo agricolo del fondo oltre a un "atto d'obbligo" con cui si impegna a mantenere il possesso del fondo e l'attività agricola prevista in progetto per un periodo di almeno 10 anni.

5-L'esame istruttorio fondato su questi elementi di giudizio consentirà di verificare, sulla base degli esaurienti documenti agli atti, che la residenza abbia scopi abitativi connessi alla conduzione del fondo ovvero che i fabbricati siano destinati al solo uso ammesso dalle Direttive in zona agricola.

6-Altresì, in sede di esame del progetto si verificherà attentamente che il frazionamento del compendio interessato dall'intervento, per le caratteristiche degli stessi lotti - quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo lo

strumento urbanistico, il numero, l'ubicazione o l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione, la presenza di eventuali edificazioni di tipo residenziale precedenti ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti - possa configurare la presenza o la formazione di una lottizzazione abusiva di cui all'art. 17 della L.R. n. 23/1985.

7-I documenti e progetti presentati, in tutta la loro completezza ed esaustività, in fase di istanza, saranno la base su cui gli Uffici comunali competenti, unitamente agli altri organi preposti, dovranno fondare la necessaria attività di controllo e vigilanza, durante i lavori di realizzazione delle opere e successivamente alla loro conclusione ai sensi della legge regionale n. 23/1985.

8-I progetti dovranno essere preceduti da uno studio sulle reti di smaltimento delle acque meteoriche relativo al bacino idrografico di competenza, nonché da uno studio sulla connessione del sistema viario in progetto con quello esistente.

9-Alla richiesta di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione progettuale, che comprovi la possibilità di accesso al fondo mediante una strada rurale avente una larghezza minima 6 ml, compatibile con l'accesso veicolare e in collegamento diretto con la rete di viabilità pubblica.

10-Qualora le reti tecnologiche in progetto facciano capo a tronchi già esistenti, verrà richiesto uno studio di verifica del carico aggiuntivo del nuovo insediamento.

11-E' altresì necessario che il richiedente presenti specifico atto unilaterale d'obbligo che escluda ogni obbligo per l'Amministrazione Pubblica in ordine alla realizzazione di infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria e di altri servizi, quali la raccolta dei rifiuti solidi urbani, lo scuola bus etc…, fruibili da parte dei lotti oggetto di intervento.

La suddetta liberatoria resa dal richiedente deve valere anche per i soggetti aventi causa e tale vincolo deve essere riportato negli atti pubblici di traslazione della proprietà.

e.Contiguità tra fondi e Superficie minima di intervento

1-Il requisito della contiguità tra fondi (o particelle catastali) si ha solo quando essi sono materialmente confinanti o, al più, separati da elementi di scarsa rilevanza quali: gore e piccoli corsi d'acqua, stradelli, strade di penetrazione agraria, strade vicinali.

2-E' escluso dal concetto di contiguità la vicinanza meramente funzionale.

3-Fatti salvi i casi di edificazione ai fini residenziali, per i quali la superficie minima di intervento in qualsiasi sottozona è pari a Ha 3,00 costituiti da fondi contigui, nelle sottozone "E1", "E2" la superficie minima aziendale di intervento ai fini edificatori è

stabilita in Ha 1,00, salvo che per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali tale superficie è ridotta a Ha 0,50,

Nella sottozona “E5” , la superficie minima aziendale di intervento ai fini edificatori è stabilita in Ha 2,00.

3-Ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, è consentito utilizzare anche la superficie di fondi non contigui che siano a servizio della stessa azienda. In tale ipotesi il volume massimo utilizzabile deve essere calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica.

4- In ogni caso sugli elaborati del progetto devono essere rappresentati tutti i mappali interessati. L’ufficio tecnico, per evitare che le superfici dei lotti interessati dagli eventuali accorpamenti vengano riutilizzate ai fini edificatori, redigerà apposita planimetria nella quale verranno evidenziate, identificando mappali, superfici e volumi, le aree di intervento. Prima del rilascio del Permesso di costruire verrà richiesta, a tutela di terzi, la trascrizione nei pubblici registri del vincolo derivante dall’avvenuta utilizzazione edificatoria dell’area.

5-In tutte le sottozone, ai fini di favorire “comunque” l'attività agricola è possibile realizzare, indipendentemente dalla superficie minima d’intervento, almeno un vano per gli attrezzi necessari per le lavorazioni, delle dimensioni massime di 5 mq di superficie per 3,00 m di altezza, sempre che si disponga della volumetria necessaria e con l'esclusione assoluta di loggiati, verande, pensiline, tettoie e porticati.

6-E', altresì, sempre possibile la realizzazione di piccoli vani a protezione di impianti tecnologici (pompe idriche, caldaie per il riscaldamento delle serre e similari) e per l’allevamento di piccoli animali , purché se ne dimostri la necessità e a condizione che le loro dimensioni non eccedano quelle strettamente indispensabili alla funzione per la quale devono essere costruiti e la loro distanza dai confini del lotto non sia inferiore a 6 ml. I vani in questione, che sono da considerare a tutti gli effetti volumi tecnici, non entrano nel conteggio dei volumi massimi realizzabili.

7-Non è prevista alcuna superficie minima di intervento per le opere di cui al capoverso 3, punto f) pag. 12.

f.Agriturismo

1-Nelle zone "E" è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica.

2-Qualora venga richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi per essa tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica; per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 50 mc che sono da considerare aggiuntivi rispetto ai volumi massimi per residenza ammissibili nella medesima azienda.
3-La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 Ha, riconducibili ad almeno 1 Ha nel caso di aziende agricole con edifici già esistenti da ristrutturare.
4-Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie non inferiore a 3 Ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

g. Turismo rurale -Punti di ristoro

1-Per turismo rurale ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.
2-Per esercitare attività di turismo rurale sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabili con deliberazione del consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di Ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.
3-Altresì l'attività di turismo rurale può essere esercitata utilizzando fabbricati rurali già esistenti ed intervenendo, laddove necessario, con opere di restauro, adeguamento e/o ristrutturazione.
4-Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

h.Tutela dell'ambiente rurale

1-Al fine di preservare la cultura architettonica dell'ambiente rurale vengono prescritte le seguenti disposizioni da applicarsi negli interventi di recupero delle strutture preesistenti , di nuova edificazione e di cambio di destinazione d'uso:

a) le tecnologie costruttive utilizzate per le strutture dovranno attingere dal lessico semantico generalmente adottato per le tipologie tradizionali del luogo comunque è consentito l'uso di strutture intelaiate in c.a, in muratura portante anche utilizzando elementi di terra cruda o congeniali alla bioedilizia;
b) le finiture esterne dovranno prevedere l'uso di intonaci colorati in pasta o tinteggiati;
c) gli eventuali rivestimenti lapidei, con elementi in pietra locale, dovranno essere limitati solo alle cornici degli infissi. Nel rispetto dei segni formali caratterizzanti il sito agrario non sono ammessi rivestimenti ceramici di qualsivoglia dimensione e finitura.
d) le costruzioni dovranno riproporre volumi semplici con tetti a falde continue e manto di copertura in tegole tipo coppo sardo o similari;
e) nei casi di manutenzione e/o ristrutturazione di edifici esistenti, il progetto deve prevedere ove possibile il recupero delle parti riqualificabili e l'uso dei materiali riutilizzabili.
f) è consentito l'uso di loggiati e porticati la cui struttura, nella sua dimensione e localizzazione, sia finalizzata a riprodurre lo schema tipologico della casa rurale.
g) e' consentito l'uso di tettoie agricole aperte su almeno tre lati da adibire a ricovero mezzi, fienili e simili, di dimensioni coerenti con l'utilizzo cui sono destinati e distanza dai confini non inferiore a 6 m. Tali tettoie rientrano nel calcolo della superficie coperta ma non del volume del volume.

2-Al fine di salvaguardare il decoro dell'ambiente rurale, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 21 della L.R. n° 11/2017, per le costruzioni ancora incomplete e prive di finiture, purchè col volume già definito, è possibile rilasciare apposito titolo abilitativo per completare tutte le opere inizialmente previste nei titoli abilitativi originari, a suo tempo rilasciati, anche se scaduti di validità, fatta salva l'insussistenza di vincoli di sorta (tutela di beni paesaggistici, zone di pericolosità P.A.I. etc.).

3-, A lo scopo di mantenere l'attuale paesaggio agrario a "campi aperti" è possibile autorizzare solo recinzioni con le caratteristiche di cui all'art. 47, comma 7, del regolamento edilizio. Tali recinzioni devono comunque essere realizzate nel rispetto dei distacchi dalle strade previsti dalle norme del nuovo Codice della strada (Art. 38 del R.E.).In ogni caso, al momento della richiesta di autorizzazione, e comunque prima dell'inizio dei lavori, deve essere richiesto il sopraluogo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale per la determinazione degli allineamenti.

4-I distacchi dalle strade previsti dalle norme del Codice della strada, non si applicano nel caso di strutture amovibili tipo serre tunnel – serre ombrai o impianti privi di opere murarie , che comunque siano realizzati all'interno delle recinzioni e a condizione che sia salvaguardata la visibilità nelle curve.

5-. Gli impianti per la produzione di energia elettrica con fonti alternative e rinnovabili (solare, fotovoltaico e simili) sono realizzabili a condizione che non pregiudichino l'attività agricola preesistente e non arrechino pregiudizio all'ambiente ed al paesaggio, ferma restando la possibilità di realizzare in tutte le sottozone impianti a servizio dell'attività agricola delle aziende, a condizione che le loro dimensioni e potenzialità siano giustificate dal fabbisogno aziendale (vedi DGR n° 30/2 del 23/05/2008).

Per quanto attiene gli impianti eolici, si intende recepita integralmente la Delib. G.R. n° 40/11 del 07.08.2015, con la quale vengono identificati i siti non idonei al loro inserimento.

6-Al fine di tutelare la vocazione agricola della zona "E" è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli in parti al di sotto di 5.000 mq di superficie.

i. Orti Urbani

1.Le sottozone E1* sono destinate a ORTI URBANI, intesi come aree destinate alla produzione di fiori, frutta e ortaggi principalmente per il fabbisogno di chi li coltiva.

2.Per queste aree valgono le seguenti disposizioni:

a)Dare priorità nella scelta delle coltivazioni a quegli ortaggi e frutta caratteristici dell'agricoltura locale, rispettando la stagionalità dei prodotti ed evitando tassativamente l'uso di fitofarmaci di sorta.

b)E' obbligatorio:

- coltivare l'orto curandone in particolare l'aspetto estetico ed igienico, evitando di abbandonare rifiuti dentro ed intorno all'orto e accatastare materiali di qualunque genere e natura che ne compromettano l'estetica.
- coltivare essenze ornamentali per una percentuale non inferiore al 10% della superficie complessiva dell'orto

c)E' vietato:

- costruire capanni o simili, salvo piccoli vani delle dimensioni strettamente necessarie per accogliere gli attrezzi di lavoro.
- fare movimenti terra che modifichino in modo sensibile l'assetto naturale del terreno.
- occultare la vista dell'orto con teli di plastica o steccati.

- ammassare bidoni o contenitori per la raccolta dell'acqua.
- costruire passaggi pedonali o carrabili in cemento o con lastre di qualsiasi materiale.
- bordare i vialetti interni all'orto con assi, piastrelle o liste di qualsiasi genere e materiale.
- allevare animali di qualsiasi tipo e tenere cani all'interno dell'orto.
- coltivare essenze arboree resinose (pini, cipressi, querce da sughero e simili) che possono essere pericolose in caso di incendi.

d)E' consentito:

- recintare l'orto esclusivamente con muretti in pietra o rivestiti in pietra, che riproducano per materiali e forma i muretti "a secco" tradizionali, caratteristici del paesaggio rurale di Ballao.
- ai proprietari frontisti dei lotti in zona "B" , accorpare le porzioni di lotti urbani di loro proprietà ai cortili e/o giardini dei loro lotti.
- frazionare le aree in lotti (orti) più piccoli , purchè di dimensioni non inferiori a 300 mq e a condizione che sia garantito l'accesso ad ogni nuovo orto. In tal caso è obbligatoria la presentazione preliminare di una proposta di ripartizione dell'area che deve essere approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

h. Richiamo alla normativa generale

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme valgono le Direttive per le Zone Agricole di cui al DPGR 3 agosto 1994 n. 228 nonché le norme del D.A. n. 2266/U del 22/12/83 e quelle della L.R. n.8 del 15 aprile 2015 ,che si intendono integralmente recepite.

Art.15 – Zona "G" Servizi generali

Le zone del territorio comunale classificate "G" sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale secondo il disposto dell'Art.3 Decr. R.A.S. 1983 n° 2266/U.

Nella zona G sono individuati i seguenti comparti:

G1 – area cimiteriale comprendente il vecchio Cimitero e la nuova parte prevista;

G2 – Depuratore fognario esistente;

G3 - Nuovo depuratore fognario da realizzare;

G4 – Ex Mattatoio , Cantiere Comunale;

G5 – Impianto di sollevamento ESAF

G6 – Impianto di sollevamento ex miniera di "Corti Rosas";

G7 – Serbatoio acqua potabile comunale;
G8 – Parco urbano “Interacquas”;
G9 – Stazione servizio carburanti;
G10 – area polivalente;
G11 – Centro Sportivo Comunale ;
G12 – Ambulatorio Comunale;
G13 – Vecchia Caserma CC;
G14 – Casa Comunale.

INTERVENTI AMMESSI NELLA ZONA G

In assenza di piani attuativi negli edifici esistenti sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo;

In presenza di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata sono ammessi tutti gli interventi di cui all’art. 3 del DPR 380/01;

Indice di fabbricabilità territoriale:

L'indice territoriale massimo è pari a 0,01 mc/mq. Tale limite potrà essere incrementato per Piani Attuativi di iniziativa o di interesse pubblico.

Il Piano Attuativo dovrà sempre interessare l’intero comparto, come individuato dalla cartografia di piano.

Parcheggi

Si applica quanto previsto dall’art. 41 del Regolamento edilizio,

I Piani Attuativi di iniziativa privata dovranno prevedere la dotazione minima di aree da cedere per servizi pubblici pari al 10 % dell’intera superficie totale del comparto, escluse le sedi viarie.

Nelle comparti di zona G dovranno essere mantenute le piantumazioni esistenti e sistemate a verde tutte le aree libere da edifici o impianti.

Le aree di cessione dovranno essere il più possibile accorpate e concordate per la forma e la localizzazione con l’Amministrazione Comunale.

Art.16 - ZONA "H" Salvaguardia

1-Le aree del territorio comunale denominate "H" sono quelle che rivestono un particolare valore archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività e che, pertanto, sono sottoposte a salvaguardia e tutela rigorosa. In particolare, sono zone di tutela integrale (vincolo diretto) dei beni archeologici e architettonici, e sono costituite

dalle aree di sedime del monumento e da quelle circostanti tali da consentirne l'integrità e la tutela del bene.

2-All'interno di queste zone valgono le seguenti prescrizioni:

-Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavi e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli Enti o degli Istituti scientifici specificatamente preposti.

-Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli Enti preposti , secondo il principio dell' "intervento minimo" e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

-In tali interventi, la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate all'accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

-Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo, consolidamento e ricerca archeologica.

-Fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo, consolidamento e ricerca archeologica, le recinzioni e gli altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

-gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto d'inserimento.

-Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

Art.17 – FASCE DI RISPETTO, FASCE DI TUTELA

Sono le aree di rispetto delle strade e di altri impianti pubblici, di tutela dei corsi d'acqua e di tutela condizionata (vincolo indiretto) dei beni archeologici e architettonici. Nella tavola 3 del P.U.C. (carta dei vincoli) sono individuate le perimetrazioni delle varie fasce, fermo

restando che le aree interne a queste perimetrazioni mantengono la loro destinazione urbanistica con i relativi parametri urbanistici.
Per quanto riguarda gli interventi all'interno delle varie fasce si prescrive:

FASCE DI RISPETTO STRADALE

In tale area è preclusa l'edificazione. Sui fabbricati esistenti sono ammissibili unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna.
E' consentito l'esercizio dell' attività agricola.Il volume di pertinenza dell'area può essere utilizzato al di fuori della fascia.
Lungo le fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate stazioni di servizio per la fornitura di carburanti e i relativi servizi (bar, tabacchi, servizi igienici).
Qualsiasi intervento deve essere autorizzato dall'Ente proprietario.

FASCE DI TUTELA CONDIZIONATA (VINCOLO INDIRETTO) DEI BENI ARCHEOLOGICI E ARCHITETTONICI.

Sono le fasce che comprendono le aree al contorno dei beni , nelle quali tutti gli interventi sono orientati alla loro conservazione e valorizzazione.
All'interno di queste fasce valgono le seguenti prescrizioni:
-Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene.
-Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo che compromettano le attuali visioni sceniche del bene.
-Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi , ma è sempre consentita l'attività agropastorale già esistente.
-Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico-tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità , con materiali ed essenze arboree di tipo locale , e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.
-Non è in alcun modo consentita l'istallazione di cartellonistica pubblicitaria , ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purchè di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali

verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

-sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio.

-Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo , di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.

-Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso , senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati i materiali naturali locali.

-Con riferimento ai fabbricati esistenti , in caso di ristrutturazioni, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.

-Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.

-All'interno del perimetro a tutela condizionata, per le attività, anche agricole, incidenti nel sottosuolo per una profondità maggiore di 50 cm rispetto alle quote attuali, è necessaria preventiva comunicazione delle attività e dei procedimenti autorizzativi in itinere alla Soprintendenza per i beni archeologici , con la quale si dovranno concordare tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela, verifica preventiva e mitigazione del rischio. La Soprintendenza per i beni archeologici esprimerà il parere di competenza nell'ambito del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della competente Soprintendenza per i beni paesaggistici.

FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

E' l'area all'interno della quale si trova il Cimitero Comunale .

In tale area è preclusa l'edificazione salvo che non si tratti di opere strettamente legate all'attività cimiteriale. Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti nonché l'esercizio dell'attività agricola.

All'interno dell'area , fuori dalle mura perimetrali del Cimitero , è possibile localizzare aree da destinare a parcheggi per le auto dei visitatori.

FASCE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

Ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), è istituita una fascia di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua da tutelare, comprendendo fra questi tutti i corsi d'acqua di cui al Regio Decreto n°1775 del 1933 e tutti gli altri corsi d'acqua indicati dallo stesso P.P.R..

Tale fascia comprende tutte le aree all'interno dei 150 ml da entrambe le sponde del corso d'acqua.

L'eventuale perimetro riportato nella cartografia del piano è solo un'indicazione di massima. Infatti, date le caratteristiche mutevoli nel tempo della configurazione dei corsi d'acqua, deve essere sempre verificata la distanza effettiva dalle sponde.

All'interno della fascia , ferma restando l'inedificabilità delle aree comprese nei limiti minimi di sicurezza dall'alveo di cui all'art.133, lett. A del R.D. n° 368/1904, art. 96, lett. F del R.D. n° 523/1904 e art.8 commi 8 e 9 delle NTA del P.A.I., qualsiasi intervento è soggetto a autorizzazione paesaggistica.

AREE DA CONSOLIDARE (Legge n.445/1908, art.2 Legge n. 64/74, art. 61 DPR 380/01)

All'interno di queste aree, opportunamente individuate nella tav. n° 3 del P.U.C., l'esecuzione di opere e lavori deve essere espressamente autorizzata dal Servizio Territoriale opere idrauliche di Cagliari (STOICA).

L'istanza può essere presentata direttamente dagli aventi titolo , tramite gli sportelli comunali SUAPE.

In assenza di autorizzazione , ai sensi dell'art. 61 (L) del D.P.R. n° 380/01,possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione ordinaria o di finitura.

USI CIVICI

Su segnalazione ufficiale dell'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agropastorale della R.A.S., sono state individuate alcune aree, con diverse destinazioni urbanistiche , soggette ad "Uso Civico".

Tali aree , opportunamente perimetrate nella Tav. n° 3 del P.U.C., fanno parte del patrimonio comunale indisponibile e pertanto non sono alienabili né usucacapibili.

AREE DEL PARCO GEOMINERARIO

Sono le aree perimetrate dal Decreto 16 ottobre 2001 di istituzione del Parco Geominerario storico ed ambientale della Sardegna, come modificato dal decreto 8 settembre 2016 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.

Qualsiasi intervento all'interno di tali aree è condizionato dal rilascio del relativo nulla osta da parte del Direttore del Consorzio del Parco Geominerario.

AREE VINCOLO IDROGEOLOGICO (Regio Decreto n. 3267/23)

Sono le aree perimetrate nel 1923 dal Regio Decreto n. 3267.

Per tutti gli interventi all'interno di queste aree è necessario il relativo nulla osta da parte della Provincia, all'interno della quale ricade il Comune di Vallermosa, e dall'Ente FO.RE.S.T.A.S..

FASCE DI ASSERVIMENTO RETE ENAS

Per tutto il percorso della condotta , vedi tav 3 del P.U.C., è imposta una servitù di acquedotto perpetua per conto e nell'interesse del Demanio della Regione Autonoma della Sardegna e più precisamente lungo una fascia di terreno larga 25 ml e individuata in 12,5 ml per parte misurati dall'asse della condotta. Peraltro il passaggio e l'occupazione temporanea potranno estendersi anche oltre i limiti salvo pagamento al proprietario del fondo, degli eventuali danni prodotti da tale estensione , sulla parte di terreno che oltrepassi i suddetti limiti.

Per l'ENAS, ente gestore dell'acquedotto, la servitù determina il diritto di introdursi con i suoi agenti ed appaltatori e relativo personale, nella striscia di terreno sopradescritta, di trattenersi ed occuparla temporaneamente per intero o parzialmente, anche con materiali, attrezzi e macchine mobili o fisse per tutte le necessità di manutenzione o per qualsivoglia altra operazione relativa alla gestione ed esercizio dell'acquedotto.

Per le ditte proprietarie dei fondi la servitù determina:

a) L'obbligo perpetuo di mantenere la zona asservita senza culture arboree di alto fusto, ossia i due tratti laterali larghi 12,5 ml ciascuno, l'uno a destra e l'altro a sinistra della condotta;

b) L’obbligo di non compromettere con scavi, recinzioni in muratura, manufatti e costruzioni in genere o qualsiasi altra materia depositata nella sua sede, il regolare esercizio della servitù;
c) La ditta proprietaria tiene pienamente sollevato l’ENAS da ogni pretesa di coloni, fittavoli, usufruttuari ecc., e di qualunque terzo in dipendenza della costituzione della servitù.

AREE DI INTERESSE NATURALISTICO/AMBIENTALE E GEOMORFOLOGICO

All’interno del territorio comunale sono individuate alcune aree di interesse naturalistico/ambientale e geomorfologico costituite da aree boscate, cavità naturali e ambiti pregiati (aree vincolate ai sensi delle Leggi 1497/1939 e 431/1985).

In tali aree, opportunamente perimetrate nella tav. n° 3 del P.U.C., è consentita esclusivamente l’attività agro-silvo-pastorale senza modificazioni della morfologia e dell’assetto plano altimetrico dei suoli.

E’ altresi consentita la modificazione delle culture in atto , il reintegro delle recinzioni e l’esecuzione ex novo delle stesse.

Non è consentito alcun intervento edilizio, salvo che non si tratti di interventi finalizzati alla salvaguardia e tutela del territorio e/o alle forniture collettive di acqua, energia elettrica e servizi generali.

In ogni caso tutti gli interventi sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

TITOLO III - VARIE

Art.18 - STRADE DI NUOVA APERTURA

Le strade di nuova apertura previste negli elaborati del P.U.C., nel rispetto del codice della strada, sono classificabili nei seguenti tre tipi:

- Strada di tipo "A" di larghezza minima 12, 50 metri;
- Strada di tipo "B" di larghezza minima 10 metri;
- Strada di tipo "C" (a senso unico) di larghezza minima 5,50 metri;

Per le strade di arroccamento nelle zone di particolare interesse paesaggistico si prescrivono sezioni minime di 4 – 6 metri.

Le larghezze di cui sopra sono comprensive degli ingombri della sede carrabile e dei marciapiedi sui due fianchi.

Per le nuove strade da realizzare in zona "B", laddove esistano impedimenti legati alla preesistenza di edifici non abbattibili, o in zona "C" o in zona “D” per il prolungamento di strade già esistenti, l'Amministrazione Comunale può adottare dimensioni inferiori a quella minima prevista.

In ogni caso l’Amministrazione Comunale potrà imporre tutti gli arretramenti necessari per la realizzazione di nuove strade non previste nel P.U.C. e per l’allargamento di quelle esistenti. Resta ferma la possibilità di utilizzare la quota volumetrica, relativa alla superficie ceduta per il sedime stradale, ai fini dell’edificazione della parte restante del lotto, sempre che si tratti di cessione volontaria e non sia stato pagato alcun indennizzo espropriativo.

Le presenti disposizioni devono essere recepite dai Piani Attuativi delle zone "C", "D" e "G" sia per le nuove strade previste dal P.U.C. che per quelle previste dai Piani medesimi.

I tracciati rappresentati nelle tavole del P.U.C. costituiscono un riferimento di larga massima e l'affermazione di obiettivi urbanistici e di criteri guida per la redazione dei Piani Attuativi e dei Progetti Esecutivi, ai quali compete la completa e dettagliata definizione di tutte le caratteristiche plano-altimetriche della strada di nuovo inserimento.

Sarà compito dell’Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, definire quale dei tre tipi di strade sopra elencati dovrà essere adottato in fase esecutiva, tenendo conto dell’importanza da attribuire alla nuova arteria in funzione del carico veicolare da sopportare e della zona urbanistica interessata dall’intervento.

Art.19 - FRAZIONAMENTI

I frazionamenti catastali dei terreni liberi o edificati, devono essere depositati presso il Comune prima della presentazione all'U.T.E..

Non sono ammessi frazionamenti :

- nelle zone "A" , "B" e "E" quando riducano le unità abitative al di sotto dei livelli funzionali privandole dei necessari parcheggi e degli accessi alle strade pubbliche o quando determinano nuove dimensioni dei lotti o densità fondiarie in contrasto con le norme del P.U.C.;
- nelle zone "C", "D" e "G" quando non sono conseguenti e conformi a Piani Attuativi definitivamente approvati e convenzionati.

Art.20 - IMPATTO AMBIENTALE.- STUDIO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE - NORME E PROCEDURE.

Per tutti i piani attuativi ed i progetti di trasformazione urbanistica e territoriale rilevanti, ivi comprese le attività estrattive e realizzazione di opere infrastrutturali, ricadenti nelle zone omogenee C, D, E, G, le modalità di intervento per le quali, a cura dei titolari delle istanze, deve essere documentata la compatibilità con l'ambiente in rapporto alle proposte modificazioni del territorio e/o delle attività e funzioni conseguentemente da insediarsi, sono previste dalle specifiche norme vigenti in materia, con particolare riferimento al D.lgs 152/2006 e alle conseguenti prescrizioni Regionali in materia.

Art.21 – STRUTTURE COMMERCIALI : STANDARDS PER PARCHEGGI E COMPATIBILITA'

Fermo restando il rispetto delle dotazioni minime per parcheggi previste nelle norme che precedono, per tutti gli insediamenti commerciali occorre incrementare le dotazioni con riferimento alla deliberazione della G.R. n. 55/108 del 29/12/2000 nonché verificare la compatibilità tra struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) e aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).

Art.22 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.

Le aree per l'installazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione e per il potenziamento o la ristrutturazione di quelli già esistenti alla data di entrata in vigore del D.L. n°32/98, possono essere localizzate in qualsiasi zona omogenea del

P.U.C. ad eccezione della zona “A”, della sottozona “H1” e della sottozona “H2”. Le aree interessate da nuove installazioni dovranno avere una superficie di almeno 1000 mq.
L’indice volumetrico è fissato in 0,5 mc/mq, l’altezza massima degli edifici e degli accessori non può superare 4,00 m, escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza massima di 5,50 m.
La distanza minima dei fabbricati dai confini è fissata in 5,00 ml, mentre dagli altri fabbricati è obbligatorio un distacco pari almeno a 10,00 ml.
La superficie coperta, comprensiva anche delle pensiline, non deve eccedere il 25% della superficie dell’area interessata dall’intervento.
Nel caso di potenziamento o ristrutturazione di impianti esistenti la superficie del lotto non può essere inferiore a 500 mq e l’indice di copertura non può superare il 40% della superficie d’intervento.
Per le distanze dalle strade e dai crocevia si applicano le disposizioni del Nuovo Codice della strada, in ogni caso la distanza dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a 5,0 ml.
E’ consentito utilizzare sino ad un massimo di 1/5 del volume disponibile per la realizzazione di un alloggio per il custode dell’impianto, inoltre sono consentite le seguenti attività collaterali:
-impianto di lavaggio e grassaggio;
-officina meccanica e gommista;
-locali per il ristoro e la recettività;
-cabine telefoniche;
-locali per la vendita di prodotti tipici, giornali, tabacchi;
-locali per il pronto soccorso e la pulizia stradale;
-servizi igienici collettivi;
-locali per attività comunque attinenti all’impianto di distribuzione carburanti.

ART. 23 – RIFERIMENTO AL PIANO PER L’ASSETTO IDROGEOLOGICO.

In tutte le aree interessate da pericolosità idrogeologica a prescindere dalla zona urbanistica in cui ricadono, valgono le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Sardegna, alle quali si rimanda.
Nelle aree di pericolosità idraulica moderata (HI1) e di pericolosità da frana moderata (HG1), sono consentiti tutti gli interventi di cui all’art. 3 del D.P.R. n° 380/01

ART. 24 – RIFERIMENTO AL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA .

Tutto il territorio Comunale è interessato da un Piano di classificazione acustica adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 7 del 20.03.08. Pertanto, oltre che alle Norme di Attuazione ed al Regolamento Edilizio del P.U.C., tutti gli interventi devono essere conformi alle Normative del succitato Piano.

ART.25 - DEROGHE AL PIANO UBANISTICO COMUNALE.

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può concedere permessi di costruire in deroga a norme del Regolamento Edilizio e del Vigente strumento Urbanistico, limitatamente ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

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

Non sono derogabili le destinazioni di zona.

Art. 26 - NORME TRANSITORIE

Con l'entrata in vigore delle presenti Norme di Attuazione, sono automaticamente abrogate tutte le disposizioni precedenti che dovessero risultare contrastanti.

Regione Autonoma Sardegna

Provincia di Cagliari

Comune di Escalaplano



Piano particolareggiato del Centro Storico

in adeguamento al PPR ex art.52 N.di A.

ALLEGATO 02 bis NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(CON CORREZIONI)

SINDACO: Geom. Marco Lampis

COORDINAMENTO: Ufficio Tecnico Comunale
Dott. Ing. Marco Mura
Geom. Andrea Meloni

PROGETTO: Dott. Ing. Carmelo Solinas
Dott. Ing. Laura Solinas

ELABORAZIONI GIS: Dott. Ing. Paolo Depau

Data: Adozione: Approvazione:

COMUNE DI ESCALAPLANO
PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A (CENTRO STORICO) E DELLE PARTI DI ZONA B INTERNE AL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE (CENTRO MATRICE)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CON MODIFICHE APPORTATE A SEGUITO DELLE CORREZIONI

N.B.: Col barrato singolo vengono evidenziate le parti di cui si propone l'eliminazione in base alle osservazioni accolte.
Col ***corsivo grassetto*** vengono evidenziate le parti di cui si propone la correzione e/o l'integrazione a seguito delle osservazioni.

CAPITOLO I
DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1
CONTENUTO E VALIDITÀ DELLE NORME

Le norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico, redatto in ottemperanza alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (L.R. n. 8/2004), disciplinano gli interventi da attuarsi all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione, come delimitato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano Regionale ai sensi dell'art. 52, comma 2 e soggetto a riqualificazione ai sensi dell'art. 52, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

La suddetta perimetrazione è stata approvata dal Comune di Escalaplano con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 14/09/2007 e dall'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica con determinazione del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale n. 1294/DG del 20/11/2007, e comprende due zone urbanistiche diverse:

- Comparto "A" che costituisce il Centro Storico vero e proprio e comprende la zona Chiesa;
- Comparto "B" che comprende le nuove zone perimetrate dal Centro Matrice.

Entrambi le suddette zone costituiscono il Centro Storico del Comune di Escalaplano.

Le presenti norme disciplinano gli interventi da attuarsi all'interno del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, considerato bene paesaggistico d'insieme ai sensi degli artt. 47 e 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, che andrà a costituire la zona territoriale omogenea **(A)** definita, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e dal Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze ed Urbanistica n. 2226/U del 20 dicembre 1983 come di seguito riportato:

- Zona(A) - Centro Storico - Artistico o di particolare pregio ambientale*: che comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.*

Art. 2
AMBITO DI APPLICAZIONE, FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme si applicano e disciplinano gli interventi da attuarsi all'interno del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, andando a costituire la zona territoriale omogenea **(A),** che verrà individuata e perimetrata nel Piano Urbanistico Comunale (PUC).

In sintonia con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, la sottozona omogenea (A) individua i tessuti alterati e/o riconducibili a livello edilizio e/o infrastrutturale ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle N.T.A.

Nella zona territoriale omogenea **(A)**, le presenti norme integrano e, dove in contrasto, sostituiscono quelle fissate nelle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Le presenti norme di attuazione integrano e disciplinano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche e nelle schede monografiche allegate al Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Per quanto qui non espressamente specificato, valgono le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio con tutte le eventuali integrazioni e modificazioni delle norme in oggetto.

Art. 3
DIFFORMITA' TRA DATI DI PIANO E SITUAZIONE REALE – OMISSIONI

Nel caso in cui la situazione urbanistica (superficie coperta, volume, altezza, etc) riportata nella scheda monografica e/o negli altri elaborati grafici del piano particolareggiato, risulti difforme da quella reale, si dovrà fare riferimento alla situazione reale.

In tal caso e se l'intervento progettuale previsto nella scheda monografica non è più compatibile e/o attuabile, sarà il Responsabile dell'Ufficio Tecnico a definire l'entità e la tipologia delle opere realizzabili, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel piano in riferimento alle unità immobiliari e/o situazioni analoghe.

Art. 4
DEROGHE

Ai sensi dell'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150, così come integrato e modificato dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, il Responsabile del servizio a cui fa capo il rilascio del Permesso di costruire ha la facoltà di rilasciare permessi in deroga alle norme del presente Piano Particolareggiato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e comunque sempre con l'osservanza del disposto dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

CAPITOLO II
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 5
INDICI E PARAMETRI

1 - Destinazione d'uso dei fabbricati

1. La destinazione d'uso della zona è prettamente residenziale; sono ammesse inoltre tutte le attrezzature connesse con la residenza.

Nello specifico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

• abitazioni e servizi connessi (posti auto, ecc.);
• locali artigianali di beni e servizi alle famiglie, di produzione di beni connessi alle persone;
• uffici e studi professionali privati, istituzioni pubbliche e rappresentative;
• esercizi commerciali di vicinato e medie strutture commerciali di vendita al dettaglio;
• esercizi pubblici ed attrezzature collettive, quali:

a) alberghi, ristoranti, bar, pizzerie, vinerie e birrerie, albergo diffuso, bed and breakfast, affittacamere, albergo residenziale, servizi per l'ospitalità alberghiera e para alberghiera diffusa e di qualità, ostelli, case vacanze, studentati, conventi;

b) circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, sindacati, patronati**,** ecc.;

c) centri culturali, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, strutture museali e attività similari, case di riposo, locali per lo spettacolo, centri culturali, biblioteche;

d) laboratori artigianali e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti effetti di inquinamento acustico, attività moleste e inquinanti;

e) depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra;

f) micronidi, asilo nido, scuole materne, scuole per l'infanzia, case famiglia e attività similari;

g) parcheggi a servizio delle attività ammesse.

2. Sono escluse stalle, scuderie, ricoveri animali ed ogni altra attività in contrasto col carattere residenziale del centro storico, locali quali discoteche, sale da ballo o, comunque, locali con attività rumorose o con elevato concorso di pubblico.

3. L'A.C. tramite delibera di C.C. può consentire destinazioni diverse da quelle indicate, purché compatibili con il tessuto urbanistico-edilizio al contorno.

4. Il P.P. recepisce l'indirizzo regionale di consentire, nei centri storici, al fine di favorirne la rivitalizzazione, l'inserimento o il reinserimento di funzioni di piccole industrie artigianali e commerciali, compatibili con l'utilizzo residenziale e le tipologie preesistenti. In particolare, sono consentite (oltre quelli esistenti) attività legate ai prodotti caseari e ortofrutticoli, alla preparazione di pane e dolci, a iniziative nel settore agroalimentare e in quello dell'ospitalità.

5. I cambi di destinazione (ad esempio da residenza ad attività commerciali o terziarie) devono essere compatibili con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio e con il contesto urbanistico e dovranno salvaguardare la struttura fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico.

2 – Densità edilizia consentita

1. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ricostruzioni a seguito di demolizione, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare quello medio della zona stabilito come segue:
- per il comparto derivato dalle zone "B" 3.00 mc/mq;
- per il comparto derivato dalle zone "A" 3.00 mc/mq.

In caso di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e manutenzione ordinaria o straordinaria sono comunque fatte salve le volumetrie esistenti.

2. Per ogni singola Unità Edilizia il valore dell'indice di fabbricabilità esistente è riportato nella relativa scheda monografica.

3. Per ciascuna Unità Edilizia è consentito superare il valore dell'indice di fabbricabilità riportato nella relativa scheda monografica esclusivamente nel caso di interventi di adeguamento igienico-sanitario per rendere agibili e abitabili sottotetti e mansarde ovvero fabbricati accessori e/o residenziali di servizio articolati su un unico piano; gli incrementi in altezza comunque non potranno essere superiori a 1,00 m, misurato sulla linea di gronda.

4. E' altresì consentito superare il valore dell'indice di fabbricabilità riportato nella relativa scheda monografica per realizzare servizi igienici nei fabbricati che ne risultino sprovvisti e nei quali sia tecnicamente impossibile realizzarli all'interno della volumetria esistente ovvero nel caso di soluzione tecnica inaccettabile.

3 – Rapporto di copertura

1. Il valore massimo del rapporto di copertura viene stabilito in 0.50 mq/mq.

In caso di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e manutenzione ordinaria o straordinaria sono comunque fatte salve le superfici coperte esistenti.

2. Per ogni singola Unità Edilizia il valore del rapporto di copertura consentito è riportato nella relativa scheda monografica.

3. Per ciascuna Unità Edilizia è consentito superare il valore del rapporto di copertura riportato nella relativa scheda monografica esclusivamente per realizzare servizi igienici nei fabbricati che ne risultino sprovvisti e nei quali sia tecnicamente impossibile realizzarli all'interno della volumetria esistente ovvero nel caso di soluzione tecnica inaccettabile.

4 – Limiti di altezza

1. Per le nuove costruzioni l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di particolare pregio storico e/o artistico, ovvero il limite assoluto di 6,40 m; in caso di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e manutenzione ordinaria o straordinaria sono comunque fatte salve le altezze esistenti.

2. Per gli edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore della legge n. 765/1967 l'altezza dei vani abitabili é data dall'altezza esistente che comunque non può essere inferiore a 2.40 m per i vani quali cucine, camere da letto, soggiorni, non inferiore a 2.20 m per bagni e non inferiore a 2,00 m per corridoi e disimpegni.

3. Negli edifici costruiti prima della stessa data é consentita la dichiarazione di abitabilità purché siano verificate contemporaneamente le seguenti condizioni:
• Altezza minima di 1.80 m nel caso di sottotetti, misurata al filo interno dei muri perimetrali, dal pavimento al soffitto, o al filo interno delle travi della struttura del tetto quando emergono e pendenza non inferiore al 25%;
• Altezza media netta di 2.40 m;

• Altezza media dei servizi igienici 2.20 m, purché provvisti di aerazione diretta o forzata;
• Altezza media di disimpegni e ripostigli 2.00 m;
4. I volumi devono essere calcolati sulla base di quanto stabilito dalla normativa regionale vigente. Partecipano al computo dei volumi:
• i passi carrai coperti di larghezza maggiore a 2.00 m chiusi su tre lati;
• i loggiati e verande chiuse su tre lati;
5. Qualora i piani terreni vengano adibiti, oltre che alla residenza, ad uso commerciale, laboratorio e pubblico esercizio, purché l'attività non sia in contrasto con la residenza, in conformità al titolo abitativo rilasciato, devono avere altezza minima di 2,70 m ai sensi dell'allegato IV, art. 63, comma 6, D.Leg. n. 81/2008.
6. Se l'attività deve essere svolta in un edificio storico (costruito prima del 1967) l'altezza minima consentita é quella esistente, ma non inferiore a quanto previsto per le residenze.

5 - Distanze tra fabbricati

1. Per le nuove costruzioni da edificarsi nei lotti resi liberi a seguito di demolizioni, le distanze tra pareti, ove non sia tecnicamente possibile o opportuno costruire in aderenza al confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti.
2. Per le nuove costruzioni da edificarsi nei lotti liberi, la distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è pari a 8 m; la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini è pari a 4 m, salvo diverso accordo tra confinanti mediante scrittura privata non soggetta a registrazione depositata in comune e fermo restando la distanza minima assoluta di 8 m tra pareti di cui una finestrata ed il rispetto della distanza minima assoluta di 1,50 m dal confine per la parete finestrata più vicina al confine.
3. Sempre per le nuove costruzioni da edificarsi nei lotti liberi, la distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, entrambi cieche, è pari a 3 m; è altresì pari a 1,50 m la distanza minima di una parete cieca dal confine; è comunque sempre ammessa l'edificazione in aderenza al confine.
4. Nei lotti liberi o resi liberi a seguito di demolizioni, che si estendono sul fronte strada o in profondità per un'ampiezza inferiore ai 20 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre la distanza tra pareti finestrate a 3 m e a 1,50 dal confine.
5. E' comunque consentita l'apertura di finestre a distanze inferiore a quelle indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile (Delle luci e delle vedute - artt. 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907).
6. Dovranno essere sempre rispettati gli allineamenti esistenti sugli spazi pubblici.

6 - Indice di permeabilità

1. L'indice di permeabilità minimo è fissato in 0,30 mq/mq.
E' esplicitamente considerata superficie permeabile l'eventuale superficie a parcheggio non pavimentata o pavimentata con soluzioni che prevedano il percolamento dell'acqua nel sottosuolo (masselli autobloccanti posati su sabbia, etc.).
2. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, che non comportino variazioni della superficie coperta e qualora questa sia superiore al 60% della superficie del lotto, l'indice di permeabilità minimo è fissato nel 50% della superficie scoperta (intesa quest'ultima come la differenza tra la superficie del lotto e la superficie coperta).

3. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, qualora la superficie coperta sia maggiore o uguale all'80% della superficie del lotto, l'indice di permeabilità minimo è fissato nel 100% della superficie scoperta.

7 - Parcheggi privati

1. Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e nuova costruzione o nel caso di variazione d'uso, gli spazi destinati a parcheggi dovranno avere superficie non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione (secondo quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89).
3. Nel caso di nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti, qualora non fosse possibile il reperimento di parcheggi nel lotto di pertinenza, potranno essere destinate aree esterne, purché convenientemente ubicate.
4. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi necessari, come indicato nei commi precedenti, è prevista la possibilità della monetizzazione. L'Amministrazione Comunale potrà redigere un regolamento in cui individui i casi di esenzione, i casi di monetizzazione, i casi di particolari esenzioni (residenza pubblica, agevolata, convenzionata, attività multi servizi), nonché i casi particolari.

8 - Profili regolatori

1. Nel caso di nuova edificazione o ampliamento restano senz'altro vincolanti le delimitazioni definite con la superficie massima d'ingombro degli edifici e i profili regolatori (vedi tavole) che costituiscono la sagoma di massimo ingombro dei prospetti degli edifici. Pertanto in alcune situazioni potrebbe non essere realizzata la volumetria consentita dall'indice di fabbricabilità indicato al punto 2 o non essere possibile la realizzazione secondo quanto previsto nel profilo regolatore se non demolendo volumi e superfici coperte esistenti di epoca recente.

9 - Allineamenti

1. Gli interventi di nuova costruzione e quelli di demolizione e ricostruzione devono prevedere la continuità del fronte sulla strada, qualora questa sia la condizione caratteristica prevalente del tessuto urbano circostante e le costruzioni che vi si affacciano lo consentano; è possibile riproporre allineamenti arretrati se già esistenti e costituenti elemento caratteristico e di pregio per l'isolato.
2. Gli interventi di sopraelevazione devono preferibilmente prevedere la continuità del fronte sulla strada, qualora questa sia la condizione caratteristica prevalente del tessuto urbano circostante e comunque devono rispettare i profili regolatori dell'isolato di riferimento (vedi tavole). E' possibile anche in arretramento se superiore a 2,00 m per realizzare delle terrazze sistemate con bordure verdi.
3. Sono consentiti profili differenti specie nel caso di fabbricati da completare sia in funzione della volumetria residua che dell'esistenza di copertura piana e quindi non ancora ultimati, sempre nei limiti volumetrici e di altezza previsti.
4. Il Comune potrà proporre soluzioni, anche in deroga alle disposizioni delle presenti norme di attuazione, per apportare piccole rettifiche degli allineamenti al fine di migliorare la percorribilità ciclo-pedonale e/o la percezione spaziale, nel pieno rispetto della storia dei tracciati.

CAPITOLO III
MODALITA' D'INTERVENTO

Art. 6
SUDDIVISIONE IN COMPARTI E IN LOTTI (U.E.)

1. L'area oggetto del P.P. é suddivisa in 30 isolati (dei quali l'isolato n. 30 risulta esterno alla perimetrazione del Centro Matrice, interno al vecchio Piano Particolareggiato e pertanto comunque oggetto di analisi da parte del presente P.P.), ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 45/1989, numerati progressivamente.

2. All'interno degli isolati sono individuate le unità edilizie (U.E) o unità abitative, che possono o meno corrispondere alla particella catastale.

Alcune U.E. che rientravano all'interno del vecchio PPCS, ora escluse dal perimetro del Centro Matrice, sono comunque oggetto di analisi mediante la stesura dell'apposita scheda per evitare situazioni di vacanza normativa.

E' consentito ai redattori dei progetti dei singoli interventi di poter precisare nuovi o differenti assetti proprietari su cui sviluppare il progetto, con eventuale accorpamento di U.E., secondo le tipologie, i rilievi architettonici, lo stato di conservazione e la criticità in atto.

3. Per ogni isolato e per ogni U.E. sono riportate nelle apposite schede i rapporti parametrici e gli indici urbanistici riferiti allo stato di fatto e la classificazione dell'intervento previsto per l'U.E**.**

4. Qualora lo stato di fatto reale di una U.E. sia caratterizzato da indici superiori o inferiori a quelli indicati nella situazione esistente o negli elaborati progettuali del P.P., in sede di esame del progetto esecutivo del singolo intervento o per qualsiasi altra necessità, si riterranno validi i dati presentati, purché giustificati da un'idonea documentazione, eventualmente asseverata e predisposta dal professionista incaricato per la progettazione del singolo intervento.

5. Ove fosse previsto un incremento di volumetrie o di superfici coperte, rispetto allo stato di fatto, nel caso del comma precedente del presente articolo, si calcolerà l'incremento sulla base dei parametri realmente riscontrati nel rilievo della U.E. e dell'indice massimo applicabile.

Art. 7
UNITA' EDILIZIA (U.E.)

1. Le aree o gli immobili destinati agli interventi ammessi sono definiti Unità Edilizie (U.E.) o unità abitativa e individuate da un numero progressivo.

2. Per ciascuna U.E., nelle schede e nelle tavole grafiche sono specificatamente indicati gli interventi ammessi, le modalità d'intervento, i caratteri tipologici, i materiali e le tecniche costruttive presenti, la documentazione fotografica, l'epoca della costruzione e lo stato di conservazione.

3. Le U.E. sono normalmente riconducibili alla proprietà catastale; é consentito, tuttavia, ai progettisti dei singoli progetti edilizi, la possibilità di precisare, mediante adeguata documentazione, i diversi assetti proprietari a cui riferire le richieste di intervento, nonché la esatta configurazione e le superfici.

4. Qualora l'intervento riguardi due o più lotti o edifici esistenti, potrà procedersi, nel rispetto dei profili regolatori e degli altri indici del P.P., alla ricomposizione tipologica e funzionale degli edifici esistenti in un unico intervento.

5. E' ammessa la possibilità di unificare o dividere, sulla base di un'unica proposta progettuale, unità edilizie diverse, purché confinanti, con esclusione di quelle ricadenti nelle tipologie **"A3"** e "**A4**" (vedi art. 7).
6. Nel caso di immobile (o U.E.) appartenente a più di un proprietario, é ammesso anche l'intervento parziale, purché si mantenga un'unità formale e architettonica sui prospetti.
7. Nel caso di frazionamento di una proprietà la cui tipologia di intervento rientri nella tipologia **"A1"** e **"A2"** (vedi art. 7), l'area cortilizia deve rimanere unita, non possono essere eretti muri divisori di qualsiasi genere, mentre può essere divisa l'unità immobiliare senza però stravolgerne l'identità storico-architettonico-tipologica.
8. *Nel caso di U.E. che dispongono di volumetria residua, calcolata come differenza tra la volumetria esistente e quella ammissibile, ad eccezione delle tipologie* ***"A1" e "A2"****, nel rispetto degli indici urbanistici ammissibili (indice di copertura, indice di permeabilità etc.), è consentito ai progettisti dei singoli progetti edilizi proporre il recupero di tale volumetria, totale o parziale, previa presentazione di idonea documentazione progettuale che riporti con esattezza ubicazione, ingombro, tipologia, materiali utilizzati, del nuovo corpo di fabbrica e che lo stesso sia inserito con armonia nel contesto, curando che tale proposta sia coerente con la Guida alla progettazione, con gli abachi tipologici e con la presente Normativa di Attuazione.*
9. Ogni scheda dovrà essere aggiornata dal servizio comunale competente qualora su un edificio venga realizzato un intervento, debitamente approvato, che ne modifichi l'aspetto esteriore in modo tale da poter aggiornare periodicamente il presente Piano, senza grande dispendio di risorse.

Art. 8
CLASSIFICAZIONE DEI FABBRICATI DELLE UNITA' EDILIZIE

1. Al fine di normare con specifiche prescrizioni ogni singola unità edilizia (U.E.), i corpi di fabbrica all'interno di ogni U.E. sono stati classificati secondo sette tipologie omogenee generali denominate rispettivamente:

A1- Fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali rilevanti.
Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali ancora validamente conservati e meritevoli di essere salvaguardati.

A2- Fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali.
Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica che hanno dato origine ad un organismo edilizio in parte diverso dall'originario.

A3- Fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali e modifiche irreversibili.
Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche incerte e non classificabili propriamente tra le tipiche tradizionali; sono quei fabbricati che all'interno del tessuto storico, pur conservando la propria consistenza formale e tipologica, hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel suo complesso come irreversibili.

A4- Fabbricati di recente edificazione.
Rientrano in questa categoria i fabbricati di recente edificazione con caratteristiche non tradizionali e non coerenti con il contesto; rientrano in tale categoria anche i fabbricati in corso di realizzazione e quelli da edificarsi ex novo nei lotti liberi.

A5- Fabbricati fortemente degradati.
Rientrano in questa categoria gli edifici fortemente degradati (parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica).

A6- Monocellula.
Rientrano in questa categoria gli edifici che all'interno del tessuto storico, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione e le altezze utili.

A7- Rudere.
Rientrano in questa categoria gli edifici prevalentemente demoliti (con solo le fondazioni e parziali spiccati di muro fuori terra) per il quale non è più proponibile neppure il recupero dei componenti del paramento murario. In questo caso occorre responsabilmente prendere atto che il valore storico documentario dell'edificio originario è sostanzialmente andato perduto, e che qualunque intervento configura una ricostruzione ex novo.

Sono da considerarsi organismi architettonici di valore storico quei fabbricati rientranti nelle categorie A1, A2, A3, A5, A6.

Art. 9
CLASSI DI TRASFORMABILITA'

1. Il P.P.C.S. prevede tre classi di trasformabilità, da assegnare ad ogni singola U.E., con lo scopo di evidenziare la capacità e le modalità di evoluzione di ogni singolo impianto. Le classi di trasformabilità, che rappresentano un codice identificativo nel progetto di variabilità del centro storico, sono di seguito elencate come:

1.1 **Conservazione**
E' la classe di trasformabilità assegnata alle U.E. (con all'interno edifici classificati in A1) di grande valore storico architettonico con uno stato di conservazione discreto o medio-alto, alle U.E. (con all'interno edifici classificati in A2) in cui è ancora leggibile la tipologia tradizionale, ma che hanno subito limitate e reversibili alterazioni di alcuni caratteri tipologici, e alle U.E. (con all'interno edifici classificati in A5) di valore storico ma fortemente degradati, per le quali il PPCS prevede la salvaguardia e/o la conservazione di tutti quei caratteri identificati come tradizionali.

1.2 **Recupero**
E' la classe di trasformabilità assegnata alle U.E. (con all'interno edifici classificati in A3) nelle quali gli edifici conservano la propria consistenza formale e tipologica, con alterazioni degli elementi di fabbrica irreversibili, per le quali si prevede una serie di interventi mirati comunque alla

mitigazione, all'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico ed alleggerimento dell'impatto visivo.
La classe di trasformabilità del recupero è assegnata a quelle U.E. (con all'interno edifici classificati in A4) nelle quali sono presenti edifici di recente e/o nuova costruzione, per le quali si prevede l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia il rispetto dell'assetto storico generale.
La classe di trasformabilità del recupero è assegnata altresì a quelle U.E. (con all'interno edifici classificati in A6) nelle quali gli edifici sono caratterizzati da dimensioni inadeguate e per i quali si prevede l'uso di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale in grado di riqualificarli.

1.3 **Edificabilità**
E' la classe di trasformabilità assegnata alle U.E.:
- nelle quali i corpi di fabbrica, pur essendo di interesse storico-architettonico e tipologico, versano in uno stato di grave degrado statico da poter essere considerati a livello di ruderi o comunque irrecuperabili con interventi economicamente sostenibili, per cui si prevede la loro demolizione e ricostruzione;
- identificate da aree libere;
- nelle quali la capacità edificatoria residua è predominante nonostante siano già presenti dei corpi di fabbrica.

Art. 10
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1**.** Gli interventi consentiti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato sono quelli definiti negli articoli seguenti, che si richiamano, con alcune aggiunte e precisazioni, a quelli di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001.
(A) - Manutenzione ordinaria
(B) - Manutenzione straordinaria
(C) - Restauro e risanamento conservativo
(D) - Ristrutturazione edilizia
(E) - Nuova costruzione
(F) - Demolizione totale e/o parziale
(G) - Ristrutturazione urbanistica

(A) "Interventi di manutenzione ordinaria". *Si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, anche esterne, degli edifici, e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*
Le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile, non ne alterano la struttura e non ne modificano la configurazione planimetrica, ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi inadeguati o danneggiati dal normale uso.
A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

1. Manutenzione delle coperture e loro rifacimento, limitatamente ai soli manti di copertura e senza modificarne i materiali (con esclusione di lastre in cemento amianto, pvc, lamiera grecata tipo Coverib o simili) e le soluzioni tecnologiche esistenti;
2. Riparazione e sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
3. Pulitura delle facciate esterne, tinteggiature delle stesse, ripresa e riparazione degli strati di finitura esistenti;
4. Riparazione, sostituzione e tinteggiatura delle recinzioni esterne, senza modificarne i materiali, forma e dimensioni;
5. Sostituzione, riparazione degli infissi e dei serramenti esterni ed interni senza modifica della tipologia di infisso;
6. **S**ostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
7. Rifacimento e/o manutenzione degli intonaci, rivestimenti e tinteggiature interni;
8. Apertura e/o chiusura di vani porte interne;
9. Sostituzione e manutenzione degli impianti tecnologici (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
10. Completamento delle finiture esterne dei corpi di fabbrica che nella fase di rilievo sono stati identificati allo stato di rustico;
11. Interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al D. Lgs. n. 115 del 30/05/2008, art. 11 comma 3. Nello specifico, si tratta degli interventi che prevedano l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso.

Attuazione

Gli interventi di manutenzione ordinaria (eccetto intervento punto 11 per il quale è necessaria la SCIA) costituiscono attività edilizia libera (art. 15 L.R. 23/1985 come modificato dall'art. 9 L.R. 8/2015) e sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

(B) "Interventi di manutenzione straordinaria". *Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso.*

Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica o delle altezze interne o esterne preesistenti. I servizi igienico-sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono

essere realizzati anche ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.
A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

1. Consolidamento delle parti strutturali, fondazioni, muri portanti, tetto, solai, volte e scale, senza modifiche al sistema statico dell'intero edificio, ma finalizzato al suo miglioramento e alla messa in sicurezza;
2. Rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta, di colmo, di pendenze, di giacitura delle falde, ecc.);
3. Demolizione e la ricostruzione di solai e scale, anche con materiali diversi dall'esistente, (solo se giustificata da condizioni di degrado irreversibile), ma senza modifiche di quote, materiali e tipologie;
4. Demolizione e ricostruzione di parti degradate delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali (solo se giustificata da condizioni di degrado irreversibile);
5. Inserimento ex novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
6. Realizzazione di opere, volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, che alterano la sagoma dell'edificato;
7. Apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, qualora sia indispensabile per l’adeguamento o il miglioramento dei requisiti igienico sanitari dei locali;
8. Rifacimento del manto del tetto con materiale diverso da quello esistente ma, comunque, compatibile con quanto previsto dagli abachi;
9. Rifacimento e realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggiature esterne con caratteristiche diverse da quelle esistenti, ma, comunque, compatibile con quanto previsto dagli abachi;
10. Sostituzione di infissi esterni;
11. Inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
12. Modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come recinzioni;
13. Sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari, in caso di totale mancanza o inefficienza di quelli esistenti;
14. Demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio;
15. E’ esclusa la demolizione di muri portanti, di volte, di scale, elementi lapidei decorativi o strutturali.

Prescrizioni

In generale gli interventi sopra elencati devono essere effettuati preferendo il ripristino mediante l’utilizzo di tecnologie e materiali tradizionali.
Qualora per particolari motivi di carattere statico sia necessario intervenire con strutture o elementi non propriamente tradizionali, questi dovranno essere realizzati in coerenza con i “I Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna” e le “Culture abitative della Sardegna”.

Attuazione

Gli interventi di Manutenzione straordinaria sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività - SCIA (art. 10 bis della L.R. 23/1985 – di cui all’art. 6 della L.R. 8/2015).

Ai sensi del D. Lgs. 42 del 2004, art. 149 comma 1, gli interventi di manutenzione straordinaria necessitano di autorizzazione paesaggistica qualora alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
Conformemente a quanto previsto dall'art. 13 della legge 1089/39 la presenza di elementi decorativi negli edifici di interesse storico-artistico implica la tutela da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

(C) "Interventi di restauro e di risanamento conservativo". *Si intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*

1. Per elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni) si intendono tutte le aggiunte o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici ambientali dell'edificio.

2. Per consolidamento devono intendersi le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

3. Per rinnovo, devono intendersi le sostituzioni, limitate all'indispensabile, degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite, e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio. Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

4. Si prescrive in ogni caso la conservazione del sistema distributivo delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

5. Demolizioni parziali di porzioni dell'edificio irrimediabilmente compromesse dal punto di vista statico potranno essere eseguite a seguito della redazione di perizia da parte di un tecnico incaricato e di relativa controperizia del tecnico Comunale stilata a seguito di sopralluogo. Tali perizie dovranno essere allegate alla documentazione da inviare agli enti preposti alla valutazione paesaggistica dell'intervento.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi i seguenti interventi:

1. Interventi di conservazione dell'organismo edilizio con la sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica originale;
2. Opere connesse al mantenimento in condizioni di efficienza e sicurezza delle attuali strutture edilizie;
3. Riorganizzazione degli spazi interni solo nella misura strettamente necessaria all'adeguamento tecnologico e funzionale (ristrutturazione interna);
4. Modifiche alla destinazione d'uso per comprovate esigenze, purché non ne compromettano l'immagine architettonica e che siano compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico;
5. ~~Realizzazione attraverso la costruzione guidata, di nuovi volumi pertinenziali nell'area cortilizia dell'edificio, che vengano costruiti seguendo tipologie e materiali indicati negli abachi. Tali volumi potranno essere anche addossati all'edificio esistente, ma non potranno cambiarne lo stato tipologico esistente;~~
6. Ricostruzione delle porzioni demolite, a seguito di accertamento di cui al punto 5, con gli stessi materiali con cui la struttura era costruita prima della demolizione.

Ogni richiesta d'intervento deve essere accompagnata da un'accurata indagine diretta e puntualmente documentata, nonché da un rilievo stratigrafico architettonico, strutturale, costruttivo, distributivo e tecnologico corredato di dettagliata analisi storico-critica sia delle fasi di crescita, sviluppo, involuzione, alterazione, rifusione, frazionamento, sia delle aggiunte succedutesi nel tempo, in elevazione e in profondità.

Prescrizioni

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- gli interventi sulle parti strutturali dovranno avvenire nel rispetto di quelle parti o elementi che permangono dell'organismo originario, che dovranno essere accuratamente restaurati, consolidati e ricomposti nella tecnologia originaria;
- é consentito l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nonché l'eliminazione delle "superfetazioni" plano-altimetriche;
- quando possibile si dovranno conservare le porzioni di pavimentazioni originarie aventi valore di testimonianza storica, incluse quelle degli spazi aperti, sia interni che di pertinenza quali portici, androni, corti, scale, giardini, ecc.;
- non sono ammesse tinteggiature che si discostino da quelle tradizionali, né rivestimenti in pietra a vista, marmo, cotto, maiolica, purché non siano preesistenti, né la realizzazione di intonaci sintetici;
- sono consentiti gli accorpamenti delle unità immobiliari, purché non alterino la lettura tipologica delle diverse unità, mentre saranno consentite le suddivisioni nel rispetto delle norme igienico - sanitarie.

A riguardo si rimanda alle "Linee guida dei caratteri costruttivi" ed alle "Linee guida del colore" allegate al presente Piano Particolareggiato.

Attuazione

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività SCIA (art. 10 bis della L.R. 23/1985 – di cui all'art. 6 della L.R. 8/2015), fatta eccezione per gli interventi compresi nell'art. 2, comma 3 della L.R. 19/2013).

Ai sensi del D.Lgs 42 del 2004, art. 149 comma 1, gli interventi di consolidamento statico e di restauro conservativo necessitano di autorizzazione paesaggistica qualora alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

(D) "Interventi di ristrutturazione edilizia". *Si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.
Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

1. Demolizioni parziali o totali e ricostruzioni di coperture e solai, demolizioni di muri portanti, qualora siano in condizioni irreversibili di degrado statico e in assenza di elementi identitari;
2. Demolizione e ricostruzione delle scale, anche con modifiche di quote, solo se giustificata da condizioni di degrado statico;
3. Realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
4. Riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune;
5. La modifica dei prospetti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria) ma anche con ricorso a nuovi materiali. In questo caso è necessaria l'analisi dello stato di fatto estesa ai prospetti degli edifici contermini;
6. Il rifacimento delle strutture di copertura, con possibile variazione della quota di gronda e di colmo per il raggiungimento delle altezze minime previste dal Piano, ma senza variazione della geometria complessiva della copertura stessa se non per integrarla nel contesto in base agli abachi di riferimento;
7. La sostituzione delle strutture orizzontali;
8. L'unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare, o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture praticate nei setti murari interni;
9. Il rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del piano di posa originario, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo dell'organismo edilizio così come rilevato nello stato di fatto;

10. Il rifacimento delle strutture di collegamento verticale e l'inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo dell'organismo edilizio così come rilevato nello stato di fatto;
11. L'inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo rilevato nello stato di fatto e della volumetria esistente;
12. La modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo esistente;
13. La realizzazione di pergole in legno completamente amovibili su terrazze o cortili con coperture ad aria passante o vegetale.

Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

Interventi che prevedano la riorganizzazione funzionale interna dell'intero edificio, con modifiche alle strutture sia verticali che orizzontali e/o modifiche dei prospetti e/o delle superfici, senza aumento della volumetria preesistente, fermi restando i caratteri tipologici degli edifici.

Ristrutturazione edilizia con aumento di volume.

Interventi che prevedano, oltre a quanto previsto dal punto precedente, almeno uno dei seguenti punti, ***in coerenza con la normativa vigente***:

-accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari; modifiche del volume in aumento o in diminuzione; modifiche della sagoma.

-interventi che prevedano la ricostruzione a seguito di cedimento strutturale e/o ordinanza di demolizione dell'edificio originario.

E' ammesso un nuovo volume in sopraelevazione dell'edificio (con ristrutturazione dell'esistente), con ripetizione dei motivi architettonici e di tipologie tradizionali esistenti (es. cornici, elementi dell'abaco, ecc.). La sopraelevazione potrà essere eseguita solo ed esclusivamente se inserita in una ristrutturazione dell'esistente estesa ai prospetti sui pubblici spazi. Le parti aggiunte dovranno riproporre partiture, forme e materiali già presenti nell'edificio preesistente e/o elementi tipici dell'architettura locale, cosi come individuati nell'abaco tipologico con l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto.

Le aperture del corpo edilizio sopraelevato dovranno essere in asse con quelle preesistenti ed avere, di norma, uguali dimensioni e stesso tipo di infisso, salvo quanto indicato nella singola scheda o nelle schede degli abachi costruttivi.

Nel caso di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, non sono consentiti aumenti delle volumetrie e tutti gli interventi di trasformazione e di riordino dei volumi dovranno comunque tendere a migliorare l'impianto distributivo dell'edificio. Tali interventi dovranno inoltre tendere alla riqualificazione ambientale degli edifici mediante la riconfigurazione delle facciate da conseguirsi sia attraverso una oculata scelta delle finiture e dei rivestimenti, sia attraverso una accurata selezione degli elementi architettonici, con particolare riguardo a gronde, balconi, davanzali, cornici, ecc. nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del Centro Matrice.

Nel caso di ristrutturazione edilizia con aumento di volume, gli interventi dovranno essere finalizzati al raggiungimento di una nuova configurazione tipologicamente corretta e ben proporzionata, con soluzioni ed elementi architettonici coerenti con le caratteristiche tipologiche del Centro Matrice e tenendo conto degli aspetti qualitativamente più rilevanti del contesto circostante.

Sono pure consentiti gli interventi che prevedano la ristrutturazione dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, senza aumento della volumetria globale, volti anche alla riqualificazione architettonica e decorativa dello stesso.
Per gli interventi di ricostruzione, nel caso di lotto libero dalla costruzione originaria, dovrà essere ricostruita la stessa volumetria originaria, documentata tramite visure catastali o documentazione catastale, o immagini se recuperabili. Per quanto invece attiene alla sagoma dell'edificio o parte di edificio di nuova costruzione si dovranno rispettare i caratteri formali del complesso originario.
Attuazione
Gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza aumento di volume sono soggetti a Permesso di Costruire e necessitano di autorizzazione paesaggistica.
Tutti gli interventi di Ristrutturazione edilizia dovranno essere in coerenza con le "La guida alla progettazione e abachi tipologici".
Riguardo alle destinazioni d'uso i mutamenti a favore di attività commerciali o artigianali sia di servizio che di carattere tipico sono da preferire al piano terreno con l'eventuale apertura di vetrine e accessi in armonia con la tipologia di riferimento.

(E) "Interventi di nuova costruzione". *Si intendono quelli di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.*
1. Sono da considerarsi tali la costruzione di manufatti edilizi fuori terra, e/o l'ampliamento di quelli esistenti. L'ampliamento può avvenire per sopraelevazione del corpo esistente o per accrescimento planimetrico del corpo esistente. In ogni caso il P.P.C.S., nelle schede di intervento prevede, la localizzazione delle nuove volumetrie e la modalità di ampliamento. Per ciò che concerne gli aspetti costruttivi e tipologici delle nuove edificazioni, i progetti esecutivi dovranno attenersi e rifarsi agli abachi delle tipologie edilizie, degli elementi costruttivi e delle aperture, allegati al P.P.C.S.
Attuazione
Gli interventi di costruzione di nuovi edifici sono soggetti a Permesso di costruire e necessitano di autorizzazione paesaggistica.
Tutti gli interventi di Costruzione di nuovi edifici dovranno essere in coerenza con le "La guida alla progettazione e abachi tipologici".

(F) "Demolizione totale/parziale". *Sono definiti come interventi di demolizione quelli che comportano l'eliminazione senza ricostruzione in sito di edifici o porzioni di essi che non risultano compatibili dal punto di vista morfologico o ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico - edilizio.*
Attuazione
Gli interventi di demolizione sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività SCIA (art. 10 bis della L.R. 23/1985 – di cui all'art. 6 della L.R. 8/2015).

(G) "Interventi di ristrutturazione urbanistica". *Si intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*
Tali interventi sono applicabili esclusivamente al tessuto urbanistico edilizio interessato da **edifici post 1959, *escludendo la rete storica consolidata***.

Essi sono fondamentalmente di due tipi:
1 - interventi che prevedano la costruzione di edifici o complessi edilizi su aree libere o a seguito di demolizioni.
2 - interventi che prevedano il riordino o la sostituzione del tessuto urbanistico edilizio esistente con altro diverso mediante il ridisegno anche parziale degli isolati, dei lotti e della rete stradale.

Prescrizioni

- gli interventi dovranno prestare particolare cura nel dimensionamento e nella dislocazione dei volumi, nelle aperture esterne, nell'andamento della copertura e nella scelta degli elementi architettonici e di quelli di finitura, in modo da armonizzare l'intervento con il tessuto edilizio contiguo;
- si dovranno seguire le indicazioni fornite dall'amministrazione in sede di accordo di programma, che impegnerà le parti per l'attuazione in riferimento ai vari aspetti plano–altimetrici-dimensionali, come limiti massimi da non superare.

Attuazione

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al punto 1 sono soggetti a Permesso di costruire.
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al punto 2 sono soggetti alla predisposizione di apposito Piano attuativo ai sensi della L.R. 45/89 e della L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni.
Ai sensi del D. Lgs 42 del 2004, art. 146 e art. 149 comma 1, gli interventi di Ristrutturazione urbanistica necessitano di autorizzazione paesaggistica.
Riguardo alle destinazioni d'uso, i mutamenti a favore di attività commerciali o artigianali sia di servizio che di carattere tipico sono da preferire al piano terreno con l'eventuale apertura di vetrine e accessi in armonia con la tipologia di riferimento.
Per quanto concerne gli interventi di sistemazione degli spazi collettivi, aree verdi, strade, piazze e arredo urbano, devono essere preventivamente sviluppati gli studi atti a identificare i caratteri che connotano la trama viaria, nonché l'utilizzo dei materiali locali, i manufatti e gli arredi tipici che costituiscono testimonianza storica e culturale, nonché le forme, gli elementi costruttivi originali degli spazi pubblici quali: terrazze, terrapieni, gradinate, pozzi, fontane.
Eventuali interventi nelle aree suddette potranno essere effettuati solo successivamente agli studi di cui sopra, ed in conformità agli esiti degli studi stessi, mediante opere di conservazione o ripristino dell'assetto storico.

Art. 11
INTERVENTI AMMESSI NEI FABBRICATI DELLE UNITA' EDILIZIE

1. CLASSE EDILIZIA (A1)

Nella tipologia **(A1)** rientrano i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali ancora validamente conservati e meritevoli di essere salvaguardati.
INTERVENTI AMMESSI: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

2. CLASSE EDILIZIA (A2)

Nella tipologia (A2) rientrano i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica che hanno dato origine ad un organismo edilizio in parte diverso dall'originario .

INTERVENTI AMMESSI: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.

3. CLASSE EDILIZIA (A3)

Nella tipologia (A3) rientrano i fabbricati con caratteristiche incerte e non classificabili propriamente tra le tipiche tradizionali, sono quei fabbricati che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza formale e tipologica hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel suo complesso come irreversibili.

INTERVENTI AMMESSI: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, riqualificazione con l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, in coerenza con l'abaco tipologico e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico.

4. CLASSE EDILIZIA (A4)

Nella tipologia (A4) rientrano i fabbricati di recente/nuova costruzione, mediamente dopo il 1960, con caratteristiche non tradizionali e non coerenti con il contesto storico; rientrano in tale tipologia anche i fabbricati in corso di realizzazione e quelli da edificarsi ex novo nei lotti liberi, con esclusione di quelli resi liberi a seguito di demolizione di costruzioni precedentemente classificate nelle categorie (A1), (A2), (A3).

INTERVENTI AMMESSI: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ~~restauro e risanamento conservativo~~, ristrutturazione edilizia con e senza aumento di volume con eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, demolizione senza ricostruzione, demolizione e ricostruzione con o senza aumento di volume finalizzate al ripristino dell'assetto storico.

5. CLASSE EDILIZIA (A5)

Nella tipologia (A5) rientrano gli edifici fortemente degradati (parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica).

INTERVENTI AMMESSI: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, riqualificazione con l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, in coerenza con l'abaco tipologico e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico.

6. CLASSE EDILIZIA (A6)

Nella tipologia (A6) rientrano gli edifici che all'interno del tessuto storico, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione (monocellula) e le altezze utili.

INTERVENTI AMMESSI: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, riqualificazione anche attraverso aumento di volume in coerenza con l'abaco tipologico, mediante l'uso di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico.

7. CLASSE EDILIZIA (A7)

Nella tipologia (A7) rientrano gli edifici prevalentemente demoliti (con solo le fondazioni e parziali spiccati di muro fuori terra) per il quale non è più proponibile neppure il recupero dei componenti del paramento murario. In questo caso occorre responsabilmente prendere atto che il valore storico documentario dell'edificio originario è sostanzialmente andato perduto, e che qualunque intervento configura una ricostruzione ex novo.
INTERVENTI AMMESSI: Ricostruzione secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.

CAPITOLO IV
NORME E PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 12
DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le norme seguenti si riferiscono ad elementi ed organismi costruttivi che richiedono una attenzione particolare nella elaborazione progettuale per poter assicurare la continuità ed omogeneità dell'aspetto degli edifici compresi nel perimetro del Piano Particolareggiato.
Tutti gli interventi da attuare negli edifici esistenti all'interno del Centro Storico dovranno tendere ad assicurare la continuità e l'omogeneità architettonica degli stessi.
Tale finalità generale potrà essere perseguita attraverso il recupero progettuale di tipologie, materiali e modalità costruttive proprie del Centro Storico.
Al tal fine sarà, in generale, da privilegiare l'uso di materiali tradizionali (quali pietra a vista, intonaco rustico, infissi in legno, ferro lavorato, colori riferiti alla tradizione locale); non è consentito l'uso di materiali quali alluminio anodizzato, avvolgibili in pvc, rifiniture estranee alla tradizione costruttiva locale.
L'impiego di tali ultimi materiali, quando sia funzionale alla particolare soluzione progettuale proposta, dovrà essere motivato e richiederà una specifica approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale e del Responsabile del Servizio Urbanistico.

Art. 13
PRESCRIZIONI GENERALI

1 – Coperture e tetti

In via generale è fatto obbligo il mantenimento delle coperture esistenti classificabili come tradizionali sia per articolazione e geometria delle falde che per materiali e tecnologie impiegate.
In caso di coperture esistenti, oggetto di precedenti modifiche, in cui risultino presenti elementi e/o materiali estranei alla tradizione locale ovvero incongrui con le previsioni del Piano Particolareggiato, in via generale è prescritto l'obbligo del loro adeguamento.

Tale obbligo è da intendersi operativo e vincolante nel caso di interventi edilizi interessanti in tutto o in parte la copertura.
In deroga alla prescrizione generale, possono essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria che prevedano la sostituzione degli elementi del manto di copertura, con altri dello stesso materiale, purché contenuta entro il limite del 15%.
Le coperture saranno generalmente a falde inclinate, secondo la tipologia tradizionale a capanna; la pendenza delle falde non potrà superare quella dei fabbricati limitrofi, senza considerare quelle ove siano state effettuate sopraelevazioni recenti, e comunque non potrà essere inferiore al 25%.
Per le costruzioni articolate su un unico piano e realizzate in aderenza al confine, è consentita la copertura inclinata a falda unica.
La struttura portante della copertura sarà generalmente realizzata con travi e/o capriate in legno e sovrastante tavolato in legno o in alternativa dal cannicciato di canne (*cannizada*).
I manti di copertura dovranno essere obbligatoriamente realizzati con tegole laterizie tipo “coppo sardo”, preferibilmente del tipo invecchiato, o in alternativa con tegole laterizie tipo portoghesi sempre del tipo invecchiato (ad eccezione per le tipologie in A1 e in A2).
E’ ammessa la copertura piana, a terrazzo, esclusivamente per locali accessori e/o residenziali di servizio, articolati su un unico piano e purché contenute entro il 20% dell’intera superficie coperta; anche in tal caso l’estradosso della copertura dovrà essere rivestito con laterizi (piastrelle di cotto, campigiane, listelli, etc).
Le aperture sul piano di falda di copertura potranno essere realizzate solo per quegli ambienti completamente privi di aperture, laddove le stesse non possono essere realizzate sui muri esterni, nel rispetto dei seguenti criteri:
• sono ammesse solo finestre complanari al piano di falda, con superfici non superiori al 5% di quelle della falda;
• le aperture in falda non dovranno superare la dimensione di 0.50 mq per apertura;
• non sono ammessi abbaini;
• non sono ammesse interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.).
In tutti i casi in cui, per risanamento o ristrutturazione, viene smantellato il manto di copertura eseguito in tegole coppi sardi, é fatto obbligo del ripristino del manto con il medesimo tipo di tegole; nel caso in cui, nella stessa unità costruttiva il tetto sia realizzato parte in coppi e parte con altro tipo di tegole, nella ricostruzione prevarrà l'obbligo di posa dei coppi per tutta l'unita edilizia.

2 - Solai

Il solaio dell’edificio storico (tipologie in A1, A2, A5, A6, A7) è, praticamente senza eccezioni, in legno. Come tale, esso è stato normalmente soggetto nel tempo a sostituzioni e rifacimenti delle parti ammalorate, quasi sempre in continuità e coerenza di tecniche e materiali. Questo è accaduto non solo per la disponibilità del materiale ma soprattutto per la sua efficienza costruttiva.
In caso di ricostruzione o riproposizione integrale di nuovi solai al posto dei solai originali degradati, all’interno di scatole murarie storiche, è assolutamente opportuno riferirsi al repertorio tipologico locale per quanto attiene le orditure e la concezione strutturale. Questo perché solo quel sistema garantisce la necessaria compatibilità di comportamento elastico mentre un solaio cementizio rigido genera tensioni dannose per la scatola muraria.

Sono ammessi miglioramenti della qualità tecnica del solaio (ad esempio insonorizzazione, coibentazione, portanza).
Il cambio di quota dei solai intermedi, generalmente da evitare per i rischi strutturali che comporta, può essere eccezionalmente considerato, purché non modifichi le aperture in prospetto, né intercetti la loro luce.
Nelle restanti tipologie è consentita la realizzazione del solaio misto in latero-cemento.

3 - Volte ed archi
Le volte e gli archi di qualunque forma o geometria devono essere salvaguardati nella loro integrità per la loro importanza storica e culturale.
A questo scopo:
- non deve essere compromessa l'integrità dei muri che li sostengono;
- il vano da essi sotteso non deve essere frazionato, pena la perdita del loro carattere architettonico e spaziale;
- non devono essere oggetto né di interventi di apertura in breccia né di parziale demolizione; in nessun caso archi o volte - elementi strutturali spingenti - possono essere sostituiti da travi;
in caso di ricostruzione parziale o di rifacimento in caso di danno grave, per quanto attiene la geometria, la concezione strutturale e la scelta dei materiali, è necessario riferirsi alla regola dell'arte e al repertorio delle tipologie locali;
- gli intonaci e le eventuali decorazioni presenti devono essere conservati.

4 – Aggetti e soluzioni di gronda
Al fine di conservare le caratteristiche degli edifici, gli aggetti e le soluzioni di gronda tradizionali esistenti negli edifici non potranno essere eliminati, ad eccezione di quelli rientranti nella classe **"A3"** e **"A4"**; è consentita la loro demolizione e ricostruzione, anche a quota differente da quella iniziale, esclusivamente in caso di demolizione del tetto per interventi di ristrutturazione e sopraelevazione.
Sono considerate tradizionali le seguenti tipologie:

- aggetto semplice dei coppi canale con smaltimento diretto delle acque piovane, realizzato per mezzo di aggetto dell'ultima fila di coppi canale rispetto al filo della muratura;
- aggetto realizzato con laterizi cotti, intonacato e modanato, con smaltimento delle acque diretto;
- aggetto realizzato con ricorsi di lastre lapidee grossolanamente sbozzate e squadrate con coppi collocati a sporgere sull'aggetto realizzato dalle lastre di pietra;
- aggetto realizzato in muratura a semplice cornice con muretto d'attico entrambi intonacati e smaltimento delle acque mediante canale interno.

Per gli edifici privi di caratteristiche tradizionali e rientranti nella classe **"A4"** sono permessi aggetti di ampiezza non superiore ai 30 cm realizzati col medesimo materiale della struttura portante della copertura opportunamente intonacati e tinteggiati, e con canale di gronda esterno a vista; sono altresì permessi aggetti e cornicioni, realizzati col medesimo materiale della struttura portante della copertura opportunamente intonacati e tinteggiati, e con canale di gronda incassato.

5 – Gronde e pluviali

I canali di gronda e i pluviali discendenti, qualora siano a vista, dovranno essere realizzati in rame; per gli edifici privi di caratteristiche tradizionali e rientranti nella classe **"A3"** e **"A4"** sono permessi canali di gronda e pluviali discendenti a vista in alluminio del tipo elettrocolorato (finto rame o testa di moro).

Nei casi in cui esista il canale di gronda all'interno del filo della muratura di facciata, é prescritto il ripristino delle condizioni iniziali; in tal caso saranno abbandonati i canali esterni, mentre potranno conservarsi all'esterno i discendenti pluviali.

Nei casi in cui, a seguito di sopraelevazione o ristrutturazione, sia stato smantellato il canale di gronda interno o l'aggetto tradizionale o abbandonato uno dei "modi" indicati dall'abaco, é prescritto il suo ripristino.

Nei casi in cui il manto di copertura termini con lo sporto delle tegole, sia esso del tipo con tegole rovesce o con semplici canali, é fatto obbligo la ricostruzione con identico sistema.

Nei casi in cui sia evidente che il canale di gronda esterno sia una superfetazione di epoca recente e che lo stesso sia stato eseguito al posto di gronde con aggetto di tegole, é fatto obbligo la eliminazione dei canali esterni e la ricostruzione delle gronde in aggetto di tegole.

6 - Murature

Il restauro della scatola muraria degradata dovrà essere effettuato in continuità con le tecniche ed i materiali dell'edilizia storica, con elementi che recuperino per quanto possibile la continuità materico-costruttiva del paramento murario, evitando rivestimenti e placcaggi.

In caso di intervento su un muro solo parzialmente degradato, sul quale siano necessari parziali rifacimenti e integrazioni, questi dovranno essere conformi ai caratteri della muratura degradata per quanto attiene a tecnica costruttiva, geometria, partiture murarie e concezione strutturale.

La scelta dei materiali, compatibilmente con la loro reperibilità, dovrà essere coerente con l'assetto originario del corpo murario.

7 – Aperture di prospetto (vani porta e finestra)

Per le aperture dei vani porta e finestra, passi carrai inclusi, non è ammessa l'eliminazione e/o l'occultamento con intonaco degli stipiti e degli orizzontamenti (architravi, soglie e davanzali) esistenti quando sono in vista, siano essi costituiti da monoliti lapidei sbozzati e/o squadrati in pezzo unico o suddivisi in più parti.

Non è altresì ammessa l'eliminazione e/o l'occultamento con intonaco degli archi presenti nelle aperture di prospetto, siano essi costituiti da monoliti lapidei sbozzati e/o squadrati in pezzo unico o suddivisi in più conci.

In via generale è fatto obbligo il mantenimento degli elementi decorativi di facciata in pietra quali: archi, architravi, piedritti, spallette, mensole, fregi ed altri elementi tradizionali di pregio architettonico; è ammesso il semplice restauro conservativo e l'eventuale sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari.

Nei nuovi edifici le aperture dovranno essere realizzate in armonia con gli edifici circostanti utilizzando le forme tradizionali. Sono considerati tradizionali i vani finestra e i vani porta rettangolari, alti e stretti, con rapporto tra larghezza ed altezza di 1 a 2 e/o di 2 a 3.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentito l'ampliamento dei vani porta e/o finestra esistenti, ovvero è consentita l'apertura di porte o finestre nei vani privi di luce diretta, sempre nel rispetto delle caratteristiche tradizionali.
Sono altresì ammessi i vani per gli accessi carrabili, ricavati mediante adeguamento dimensionale di vani preesistenti o ricavati ex novo, purché inseriti armonicamente nel contesto del prospetto del fabbricato.
Il dimensionamento e l'inserimento in facciata delle nuove finestre e/o porte-finestre di luci, vedute e vetrine al servizio di insediamenti diversi dall'abitazione (negozi, laboratori artigianali, ecc.) dovrà osservare un rapporto corrispondente a quelle delle aperture preesistenti nel fabbricato oggetto di intervento o, specie nelle ipotesi di modifica di destinazione d'uso, a quello tipico delle aperture similari preesistenti nel contesto.

8 – Infissi esterni

In via generale è fatto obbligo il mantenimento degli infissi esistenti con caratteri tradizionali, è sempre prescritto il recupero ed il restauro conservativo dell'esistente, in caso di necessità il sostituto dell'originale dovrà essere simile, per tipologia e materiali, all'originale preesistente.
In caso di unità edilizie in cui risultino presenti elementi estranei per forma, tipologia e materiali alla tradizione locale ovvero incongrui con le previsioni del Piano Particolareggiato, in via generale è prescritto l'obbligo del loro adeguamento.
Tale obbligo è da intendersi operativo e vincolante nel caso di interventi edilizi interessanti in tutto o in parte i prospetti del fabbricato.
Sono ammessi esclusivamente infissi, porte e finestre, che rispettino i caratteri tradizionali, ad unica o doppia anta con o senza scurini interni ed eventualmente con persiana e/o portellone esterno. Tutti i componenti dell'infisso (finestra, porta, scurini, persiana, sportellone) dovranno essere in legno o in alternativa in alluminio elettrocolorato con finitura ~~finto~~ ***color*** legno; è ammesso anche l'utilizzo del PVC purché con finitura esterna ~~finto~~ ***color*** legno (fatta eccezione per la tipologia in A1, A2 e A5).
Per le finestre e le portefinestre non sono ammessi avvolgibili di qualunque materiale e l'utilizzo dell'alluminio anodizzato.
Per gli accessi carrai inglobati nel prospetto del fabbricato principale sono ammessi esclusivamente portoni in legno di tipo tradizionale, sono vietate le serrande in lamiera zincata del tipo avvolgibile, scorrevole ovvero basculante.
Per le unità immobiliari rientranti nella classe **"A3"** e **"A4"** possono essere accettati i portoni sezionali ovvero le serrande del tipo basculante realizzati con elementi di alluminio e/o PVC con finitura finto legno o in alternativa rivestite con pannelli e/o doghe di legno.
Negli interventi di ristrutturazione e di restauro, si prescrive il rispetto delle dimensioni delle aperture originarie, ancorché sottodimensionate rispetto ai parametri vigenti di edilizia sanitaria (sup. finestre maggiore di 1/8 della superficie del locale).

9 - Finitura delle pareti esterne

Per le pareti prospettanti su strade e spazi pubblici le finiture ammesse sono la pietra a vista, la pietra con stuccatura dei giunti a raso-pietra, e l'intonaco frattazzato con finitura del tipo tradizionale.

E’ fatto obbligo il mantenimento delle pareti realizzate in pietra a vista, degli architravi, degli archivolti e di tutti gli altri elementi caratteristici realizzati in pietra; è ammessa la semplice stuccatura ovvero la sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari.
Per gli intonaci è da preferirsi l’utilizzo di malta ottenuta con calce bianca e sabbia rossastra, o in alternativa con malta colorata in pasta in modo da ottenere la resa cromatica tipica degli intonaci tradizionali colorati in pasta.
Le pareti intonacate utilizzando malta non colorata in pasta devono essere tinteggiate con tonalità cromatiche scelte tra quelle indicate nell’abaco e comunque intonate con quella dei fabbricati circostanti.

10 – Recinzioni

E’ fatto obbligo il mantenimento dei muri di recinzione esistenti, a parete piena, realizzati in pietra a vista, qualunque sia la loro altezza; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati e dei cortili è consentito ridurne l’altezza fino a 2 m; per tali elementi è ammessa la semplice stuccatura dei giunti ovvero la sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari.
Le recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici dovranno essere in muratura del tipo a parete piena con le stesse finiture indicate per i prospetti esterni, pietra, pietra con stuccatura dei giunti raso-pietra, intonaco frattazzato con finitura del tipo tradizionale.
Per gli intonaci è da preferirsi l’utilizzo di malta ottenuta con calce bianca e sabbia rossastra, o in alternativa con malta colorata in pasta in modo da ottenere la resa cromatica tipica degli intonaci tradizionali colorati in pasta; le murature intonacate utilizzando malta non colorata in pasta devono essere tinteggiate con tonalità cromatiche scelte tra quelle indicate nell’abaco e comunque intonate con quella dei fabbricati circostanti.

11 - Accessi ai cortili

Per gli accessi pedonali e carrai non inglobati nel prospetto del fabbricato principale, è prescritto in via generale l’utilizzo di cancelli ad aria passante realizzati in legno o in ferro battuto o lavorato; in deroga alla disposizione di cui sopra nei casi in cui ne venga dimostrata la necessità e per ragioni di tutela della privacy, è comunque permesso rendere ciechi i cancelli con l’apposizione di panelli retrostanti dello stesso materiale e con la stessa finitura del cancello.
E’ altresì permesso l’utilizzo di portoni in legno interamente ciechi, purché realizzati secondo le tipologie tradizionali. L’altezza massima dei cancelli e dei portoni non potrà superare quella delle recinzioni.
Nel caso di realizzazione di nuovi accessi del tipo “*a portale*” questi dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipologie tradizionali come di seguito definite:

- Portale a schema strutturale trilitico: con stipiti in muratura intonacata o in alternativa costituiti da muratura di conci lapidei a vista e traverso in legno. Copertura a singola o doppia falda con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi sardi posati sul cannicciato di canne (*cannizada*) ovvero sul tavolato maschiato. Portone cieco in legno a due

ante con porte laterali per il passaggio pedonale una delle quali può essere anche finta o in ferro a due ante con una porta laterale.

- Portale ad arco: con stipiti in muratura intonacata o in alternativa costituiti da muratura di conci lapidei a vista, arco in conci lapidei a vista. Copertura a singola o doppia falda con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi sardi posati sul cannicciato di canne (*cannizada*) ovvero sul tavolato maschiato. Portone cieco in legno a due ante con porte laterali per il passaggio pedonale una delle quali può essere anche finta.

12 - Portali esistenti

Non è ammessa la demolizione dei portali tradizionali, degli archi in pietra o in mattoni e degli altri elementi decorativi quali: architravi, piedritti, spallette, mensole, fregi ed altri elementi in pietra o mattoni faccia a vista, di pregio architettonico; è ammesso il semplice restauro conservativo e l'eventuale sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari.

Altresì non è ammessa la sostituzione dei portoni in legno dei portali tradizionali con chiusure di altro genere, in via generale è sempre prescritto il recupero ed il restauro conservativo dell'esistente; in caso di necessità, il sostituto dell'originale, dovrà essere realizzato identico all'originale preesistente.

13 – Balconi

E' consentita la realizzazione di balconi con aggetto non superiore ai 60 cm, con sviluppo laterale che non superi di oltre 40 cm per parte la corrispondente portafinestra ed in asse alla stessa. Il parapetto dovrà essere realizzato in ferro battuto lavorato secondo i tipi tradizionali.

Saranno consentiti aggetti dei balconi anche a quote inferiori a m 3,50 o 4,50, rispettivamente se in presenza o in assenza di marciapiedi, purché si tratti di ricostruzioni o rifacimenti di aggetti esistenti o nei casi di dimostrata validità architettonica. Lo sbalzo, in ogni caso, non dovrà superare 35 cm. Salvo la dimostrazione di diverse preesistenze.

Potranno essere restaurati i balconi esistenti, mettendone in evidenza gli elementi che li caratterizzano, quali parapetti in ferro battuto, aggetti di sostegno, ecc..

Nelle ristrutturazioni di fabbricati costruiti o modificati dopo il 1967 è fatto obbligo di modificare le logge o le verande esistenti sui fronti strada, sostituendole con elementi strutturali che garantiscano la continuità del filo delle facciate, anche a livello di parapetto e adottando, ove possibile, soluzioni più vicine alle tradizioni locali con la ricomposizione del prospetto strada.

14 - Comignoli e canne fumarie

Nelle pareti prospettanti su strade e spazi pubblici è vietato far sbuccare esternamente tubi o altri condotti di scarico dei fumi; i terminali delle canne fumarie dovranno essere realizzati ispirandosi alle forme, alle tecniche costruttive ed ai materiali tradizionali.

A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura di pietra locale o mattoni a vista, ovvero intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata, con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico. E' in ogni caso vietato l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, torrini di fibrocemento, plastica od altro materiale estraneo alla tradizione locale.

Oltre alle norme dettate dalle leggi nazionali in materia e dei relativi regolamenti d'esecuzione, e condizione necessaria per l'ottenimento della autorizzazione di agibilità che ogni nuovo focolare, forno e simili, qualunque ne sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiale idoneo.
Le canne fumarie devono essere opportunamente dimensionate in funzione dell'altezza della costruzione, realizzate con idonea soluzione estetica e conformemente alla tradizione edilizia locale.
E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze o a distanze inferiori a 8 m da qualsiasi superficie finestrata. Tale soluzione é ammessa solo se dovuta a preesistenze di carattere storico antecedenti al 1959.
Possono essere equiparati ai suddetti i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento.
I camini interni tradizionali dovranno essere evidenziati nei disegni di progetto e la loro modifica e/o eliminazione dovrà essere valutata in base al valore storico e identitario del manufatto e dell'edificato stesso.
I caminetti esterni, i "barbecue" e opere similari possono essere realizzati solo su aree non visibili dalle pubbliche vie, devono rispettare le norme sulle distanze e avere dimensioni in pianta non superiori a 2,00 mq, le canne fumarie dovranno rispettare le norme suddescritte.

15 - Impianti tecnologici

Nei balconi e nelle pareti prospettanti su strade e spazi pubblici, non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature tecniche. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nei cortili interni, ovvero su terrazze e pareti non prospettanti su strade e spazi pubblici e da essi non visibili, ***fatta eccezione per gli edifici ricadenti nelle tipologie A1, A2, A5, A6 e A7.*** Potranno essere concesse motivate deroghe qualora quanto sopra riportato non sia applicabile per motivi tecnici.
Gli apparecchi esterni per il condizionamento degli edifici dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale a seguito di relativo progetto contenente, in scala opportuna, la posizione, dimensione, ecc., di quanto si intenderebbe collocare.
Sono vietati i cavi elettrici correnti a vista su facciate; gli scarichi dell'acqua di condensa non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie e dovranno essere convogliati nelle reti di raccolta delle acque, con divieto di gocciolamento nei pubblici spazi; ove non é possibile una installazione nel rispetto delle regole sopra esposte, si dovrà prevedere la posa di apparecchiature senza unità esterne.

Antenne televisive tradizionali

La installazione di antenne televisive dovrà rispettare le seguenti regole:
• per ogni edificio non può essere installata più di un'antenna;
• sono tassativamente vietate le installazioni su facciate e terrazzi visibili dagli spazi pubblici;
• sono vietati i cavi esterni correnti a vista su facciate visibili dalle vie.

Antenne televisive paraboliche

Le antenne paraboliche potranno essere comuni a più lotti per diminuire l'impatto visivo, dovranno essere posizionate in modo da non essere visibili dalle aree pubbliche (strade, piazze, ecc.). Andranno posizionate sul tetto o sulle pareti non prospettanti spazi pubblici.

Le parabole devono presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, della facciata o dell'ambiente, a seconda del posizionamento, oppure essere in materiale trasparente. Dovranno essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
I convertitori e i relativi supporti ed aste devono anch'essi avere una colorazione simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare.
Nel caso le soluzioni fossero tecnicamente irrealizzabili e fosse necessario posizionare l'antenna in altra parte del fabbricato, dovrà essere presentata domanda al Servizio Comunale competente con allegata relazione, redatta da un installatore in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti, oppure da tecnico abilitato, che dimostri l'impossibilità di installazione nelle posizioni prescritte e opportuna documentazione fotografica.
Le parabole dovranno avere come dimensione massima un diametro di 60 cm. Il supporto di appoggio (distanza tra piano di collocazione e bordo inferiore della parabola) non potrà essere maggiore di 60 cm.
Le antenne paraboliche non devono sporgere dal perimetro del tetto stesso e non devono sporgere oltre il punto più alto del tetto (colmo).
Per i tetti piani l'altezza massima ammessa e determinata dal supporto di appoggio (massimo 50 cm) dalla parabola.
La distribuzione alle singole unità interne degli edifici dovrà avvenire attraverso canalizzazioni interne.
E' vietata - a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubbliche - l'installazione di antenne paraboliche in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica e nelle aree soggette a vincoli di diversa natura. In questi casi la proprietà dovrà ottenere il nulla-osta dagli Enti preposti.
La installazione di antenne televisive paraboliche ed apparecchiature similari é soggetta, comunque, ad autorizzazione, se visibili dalla pubblica via.

Impianti solari

L'installazione di impianti solari termici (escluso il serbatoio) o fotovoltaici, può essere eseguita sui tetti con la con la stessa inclinazione ed orientamento della falda e ad essa direttamente poggiati e che non alterino la sagoma dell'edificio. Il serbatoio dovrà essere posizionato sotto copertura e il pannello in modo tale che non sia visibile dagli spazi pubblici.
Non possono essere realizzati impianti totalmente integrati se non per le nuove costruzioni e per gli edifici costruiti dopo il 1967.

16 - Aree inedificate di pertinenza (cortili)

Le aree di pertinenza dei fabbricati e in generale le aree private inedificate, prospettanti su strade e spazi pubblici, devono essere mantenute con sistemazione a verde mediante interventi di giardinaggio che contemplino modeste opere murarie e modesti movimenti di terra.
Dovranno essere comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto e giardino, le alberature, i muri di recinzione, e, in particolare, le pavimentazioni di tipo tradizionale realizzate con selciato di pietra tradizionale *(impedrau).*

In via generale non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali.
Le pavimentazioni esterne originarie di tipo tradizionale o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari; in caso di interventi di manutenzione, detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto della tipologia e della finitura preesistenti.
Le nuove pavimentazioni esterne, in via generale, dovranno essere realizzate in pietra secondo la tipologia tradizionale ad "*impedrau*" ovvero realizzate con lastre di pietra locale montate ad opera incerta secondo le tipologie utilizzate dall'amministrazione per sistemare le strade e gli spazi pubblici.
Sono ammesse le pavimentazioni esterne realizzate con piastrelle e/o listelli di cotto.
Non sono ammesse pavimentazioni in calcestruzzo di nessun genere.

17 - Tinteggiature esterne

Prescrizioni di carattere generale:
Le nuove tinteggiature o il rifacimento delle preesistenti dovrà essere eseguito con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali; non è ammessa la tinteggiatura parziale di facciate, tale che, a completamento lavori, il prospetto presenti elementi cromatici poco o per nulla omogenei.
<u>Materiali e tecniche ammesse:</u>
Si considerano tradizionali, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura "con pittura a fresco" e "a calce"; è consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché eseguite con tecnica a velatura e non coprenti. Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si potranno applicare pitture ai silicati, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura.
Sono categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili in genere nonché i materiali di consistenza plastica (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.
In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature di cui al presente paragrafo, dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, e viceversa la varietà cromatica esistente tra facciate differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata.
Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si potrà scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio e in caso seguendo le indicazioni dell'abaco.
Le parti in pietra a vista (portali, cornicioni, lesene, mensole, mostre, cornici, zoccolature, ecc.), presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura o intonacatura o rimozione.
Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle modanature, decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, alle architravi istoriate, ecc. esistenti sulle facciate.

E' vietato intonacare cornici, zoccolature, cantonali, stipiti, architravi lapidei ed, in genere, tutte le parti in pietra originariamente faccia a vista.
Sono vietati i rivestimenti esterni di qualunque genere.
Prima di procedere alla realizzazione degli interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale convocato sul posto, ed eventualmente documentata con apposito verbale di sopralluogo.

18 - Altri elementi di facciata

Campanelli, citofoni e videocitofoni

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, a lato del portone e/o cancello di ingresso, ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato dell'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi; è inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.
Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati, e dovranno inserirsi armonicamente, sia per tipo che materiali, nel contesto del fabbricato.

Cassette postali

Le cassette postali non devono essere collocate a rilievo sulle facciate esterne, su recinzioni e cancelli.
E' ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sulle facciate esterne, sui muri di recinzione e sui cancelli e portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.
In linea generale le targhe dovranno essere realizzate in pietra, ceramica, legno, ferro lavorato o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro.
Le targhe devono avere, di norma, dimensioni pari a (45x15) cm o superficie equivalente (675 cmq), salvo casi particolari nei quali, a giudizio dell'A.C., potranno essere autorizzate targhe con misure massime di 60x30 cm o superficie equivalente.
Non sono ammessi materiali plastici.

Insegne e pubblicità di esercizi commerciali

L'apposizione anche provvisoria, di insegne, anche luminose, mostre, vetrine di botteghe e cartelli indicanti la denominazione di ditte e l'esercizio di arti, mestieri, professioni o industrie, nonché la apposizione di qualunque oggetto, che, a qualsiasi scopo, voglia esporsi od affiggersi all'esterno di fabbricati, é subordinata all'autorizzazione dell'Ufficio comunale competente.
Le mostre e le vetrine non debbono alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici dell'edificio e debbono essere contenute nel perimetro dei vani.

Gli aggetti delle mostre non sono di regola permessi, nei casi ammissibili, a seguito di particolari motivazioni, non debbono oltrepassare i 20 cm dall'allineamento stradale.
Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono revocate quando le mostre, le vetrine e le insegne non siano mantenute in perfetto stato e quelle luminose non funzionino regolarmente.
Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui l'A.C. ne ravvisi la necessita.
Non si possono eseguire sulle facciate delle case o su altri muri esposti alla pubblica vista, murales, dipinture figurative ed ornamenti di qualunque genere e restaurare quelli esistenti, senza la preventiva autorizzazione.
Lo spessore massimo delle insegne, escluse le parti decorative secondarie, é di 20 cm per quelle luminose e di 10 cm per quelle non luminose.
L'altezza minima da terra di qualsiasi elemento dell'insegna e di 5.00 m se non é presente il marciapiede e di 2.40 m se é presente il marciapiede. Nel caso non sia possibile soddisfare uno dei due casi dovrà essere messa complanare alla parete e potrà sporgere da essa solo 5 cm.
Non sono ammesse insegne a bandiera.

Materiali delle insegne

Le insegne, iscrizioni e tutte le altre forme pubblicitarie devono, di norma, essere realizzate con i seguenti materiali:
● legno – ottone – rame –bronzo – ferro - acciaio (purché non lucido) - pietra dura locale- vetro (in lastra unica) - pittura non fosforescente - altri materiali tradizionali, con esclusione di materiali plastici e alluminio anodizzato.

Autorizzazione di insegna o mostre

Chiunque intende installare insegne, targhe, pannelli, cartelli o effettuare qualsiasi forma pubblicitaria, sia a carattere permanente che temporaneo o stagionale, anche se esente da imposta, deve fare preventiva domanda in carta legale al SUAP.
Alla domanda deve essere allegata:
1) documentazione fotografica completa che illustri dettagliatamente il punto di collocazione e l'ambiente circostante;
2) disegno in scala almeno pari a 1: 50, del luogo dove si intende installare l'insegna, sia in prospetto che in sezione, specificando i materiali esistenti;
3) disegno quotato in scala almeno di 1: 50, dello stesso luogo, con l'inserimento dell'insegna;
4) disegno particolareggiato in scala almeno di 1: 20, dell'insegna con le indicazioni di tutte le dimensioni, la specificazione dei materiali e dei colori di ogni singolo componente, nonché dei tipo di luminosità con schema che ne illustri la eventuale successione.
5) I disegni devono, inoltre, riportare i seguenti elementi:
a) estratto di mappa in scala 1: 1000 che permetta l'individuazione dell'immobile;
b) quote da terra dei punti più significativi, sia dell'edificio che dell'insegna;
c) larghezza della via, all'altezza dell'insegna, qualora questa sia non aderente all'edificio;
6) nulla osta paesaggistico, per gli edifici vincolati ai sensi del D. Leg. n. 42/2004 e s.m.i.
Sono considerati abusivi tutti i mezzi pubblicitari e le varie forme pubblicitarie la cui esposizione non abbia ottenuto l'autorizzazione.
Le insegne, targhe, pannelli, cartelli in genere devono essere sottoposti a periodici accertamenti sul loro stato di conservazione a cura degli interessati e dagli stessi sempre mantenuti in perfetto ordine secondo le autorizzazioni.

Qualora venga accertato che lo stato di conservazione non sia più rispondente ai normali criteri di statica e/o estetica, l'A. C. potrà richiederne la rimozione o il ripristino assegnando un termine, trascorso inutilmente il termine stabilito, il comune procederà alla rimozione coattiva addebitando agli interessati le spese di rimozione.
Tutti i supporti (pali, tralicci di sostegno, zanche, cassettoni, telai, ecc.) devono essere in condizioni di sicurezza ed essere rimossi alla scadenza del periodo concesso.
Le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine, o ai vani porta di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato; le insegne non dovranno comunque occultare o sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico architettonico–tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, ecc..
L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima e con il contesto in cui si inserisce.

Tende frangisole

L'apposizione di tende é subordinata all'autorizzazione dell'Ufficio comunale competente.
Le tende, per posizione e forma, debbono essere adeguatamente collocate rispettando il decoro edilizio e ambientale, poiché costituiscono parte integrante del prospetto.
L'apposizione delle tende potrà avvenire solo qualora non sussistano impedimenti di carattere architettonico alla loro corretta installazione e funzionamento e, in particolare, quando l'intera linea di appoggio sull'edificio risulti piana e non interessi contorni, modanature o altri eventuali elementi di facciata.
Le tende, di larghezza pari alla luce dei vani delle aperture interessate, dovranno essere di tipo retrattile, a falda inclinata, e installate in modo tale da non interferire con la superficie esterna di stipiti, cornici e archivolti di portali ed essere completamente raccolte e contenute, assieme ai propri meccanismi, entro il vano nel quale sono collocate, nell'orario di chiusura dell'esercizio.
Nei vani ad arco, l'asta di avvolgimento non potrà essere situata al di sopra della quota d'imposta.
Il posizionamento dovrà garantire un'altezza minima da terra di 2.20 m, misurata comprese le eventuali appendici verticali, e l'aggetto non potrà superare, in proiezione verticale, la larghezza del marciapiede ovvero, nelle strade prive di marciapiede, la misura di 1/6 della larghezza della sede stradale. Lo sbraccio della tenda dovrà essere contenuto entro 1.20 m e comunque non sporgere mai oltre la larghezza del marciapiede.

Materiali e colori delle tende

Sono vietati i teli in materiale plastico.
Sono vietati in genere i materiali che riflettono la luce e non presentano superficie opaca. Sono ammessi solo teli di tessuto naturale, con colorazione in tinta unita che si armonizzino con il fronte dell'edificio.
Eventuali scritte pubblicitarie, diciture in genere, sono sconsigliate e, laddove necessarie e valutate congruenti, sono consentite solo sulla fascia di finitura inferiore posta sul fronte tenda, con caratteri aventi altezza max. di 15 cm. E' consentita la sola indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio, titolare della licenza di commercio.

L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, anche se, in sede di approvazione, si terrà conto della reciproca compatibilità. E' vietata l'apposizione di simboli od elementi figurativi.
Le tende dovranno essere mantenute in condizioni di pulizia e di decoro, e sostituite qualora presentino livelli di deterioramento. La mancata manutenzione e motivo di revoca della autorizzazione.

Autorizzazione di insegna o mostre

Chiunque intende installare tende frangisole, sia a carattere permanente che temporaneo o stagionale, deve fare preventiva domanda in carta legale al SUAP.
Per la documentazione da allegare alla domanda si fa riferimento alle disposizioni inerenti la insegne e pubblicità di esercizi commerciali.

Condutture aeree

Le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica, in modo da non deturpare le facciate degli edifici.
In caso di rifacimento di linee aeree o di rifacimento di pavimentazione, l'A.C. può ordinare l'interramento dei cavi all'ente gestore del servizio (ENEL, TELECOM, ecc.).
E’ vietato eseguire nuove linee aeree di alcun tipo.
Nel caso di interventi sulle facciate, si dovrà prevedere la rimozione di cavi esterni. L'ente gestore del servizio e obbligato alla rimozione e ad una nuova sistemazione congrua.

Elementi in ferro

Mensole di sostegno di lastre di balconi, ferri per stendere, ferma sportelli, inferriate, ringhiere, cancelli di pregio e di rilevanza storica dovranno essere conservati e ripristinati, ovvero, qualora non fossero recuperabili, potranno essere sostituiti con altri analoghi di tipo tradizionale.

Ulteriori interventi

Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, e su richiesta di più esercenti di servizi pubblici (quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari) previa presentazione di un progetto unitario da parte degli interessati e compatibilmente con le esigenze di viabilità, si potrà concedere l'installazione di tende e/o ombrelloni, in maniera temporanea, che implichino momentaneo appoggio a terra e che dovranno avere caratteristiche uniche per tutto l’intervento.
Le autorizzazioni sono rilasciate facendo salvi eventuali diritti di terzi, nonché qualsiasi autorizzazione di competenza di altre autorità o enti che dovrà essere preventivamente richiesta dagli interessati.

19 - Elementi identitari

Vanno salvaguardati gli aspetti iconografici del centro storico, quali i percorsi, pavimentazioni lapidee in strade e cortili, portoni, inferriate, flumaioli, cancelli, recinzioni, insegne, capitelli, portoni, rostri, lunette, affreschi, decorazioni, pozzi, giardini e quant'altro collabori a determinare l'immagine storica del centro urbano.
E' sempre prescritto il mantenimento degli elementi architettonici originari (portali, lesene, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre, dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere, gradini esterni di accesso, ecc.).
In particolare, e sempre prescritto il recupero e il mantenimento di componenti quali:
• opere portanti (muri) o ornamentali eseguite in pietra;

• anelli in ferro battuto;
• elementi di sostegno dei balconi, quali mensole e ringhiere in ferro battuto;
• sopraluce di porte e portali con profili ad arco e rettangolare, in ferro battuto;
• inferriate in ferro battuto delle finestre;
• soglie e gradini;
• davanzali finestre e lastre di balconi in ardesia, granito o cotto;
• serramenti quali porte, finestre, porte con spioncino in legno naturale o colorato;
• lastre di pietra presenti nell'estradosso delle cornici in pietra lavorata con canale interno;
• paracarri ;
• comignoli e canne fumarie tradizionali, forni e pozzi;
• selciati o altre pavimentazioni lapidee originali;
• cantine;
• cornici in pietra lavorata con canale di gronda esterno o interno;
• cornici di gronda in pietra a lastre aggettanti di diverse dimensioni;
• cornici con diversi ordini di coppi rovesci aggettanti disposti secondo il sistema tradizionale su linee successive;
• cornici sottogronda realizzate in pietra;
• cornici di contorno delle aperture esterne (porte, finestre, ecc.) realizzate in pietra locale, calce o stucco;
• cornici e davanzali d'epoca (quelli deteriorati o mancanti vanno sostituiti con altri identici a quelli preesistenti);
• lesene in pietra o in stucco;
• portali e portoni in legno.

20 - Muretti a secco, di recinzione, di terrazzamento, gradini esterni

I muretti a secco esistenti, cosi come i gradini esterni di valenza storica, devono essere mantenuti, restaurati e ripristinati, nella loro estensione e consistenza con materiali locali. Sono esclusi, di norma, interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi.

21 - Elementi decorativi e identitari

Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati. In particolare, si prescrive la conservazione dei seguenti elementi: panche esterne, lesene, decorazioni pittoriche a parete o a soffitto, decorazioni plastiche e stucchi a parete o a soffitto, decorazioni lapidee, inferriate, edicole, statue, statuette votive, numeri civici in porcellana o in pietra, meridiane, pietre riportanti iscrizioni o datazioni, fontane, fontanelle, muri di recinzione a secco, elementi decorativi e modanature, camini originari, mensole decorative, serramenti lignei di pregio.

22 - Norme per l’illuminamento

I sostegni, le mensole, i pali, i corpi illuminanti dovranno essere di disegno semplice e congrui all'ambiente circostante.
Nelle vie "commerciali" si dovrà tenere conto dell'illuminazione prodotta anche dai privati mediante insegne luminose, vetrine illuminate, ecc., in modo da ridurre al minimo la potenza installata.
Nelle vie più strette sono preferibili apparecchi posizionati a mensola.

E' vietato installare:
a) pali diritti in acciaio zincato non verniciato;
b) pali a frusta.

23 - Norme per l'arredo urbano

Elementi di arredo urbano

La posa in opera di elementi di arredo urbano quali: insegne, targhe e campanelli; panchine, fontane, monumenti, lapidi, sedute; dissuasori, fittoni; cestini gettacarta, bacheche; pensiline fermate autobus; fioriere; edicole, sistemi di informazione al pubblico, mappe stradali; segnaletica stradale, turistica, insegne; elementi della pubblica illuminazione (pali, mensole, corpi illuminanti); attrezzature di supporto per la raccolta differenziata dei rifiuti; ringhiere, parapetti; tende e ombrelloni; isole ecologiche, dovrà essere corredata di un progetto d'insieme, che espliciti le modalità e finalità dell'intervento, oltre alle sue caratteristiche tecniche e tipologico-materiche, approvato dall'A.C.

Nicchie esterne contatori acqua

Le nicchie dei contatori delle utenze idriche, d'intesa con l'ente gestore il servizio, dovranno essere preferibilmente trasferite da parete a pavimento.

Sportelli contatori ENEL (ed in futuro GAS)

Gli sportelli dei contatori dovranno essere tinteggiati come la facciata.

Pavimentazioni stradali e pedonali

Nel caso di interventi di riqualificazione, rifacimento e sostituzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici, si prescrive:
• l'uso dei materiali locali ed, in particolare, granito sardo o ciottoli di fiume;
• la realizzazione di pavimentazioni con disegni semplici in linea con la tradizione locale (come da abaco di riferimento).
• il rispetto delle prescrizioni delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
• l'utilizzo di tecniche di posa tradizionali.
Nelle strade e negli spazi pubblici é prescritto il mantenimento, il risanamento e l'eventuale ripristino di pavimentazioni in pietra secondo i tipi e i disegni esistenti.
Griglie, caditoie e chiusini dovranno essere in ghisa o in ferro.

Bacheche

E' consentita solo l'installazione di bacheche o vetrinette espositive da destinare esclusivamente alla diffusione di notizie di interesse generale quali: informazione culturale, sportiva, spettacoli, ecc. Possono essere realizzate esclusivamente in legno o alluminio finto legno e vetro, rame, bronzo.

Ringhiere e parapetti, transenne e dissuasori

Questi elementi dovranno essere di granito, ferro battuto colore anticato, manufatti in cemento sagomato, sempre scelti nel rispetto del contesto in cui devono essere inseriti.

Fioriere

Le fioriere possono essere collocate sia da parte dell'A.C. che da parte dei privati (previa richiesta di autorizzazione), purché sia garantito un passaggio pedonale di almeno 2,00 m, sia in aderenza alla facciata che distaccate. In ogni caso non dovranno creare ostacolo agli accessi degli edifici stessi o pericolo ai pedoni e non potranno, comunque, essere collocate in sede di carreggiata stradale.

Le caratteristiche dovranno essere consone all'ambiente urbano in cui saranno realizzate, preferibilmente in pietra o in cotto, di forma rettangolare o quadrata.
Nelle zone prive di marciapiede, il posizionamento di fioriere é limitato a particolari situazioni da valutarsi caso per caso; dovrà essere mantenuta libera una carreggiata di almeno 4,00 m, per consentire il passaggio dei mezzi autorizzati ed un percorso pedonale idoneo.

24 - Divieti e obblighi

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietati:
- porte, gelosie, persiane e sportelli che si aprono dall'interno verso l'esterno ad altezze inferiori ai 3.00 m, salvo deroghe per limitati casi particolari riguardanti edifici ove siano già presenti tali elementi o fronti su cui corrono adeguati marciapiedi.

E', in generale, fatto divieto di procedere alla modifica degli allineamenti stradali esistenti mediante arretramenti e simili.
Gli elementi di muratura a vista, generalmente utilizzati per fregio delle cornici di portoni e finestre o per evidenziare fasce marcapiano e di coronamento dei tetti, vanno conservati oppure rifatti con disegno e dimensioni e materiali identici ai precedenti, qualora si dimostri la impossibilita della conservazione delle membrature originarie.

Art. 14
MODIFICHE ALLE PIANTE INTERNE DEGLI EDIFICI

1. Le modifiche delle piante interne degli edifici sono ammesse al fine di migliorare e adeguare le qualità funzionali dell'edificio; esse devono rispettare la forma strutturale e la consistenza funzionale originaria, e rispettare le forme costruttive della tradizione locale.
2. Non sono ammessi, per le unità la cui tipologia di intervento e classificata "**A1"** e "**A2"**, gli svuotamenti strutturali degli edifici finalizzati alla sola conservazione dell'involucro originario.
3. L'inserimento di nuove funzioni negli edifici, deve essere congruente con la natura tipologica e dimensionale dei manufatti originari; quest'ultima deve essere considerata come elemento costitutivo del valore storico culturale dell'edificio e deve risultare riconoscibile pur nelle necessarie modificazioni.
4. Le modifiche e migliorie impiantistiche e tecniche, pur ammissibili in linea generale, devono essere progettate e realizzate nel rispetto dei paramenti murari originari. La realizzazione di nuovi impianti "sotto traccia" in edifici in muratura devono essere preferibilmente ospitate in appositi cavedi.
5. La maggiore cubatura derivante da questa realizzazione non incide sui dati planivolumetrici di progetto delle singole schede, che devono intendersi al netto da quanto derivante dall'intervento qui descritto.

Art. 15
DISPOSIZIONI PER I PORTATORI DI HANDICAP

1. Sono consentiti, anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, interventi funzionali di ampliamento volumetrico realizzati in aderenza agli edifici esistenti per assicurare la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione dei disabili gravi, fino ad un massimo di ulteriori 120 mc in più rispetto all'esistente, per singola abitazione unifamiliare. Tali ampliamenti potranno in ogni caso essere previsti esclusivamente nella corte interna.

Per non compromettere l'integrità degli edifici storici, l'U.T. comunale valuterà caso per caso la possibilità di applicare l'art.30 della L.R. 8/2015.

2. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, a favore di portatori di handicap gravi, deve essere corredata di:

a) una certificazione medica rilasciata dalla competente azienda sanitaria, attestante la situazione di handicap grave non reversibile ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 05.02.1992, n. 104 e successive modifiche, della persona ivi residente, nell'immobile oggetto della richiesta;

b) una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto e da uno studio particolareggiato dell'intervento rispetto al comparto interessato;

c) il progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate e giustifichi le specifiche finalità dell'intervento;

d) una dichiarazione di non aver già ottenuto la concessione di tale incremento volumetrico in altro immobile sito in Sardegna.

3. All'atto del rilascio del titolo abilitativo sulle nuove volumetrie é istituito un vincolo decennale di divieto di mutamento della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap. Il soggetto interessato dovrà produrre in tal senso dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 in cui si impegna a rispettare quanto sopra prescritto; di tale dichiarazione dovrà tenersi copia in apposito registro tenuto dall'Ufficio comunale competente.

4. Durante il decennio, per sopravvenute esigenze, il proprietario dell'abitazione o i suoi eredi possono presentare istanza di revoca del provvedimento abilitativo con conseguente cancellazione del vincolo, al fine di cedere, locare o mutare la destinazione d'uso dell'abitazione. La revoca e concessa previo accertamento dell'effettiva rimozione o demolizione delle opere realizzate.

5. L'istruttoria delle pratiche relative all'esecuzione delle opere previste dal presente articolo riveste carattere di assoluta priorità nei confronti delle altre pratiche edilizie. L'istanza deve, comunque, ottenere riscontro entro 60 (sessanta) giorni dalla sua presentazione, trascorsi i quali si intende favorevolmente accolta.

6. Per le disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche (percorsi esterni, pavimentazioni, parcheggi, spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, segnaletica, arredo urbano, ecc.) si fa riferimento al D.M. n. 236/1989.

Art. 16
INDIVIDUAZIONE BENI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO - BENI IDENTITARI

1. Sono immobili e aree tutelati ai sensi dell'art. 5 e dell'art. 9 delle N.T.A. del P.P.R., anche i beni identitari che sono i beni caratteristici del paesaggio culturale sardo che, unitamente ai valori immateriali, consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura locale, del suo paesaggio e della sua identità.

2. Sono soggetti a tutela e alle norme del P.P. le seguenti categorie di beni paesaggistici identitari:

• Monte Granatico sito in Largo Caduti sul Lavoro;
• Chiesa Parrocchiale di San Sebastiano (tra il 1614 e il 1623);

Nella categoria di beni identitari vengono considerati anche:

• Fontane;
• Pozzi;

• Statue e bassorilievi;
• Lesene, architravi in ginepro o granito;
• Stipiti, archi;
• Scale e gradini esterni in pietra;
• Stemmi e lapidi;
• Muri in pietra locale a vista;
• Portali e portoni in legno.

Art. 17
LE REGOLE PER I BENI PAESAGGISTICI E IDENTITARI

1. L'individuazione dei beni di cui all'art. 15 scaturisce dalle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili, dal loro riconoscimento da parte dei cittadini quali edifici "portanti" del tessuto urbano. Le limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.ii.

2. Questi complessi sono soggetti alle prescrizioni dei D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06.07.2002, n. 137", cosi come modificato successivamente.

3. Gli edifici, che sono notificati e vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., possono essere oggetto esclusivamente di interventi di conservazione e di quelli previsti dal presente piano, previa approvazione dei progetti da parte della competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

4. I progetti degli interventi, di cui al precedente comma 3, devono essere corredati da un preciso rilievo dello stato di fatto e da una attenta analisi storico-critica degli immobili, oggetto d'intervento e del contesto, nonché da una adeguata documentazione fotografica, datata e sottoscritta, con particolare riferimento al rilievo degli elementi di pregio.

5. Gli immobili vincolati possono essere destinati esclusivamente a funzioni compatibili con le loro tipologie e con il loro carattere originario.

6. Tutti gli immobili che insistono nell'area di tutela integrale del bene identitario potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, a meno che non siano costruiti dopo il 06.08.1967 o non abbiano subito cosi tante modifiche da perdere completamente la loro caratteristica storico architettonico tipologica, in tal caso si potrà procedere a interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con e senza aumento di volume, purché siano volti a condurre l'edificio verso le tipologie e le caratteristiche architettoniche tipiche del Centro Matrice.

Art. 18
IMMOBILI DI PROPRIETÀ PUBBLICA O DI USO PUBBLICO

1. Gli interventi su immobili di proprietà pubblica, dovranno seguire le norme generali dei P.P., con particolare riferimento all'utilizzo dell'abaco tipologico.

2. Ogni intervento su suddetti immobili dovrà essere approvato dal C.C. e munito della necessaria autorizzazione paesaggistica.

3. Permesso di costruire in deroga alle norme del P.P.:

a) Il permesso di costruire in deroga é rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/2004 e s.m. delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
b) Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7-8-1990, n. 241.
c) La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni di cui alle sovraordinate normative regionali (limiti di densità, di altezza edifici, di distanze tra i fabbricati).

Art. 19
ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

1. Tutti gli edifici compresi all'interno del Centro Storico devono essere mantenuti in ogni loro parte in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente urbano.
2. Tutte le parti esterne, coperture comprese, prospettanti su strade e spazi pubblici o comunque visibili da vie e spazi pubblici, devono essere sistemate e mantenute in modo tale da assicurare il decoro edilizio dell'ambiente urbano.
3. E fatto obbligo l'esecuzione dei lavori di manutenzione e/o ripristino delle finiture esterne, coperture ed infissi compresi, ogniqualvolta le precedenti risultino deteriorate.
3. Nel caso in cui le parti degli edifici prospettanti su strade e spazi pubblici o comunque da questi visibili, risultino indecorose per assenza di adeguate finiture ovvero per il loro eccessivo deterioramento, è in facoltà dell'A. C. ordinare la loro sistemazione, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori commisurato all'entità dei lavori da eseguire.

Art. 20
VUOTI URBANI - AREE INEDIFICATE

1. Le aree inedificate a seguito di demolizione di un immobile fatiscente, potranno essere edificate sulla base dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, delle caratteristiche dei manufatti contigui e circostanti e con indicazioni precise riportate nella scheda dell'U.E. e comunque concordate con l'U.T.C..
2. E' prescritto, nel caso di aree libere, il mantenimento delle alberature esistenti, il restauro e il risanamento conservativo di ogni altro elemento storico-testimoniale presente nell'area stessa, quale:
• pavimentazioni originarie;
• cantine con volte;
• muri in pietra locale;
• pilastri votivi;
• edicole ed ogni altro manufatto di memoria storica;
• pozzi, fontane, lavatoi, panche, ecc.,
• portali e portoni, nonché il recupero e l'eventuale potenziamento del giardino o residui di esso, nonché di elementi arborei o arbustivi, anche isolati, sulla base di una approfondita analisi

filologica, tesa alla ricostruzione organica di assetti di sistemazione dei luoghi stessi, storicamente documentati.

3. Nel caso di edifici fatiscenti, assolutamente non recuperabili, si potrà procedere alla demolizione e ricostruzione, facendone apposita richiesta al Comune che dovrà effettuare un sopralluogo per verificare lo stato dell'edificio e dovrà in seguito stilare apposito verbale che verrà conservato nel fascicolo della pratica edilizia e inviato unitamente alla pratica di ricostruzione alla Soprintendenza per il parere di competenza.

CAPITOLO V
NORME PROCEDURALI

Art. 21
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
(ai sensi degli artt. 146 e 159 del D. Leg. N. 42/2004 così come modificati dal D. Leg. N. 63/2008 e dall'art. 4 quinquies della legge 12/9/2008 di conversione del D.L. N. 97 del 3.6.2008)

E' necessario ottenere l'autorizzazione paesaggistica quale presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento. Per tale autorizzazione e necessaria la redazione e presentazione della Relazione Paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005.

Le norme per il rilascio, in regime ordinario, a partire dall'1.7.2009, dell'autorizzazione paesaggistica, sono previste nell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e dal DPR 139/2010.

L'autorizzazione paesaggistica e necessaria per gli interventi di:

1. ristrutturazione;
2. ampliamento;
3. sopraelevazione;
4. interventi di restauro e risanamento conservativo;
5. ricostruzione o costruzione, nuova costruzione;
6. interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici per la parte visibile da spazi pubblici;
7. sistemazione di spazi collettivi.

L'autorizzazione paesaggistica non e necessaria per:

1. interventi di manutenzione ordinaria;
2. interventi di manutenzione straordinaria, che non alterino l'aspetto esteriore degli edifici prospettante spazi pubblici;
3. interventi di consolidamento statico;
4. opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti che non alterino la sagoma dell'edificio;
5. interventi di sostituzione di coperture con lastre in amianto o simili, con coperture in legno e coppi senza modifica delle altezze interne di gronda e di colmo.
6. muri di cinta e cancellate;
7. aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
8. le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
9. revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

10. varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
11. opere di demolizione, reinterri e scavi finalizzati ad attività edilizia (regolarmente e precedentemente già autorizzata);
12. vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi (questi ultimi muniti di regolare autorizzazione del Servizio del Genio Civile);
14. opere oggettivamente precarie e temporanee;
15. pergolati prospettanti spazi privati.

Art. 22
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Si richiamano integralmente le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.
Gli elaborati indispensabili da allegare alle domande per la realizzazione degli interventi in aggiunta a quelli richiesti dal vigente Regolamento Edilizio sono i seguenti:
1. Estratto del P.P. vigente con indicazione dell'area oggetto dell'intervento;
2. Planimetria di rilievo quotata dello stato di fatto, estesa per un raggio di almeno 10 mt intorno all'area in oggetto, in scala non superiore a 1:200, indicante: confini di proprietà, distanze del fabbricato dai confini, dagli altri fabbricati e dalle strade, quote di gronda e di colmo dei fabbricati circostanti;
3. Piante, prospetti e sezioni quotati dello stato attuale e dello stato di progetto in scala 1:100 di tutti i piani, recanti l'indicazione dei materiali di ogni singola componente. Dovranno inoltre precisare, in fase di progetto, le opere in demolizione (rosso) e le opere di ricostruzione (verde) necessarie per l'intervento, nonché le tecniche di risanamento che verranno adottate. I prospetti dovranno indicare i materiali di rifinitura esistenti e il loro colore;
4. Profilo, dello stato di fatto e dello stato di progetto, lungo le strade e i vicoli che comprenda almeno quattro edifici a destra e a sinistra dell'interessato;
5. Documentazione fotografica a colori dell'intero edificio e dei dettagli edilizi, costruttivi ed architettonici interni ed esterni;
6. Relazione tecnica illustrativa contenente tutte le indicazioni relative ai lavori da eseguire, specificando i materiali costruttivi, di rivestimento, murari, decorativi, infissi ecc, di fatto e di progetto, necessari per la completa conoscenza dell'opera;
7. Scheda di comparto, schede di riferimento degli abachi, scheda del colore con evidenziati i colori che verranno utilizzati e quelli esistenti;
8. Particolari costruttivi in scala idonea (almeno 1:50) all'individuazione dei materiali utilizzati con allegata leggenda per la puntuale descrizione degli stessi;
9. Simulazione fotografica dell'intervento;
10. Relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005, nei casi previsti.
11. Calcolo grafico analitico di superfici e volumi dello stato di fatto ed eventualmente dello stato di progetto qualora intervenissero modifiche.
12. Tutta la documentazione dovrà essere presentata anche in formato digitale.

Art. 23

NORME DI DISCIPLINA AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO P.A.I.

Alcuni isolati periferici ricomprendono al loro interno aree interessate da pericolosità media da frana (Hg2), ai sensi del Piano dell'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

I lotti ricadenti all'interno di tale perimetrazione, sono disciplinate dall'art. 33 delle Norme di Attuazione dello stesso Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico.

Art. 33 - Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.

2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;

b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;

c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;

d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;

f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;

g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;

b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;

c. gli interventi di edilizia cimiteriale.

4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.

6. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Art. 24
NORME TRANSITORIE E FINALI

1. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione, riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente, senza necessità di recepimento.

2. In caso di abrogazione, senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso in cui la modifica prescriva come condizione di efficacia un atto di recepimento o comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, sino alla adozione della variante di adeguamento continua ad applicarsi la normativa del presente P.P., in quanto compatibile.

Art. 25
PREVALENZA NORMATIVA - IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al presente P.P., prevalgono, comunque, le presenti N.T.A., con i relativi elaborati grafici.

In caso di non corrispondenza tra le prescrizioni normative del P.P. e gli elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio.

Sulle norme ed elaborati progettuali generali, prevalgono le previsioni puntuali e speciali delle Schede Progetto delle singole U.E.

2. Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria (C.D. Condono Edilizio), se da un lato rende legittimo l'edificio o l'intervento che era strutturalmente e/o funzionalmente abusivo, dall'altro non conferisce nessun ulteriore automatico beneficio o vantaggio attuale o potenziale.

In particolare, con la sanatoria edilizia, non é automaticamente variata la destinazione urbanistica dell'area dove insiste l'edificio condonato e nemmeno può ritenersi mutata la relativa normativa urbanistica.

4. L'A.C. ha facoltà di motivare il proprio diniego al rilascio di un titolo abilitativo per un intervento edilizio per motivi estetici, di sostenibilità ambientale, di insufficiente integrazione ai valori culturali del centro storico e del centro matrice, anche in presenza di pareri diversi espressi da enti istituzionalmente preposti.

Art. 26
OPERE AUTORIZZATE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL P.P.

1. Le concessioni (permesso di costruire) e le autorizzazioni non conformi alle norme del P.P. già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati prima della data di adozione del P.P. Decorso tale termine si verifica la decadenza.

Art. 27
ENTRATA IN VIGORE E NORME FINALI

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione entrano in vigore con l'approvazione definitiva del P.P. di cui sono un allegato.
2. Al momento dell'entrata in vigore delle presenti N.T.A. sono abrogate tutte le eventuali norme e disposizioni comunali che siano incompatibili o in contrasto con le presenti N.T.A.
3. L'A.C. ha la facoltà di modificare il P.P., con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.
4. Con la delibera di adozione del P.P. scattano le norme di salvaguardia e devono essere sospese le richieste di Permesso di costruire in contrasto con il P.P.

COMUNE DI ESTERZILI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO

URBANISTICO GENERALE

Aggiornamento giugno 1999

IL REDATTORE:

Dott. Ing. Andrea Deplano

Art. 1 - CONTENUTO E VALIDITÀ DEL "PIANO URBANISTICO COMUNALE"

Il Piano Urbanistico Comunale, che costituisce “allegato” al Regolamento Edilizio, considera la totalità del territorio comunale ai sensi della L. n.1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. n.45/89 del 22/12/1989.
Il Piano Urbanistico Comunale individua i limiti di ciascuna zona omogenea, ne indica le specifiche competenze e caratteristiche urbanistiche ed edilizie, le destinazioni d’uso (residenziale, produttiva ecc.), le direttrici di espansione e la rete viaria di importanza e interesse locale, e prevede vincoli su aree e beni destinati ad uso pubblico per la realizzazione di opere, impianti e attrezzature di interesse generale.
Il Piano Urbanistico Comunale è redatto nel rispetto della legislazione nazionale e regionale (D.A.EE.LL. Fin. e Urb.n.2266-U/1983; L.R. n.23/1985 e successive modificazioni e integrazioni e L.R. n.45/89) per Comuni classificati di III classe, e non contrasta con la legislazione nazionale e regionale vigente in materia di Agricoltura e riforma agro pastorale, di Difesa dell’Ambiente, Igiene e Sanità, Pubblica Istruzione e Beni Culturali ecc.
Ai sensi della L.U.N. n.1150/1942 e della legislazione regionale, il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d’uso e per altri vincoli, alla Disciplina Urbanistica definita dal Piano Urbanistico Comunale (nei suoi elaborati) e dalle presenti Norme di Attuazione.

La Disciplina Urbanistica si applica:

- a tutte le opere e costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell’ambito del territorio comunale durante il periodo di validità del Piano Urbanistico Comunale;

- alle opere in genere che secondo le norme del Piano Urbanistico Comunale e del Regolamento Edilizio sono subordinate a concessione, autorizzazione, denuncia o notifica;

- a tutte quelle opere e attività che comportino comunque trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, che non sia quella della normale lavorazione del terreno a scopo agricolo.

Per quanto non chiarito o contemplato in modo esplicito, si rimanda alla legislazione vigente in materia e alle norme stabilite dagli articoli del Codice Civile.

Il Piano Urbanistico Comunale entra in vigore con la pubblicazione del Decreto Assessoriale di approvazione sul B.U.R.A.S., ed ha validità a tempo indeterminato o fino all’adozione e approvazione di una variante ad esso o di altro strumento urbanistico generale.

Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale è costituito dai seguenti elaborati:

- **Allegati**

A) Relazione tecnica illustrativa
B) Relazione geologico-agronomica
C) Norme tecniche di attuazione
D) Regolamento Edilizio
E) Relazione di fattibilità geotecnica

- **Cartografia tematica del territorio in scala 1:25.000**

1) Carta delle acclività
2a) Carta geologica
2b) Zonizzazione geotecnica del sottosuolo
3) Carta delle unità idrogeologiche
4) Carta geomorfologica
5) Carta della vegetazione
6) Carta delle zone agricole
7) Carta delle unità di paesaggio
8) Carta delle infrastrutture tecnologiche
9) Carta delle infrastrutture di trasporto
10) Carta delle emergenze e delle zone vulnerabili

- **Cartografia di sintesi del territorio in scala 1:10.000**

11/A) Carta degli ambiti spaziali di tutela del territorio comunale
11/B) Carta degli ambiti spaziali di tutela del territorio comunale
12/A) Zonizzazione del territorio comunale
12/B) Zonizzazione del territorio comunale

- **Cartografia del centro urbano in scala 1:1.000**

13) Zonizzazione del centro urbano
14) Analisi dimensionale e tipologica dei servizi
15) Urbanizzazione primaria - Rete idrica
16) Urbanizzazione primaria - Rete fognaria e rete acque bianche
17) Urbanizzazione primaria - Rete illuminazione pubblica

- **Cartografia catastale**

18/A) Zonizzazione del territorio comunale - catastale (scala 1:10.000)
18/B) Zonizzazione del territorio comunale - catastale (scala 1:10.000)
19) Zonizzazione del centro urbano - catastale(scala 1:2.000)
20) Strumento urbanistico vigente (scala 1:2.000)

Ogni intervento di edificazione e di trasformazione del territorio dovrà attenersi ai criteri di edificazione fissati dalle presenti norme, rispettando le destinazioni d'uso

consentite nelle singole zone e le condizioni di edificabilità in relazione ai parametri dimensionali ed osservare le prescrizioni e le procedure indicate nel Regolamento Edilizio.

Art. 3-OPERATIVITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE-LEGISLAZIONE

Il Piano Urbanistico Comunale diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

1) Il Piano Particolareggiato del centro storico,
2) I P.E.E.P. ;
3) I Piani di lottizzazione;
4) I Piani per gli insediamenti produttivi;
5) I Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata;
6) I Piani di consorzio volontario di iniziativa privata;
7) I Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
8) Le Concessioni, le Autorizzazioni Edilizie e le Dichiarazioni di Inizio Attività;
9) I Vincoli territoriali e urbani.
10) Accordo di programma.

Il Piano Urbanistico Comunale si attua:

A) nel rispetto della legge urbanistica generale n.1150 del 17/08/1942 e delle successive integrazioni e modificazioni, nonché della Legge 06/08/1967 n.765, della Legge 19/11/1968 n.1187 e successive n.756/173 e 696/75; della Legge 05/08/1978 n.457, del D.M. 01/04/1968 n.1404 e del D.M. 02/04/1968 n.1444 nonché della Legge 28/01/1977 n.10 e della Legge 28/02/1985 n.47 riguardante le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, recupero e sanatoria delle opere abusive.

B) nel rispetto del Decreto Assessoriale E.L.F.U. n.2266/U del 20/12/83, della L.R. 11/10/1985 n.23 e successive modificazioni e integrazioni, della L.R. 22/12/1989 n.45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. 07/05/1993 n.23.

C) nel rispetto della Normativa di Attuazione dei Piani Territoriali Paesistici (P.T.P.) e della Circolare dell'Assessore E.L.F.U. 11/03/96 n.1.
Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale sono applicabili le legislazioni speciali in materia di opere pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Pubblica.
Ai fini dell'applicazione del D.A.E.L.F.U. n.2266/U il Comune di Esterzili è di classe IV.

Art. 4 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI

Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili all'interno delle zone A, centro storico, e B di completamento, all'atto del rilascio della Concessione Edilizia,

devono corrispondere al Comune gli oneri relativi al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione previsti dalla Legge 28/01/1977 n.10.
Nei casi previsti dal Piano Urbanistico Comunale, secondo le individuazioni contenute nella cartografia di piano e nelle norme di zona, i proprietari, in base alle quote di pertinenza, devono cedere al Comune le aree per la viabilità e per gli standards urbanistici, di cui al Decreto Assessore Enti Locali, Finanze e Urbanistica R.A.S. n.2266/U del 20/12/1983, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
La cessione di tali aree dovrà avvenire a mezzo di apposita convenzione, preordinata al rilascio della concessione edilizia, nella quale dovrà essere convenuto lo scomputo del costo di acquisizione delle aree cedute, determinato sulla base delle vigenti disposizioni in materia di espropriazioni per pubblica utilità, dagli oneri di urbanizzazione dovuti.
Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in Consorzio Volontario per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.
Nel caso che la viabilità di accesso ai lotti e le reti tecnologiche non siano complete, è fatto obbligo ai proprietari delle aree edificabili di realizzare quelle opere necessarie al collegamento con la viabilità e le reti tecnologiche esistenti a scomputo degli oneri dovuti.
Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Art. 5 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

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

a) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione dell'intera area di intervento prevista nella carta della zonizzazione;

b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione ai sensi della legge n.10/1977, nonché la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le indicazioni specifiche di zona;

c) inquadrarsi nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene la rete stradale principale;

d) essere approvate con delibera del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto.

I progetti di lottizzazione devono essere redatti secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Art. 6 - POTERI DI DEROGA

L’Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del Piano Urbanistico Comunale e su quelle del Regolamento Edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l’osservanza dell’art.3 della legge n.1357 del 21/12/1955 e dell’art.16 della legge n.765 del 06/08/1967.
La deroga può estendersi all’indice di fabbricabilità e alle altezze soltanto quando si tratti di edifici dei quali rimanga immutata la funzione fermo restando che l’indice di fabbricabilità non può superare in alcun caso i valori massimi previsti dal D.A. 2266/U/83 per le singole zone territoriali omogenee.
In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale, con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell’immobile per uso pubblico.

Art. 7 - DESTINAZIONI D’USO

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

- negozi e studi professionali;
- magazzini e depositi, limitatamente al piano terreno ed eventualmente al piano interrato;
- piccoli laboratori artigianati destinati ad attività non moleste;
- autorimesse pubbliche e private.

Possono inoltre essere realizzati: uffici, ristoranti, supermercati, pensioni o piccoli alberghi, locali ricettivi e per il tempo libero purché dotati di aree di verde e di parcheggio che garantiscano l’autonoma funzionalità dell’opera nella zona residenziale in cui sono previsti.

Art. 8 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il Piano Urbanistico Comunale suddivide le aree del territorio comunale in zone omogenee, ai sensi del Decreto Assessore Enti Locali, Finanze, Urbanistica n. 2266/U del 20/12/83.

1) Zona A - Centro storico

È la parte del centro urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e tradizionale. E’ stata individuata una sola sottozona A1.

2) Zona B - Completamento residenziale

È la parte del territorio urbano totalmente o parzialmente edificata ed urbanizzata. La zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2.

3) Zona C - Espansione residenziale

È la parte del territorio comunale destinata a nuove zone residenziali e si articola nelle due sottozone C1 e C2.

4) Zona D - Artigianale e commerciale

È la parte del territorio destinata ad insediamenti produttivi esistenti e nuovi di natura artigianale e commerciale per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti.
La zona è suddivisa nelle due sottozone D1 e D2.

5) Zona E - Agricola

È la parte del territorio destinata all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.
La zona è suddivisa nelle tre sottozone E2, E3, E5.

6) Zona F - Turistico ricettive

È la parte di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.
La zona è suddivisa nelle due sottozone F1 e F2.

7) Zona G - Servizi generali

È la parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.
La zona è suddivisa nelle tre sottozone G1, G2 e G3.

8) Zona H - Salvaguardia

Sono le parti del territorio che hanno un carattere speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, la fascia di rispetto cimiteriale e la fascia di rispetto intorno ai manufatti archeologici.
La zona è suddivisa nelle tre sottozone, H1, H2, H3.

9) Zona S - Spazi Pubblici.

Sono le parti del territorio destinate all'istruzione, alle attività collettive, al verde pubblico e attrezzato, a parcheggi. Si suddividono in S1, S2, S3, S4.

Art.9 - ZONA A - CENTRO STORICO

Sottozona A1

Comprende l'area fortemente consolidata del tessuto urbano tradizionale. Consiste nella porzione residua del nucleo di antica formazione del Centro abitato di Esterzili, che riveste carattere storico, artistico e tradizionale locale, e le aree pertinenti e circostanti che possono considerarsi parte integrante della stessa.

Tale zona è ristretta all'area a monte della antica chiesa di San Michele (ex chiesa parrocchiale), attorno alla quale sorse, intorno al 1200-1300, l'attuale nucleo abitato, e alle aree attorno al nuovo municipio e alla piazzetta di Genn'e Idda, in parte ricavata dalla demolizione del vecchio municipio.

Gli interventi ammessi in assenza di piani attuativi sono interventi, urbanistici ed edilizi, di iniziativa pubblica e privata, ed in particolare:

a) Interventi tesi alla manutenzione (ordinaria e straordinaria), al restauro o al risanamento conservativo degli edifici esistenti, con esclusione di quelli modificativi della superficie e del volume o che possano offenderne l'architettura e l'estetica;

b) La realizzazione di spazi attrezzati (piazze e verde) che si integrino armonicamente con l'ambiente esistente circostante.

c) È ammessa la trasformazione d'uso dei locali a piano terra per:

1. attrezzature di carattere culturale, sociale e turistico;
2. attività commerciale;
3. studi professionali e botteghe artigianali per lo svolgimento di attività non moleste;
4. uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture sanitarie;
5. autorimesse private e pubbliche;

È vietata la trasformazione d'uso residenziale dei piani alti degli edifici.

d) È sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici, o di parte di essi, per l'utilizzazione per servizi pubblici di quartiere.

e) Sono inoltre ammessi, anche in assenza di piani attuativi, il ripristino delle originarie coperture a una o più falde, purché l'intervento non porti ad un aumento di superficie o di volume e il manto di copertura venga realizzato in tegole curve (coppi).

Nota: le trasformazione di destinazione d'uso per le utilizzazione di cui ai punti 2 e 4 sono consentite a condizione che risulti disponibile, in aggiunta a quanto prescritto dall'art.18 della L. n.765 e successive varianti (1 mq/10 mc), uno spazio da destinarsi a parcheggi e manovra, privato ma di uso pubblico o connesso con l'attività commerciale, non inferiore al 50% della superficie calpestabile da ubicarsi nella posizione più conveniente o secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale; ove il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere del reperimento degli spazi è trasformato in un corrispettivo monetario, sulla base dei criteri da determinarsi con le deliberazioni del Consiglio Comunale.

Le modalità di intervento sono la concessione diretta o autorizzazione.

Art.10 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Comprende le zone del centro abitato, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A.
La destinazione della zona è prevalentemente residenziale; oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, uffici pubblici e privati, attività culturali e sociali, negozi, bar, ristoranti e i laboratori artigianali ammissibili in zona residenziale.
La realizzazione di ogni singolo intervento edificatorio è soggetto a concessione diretta.
Il Piano Urbanistico Comunale individua due sottozone di intervento: B1, B2.

1) Prescrizioni generali per tutte le sottozone

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo, di mutamento di destinazione d'uso, così come definiti dalla legge n. 457/78, sugli edifici esistenti.
Sono ammessi interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.
Le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo strada. Sono consentite soluzioni in arretramento a seconda della situazione al contorno. Nei casi in cui è individuabile una caratterizzazione continua dei fronti è obbligatorio il mantenimento degli allineamenti esistenti.
L'edificazione di norma dovrà essere realizzata in aderenza. L'eventuale distacco dai confini e/o soluzioni di continuità verso strada dovranno essere regolati da apposita convenzione fra i proprietari interessati.
È obbligatoria la copertura a tetto con tegole curve e falde aventi pendenze non superiori al 35%.
La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere di mt.8,00; la distanza minima dai confini deve risultare pari almeno alla metà della distanza prescritta fra i fabbricati salvo diverso accordo tra i confinanti, depositato in Comune con firme autenticate, ferma restando però la distanza minima tra i fabbricati di cui sopra.
Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt.20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora non sia possibile il rispetto delle distanze fra pareti finestrate o questo porti a soluzioni tecniche inaccettabili, può essere consentita la riduzione delle distanze dai confini privati nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanza inferiore a quella indicata, purché nel rispetto delle disposizioni fissate a riguardo dal Codice Civile.
È prescritta la conservazione di tutte le caratteristiche formali e architettoniche di interesse storico dei singoli edifici.

2) Parametri edilizi per interventi con concessione edilizia diretta

L'indice fondiario massimo, salvo quanto disposto nelle diverse sottozone, è di 3,00 mc/mq.

La superficie coperta complessiva di tutti i fabbricati insistenti sul lotto non può superare il 60% della superficie del lotto stesso nelle sottozone B1 e B2.
L'altezza massima non può superare m 12,50.
In caso di ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione o nuova costruzione, nelle aree di pertinenza del fabbricato devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore a mq.1,00 per ogni 10 mc di costruzione adibita ad abitazione.

Sottozona B1

Comprende le aree tangenti la zona A con un tessuto viario ormai definito in cui ricadono edifici, in linea o isolati, che hanno subito nel tempo parziali trasformazioni per cui non sempre possono essere riconoscibili i caratteri tradizionali del vecchio centro e lotti non edificati.
Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo, di mutamento di destinazione d'uso, così come definiti dalla legge n. 457/78, sugli edifici esistenti.
Nei lotti edificati sono consentiti interventi di ampliamento, di sopraelevazione e di ristrutturazione; la demolizione e ricostruzione è consentita solo per i fabbricati che non presentano caratteri riconducibili alla tipologia tradizionale o per quelli in condizioni di totale degrado.
Nel caso in cui invece si dovesse riscontrare la presenza di elementi e forme tipologiche tradizionali la demolizione sarà assentita solo se la ricostruzione sarà conforme, nelle linee guida, all'impianto originario e in armonia con la situazione esistente e alla normativa specifica sulla conservazione e l'uso di alcuni tipi di materiali .
Sono ammessi gli interventi di demolizione di volumi accessori che determinano situazioni di degrado igienico, funzionale e formale senza tuttavia alterare l'andamento dei fronti prospicienti le vie e gli spazi pubblici.
Per tutti gli interventi è obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica e grafica che descriva compiutamente la situazione esistente, riportando sia l'immobile oggetto della concessione che la situazione al contorno, al fine di dimostrare l'inserimento armonico dell'intervento proposto nell'ambiente circostante.
Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione, per quanto attiene l'indice fondiario massimo e la superficie coperta, non possono superare quelli generali di zona.
Nel calcolo della cubatura e della superficie coperta sono compresi tutti i fabbricati insistenti nel lotto, compresi quelli accessori.
Negli interventi di sopraelevazione la costruzione dovrà rispettare l'ingombro planimetrico del piano sottostante per mantenere inalterato l'impianto urbano e per consentire il razionale andamento dei profili stradali.
Negli interventi di risanamento e di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, aventi volumetria inferiore a quella calcolabile sulla base del valore di 3,00 mc/mq, al fine del miglioramento delle condizioni igienico sanitarie degli edifici, è ammesso il completamente della volumetria esistente fino al raggiungimento dell'indice di 3,00 mc/mq.
Le nuove costruzioni da edificare su lotti liberi possono sorgere a filo strada o in arretramento, con distanza dai confini non inferiore a mt.4.00, a seconda della

situazione al contorno.
Sia nel caso di soluzione a filo strada che in arretramento, al fine di realizzare soluzioni organiche degli isolati, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini ed in generale la posizione dell'edificio sul lotto.
Qualora l'intervento preveda una soluzione in aderenza ai fabbricati esistenti, l'altezza dell'edificio in progetto dovrà uniformarsi al profilo dei fabbricati confinanti, anche se questo comporta il non utilizzo di tutta la potenzialità edificatoria ed una altezza inferiore a quella prevista dalle norme.
Questa prescrizione non deve essere considerata quando gli edifici in adiacenza hanno un solo piano fuori terra.

Sottozona B2

Comprende le zone parzialmente edificate della più recente espansione urbana.
Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo, di mutamento di destinazione d'uso, cosi come definiti dalla legge n. 457/78.
Sono consentiti interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di ristrutturazione, di demolizione e sostituzione di edifici esistenti e nuove costruzioni in lotti liberi nel rispetto delle prescrizioni generali di zona.
Nel caso si proceda ad interventi di ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dell'indice fondiario preesistente qualora venga dimostrata la regolarità dei volumi esistenti.
È obbligatorio il mantenimento degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua.
Nel caso di nuovi allineamenti stradali gli edifici devono posizionarsi in modo tale da consentire una strada di larghezza non inferiore a mt.8.00.
Nei lotti liberi sono consentite costruzioni in aderenza, isolate o binate.
Le recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici potranno essere a parete piena fino a mt.1,00 di altezza, mentre la parte superiore, fino ad un'altezza massima di mt.2,50, dovrà essere ad aria passante.
La finitura degli esterni deve essere in intonaco a tinte neutre ed è vietato l'uso di materiali riflettenti. Le murature in pietrame o in mattoni potranno essere lasciate in vista.
Per tutti gli altri parametri valgono quelli generali prescritti per le zone B.

Art.11 - NORME SPECIFICHE PER LE ZONE A E B1

Le norme seguenti si riferiscono ad elementi ed organismi costruttivi che richiedono una attenzione particolare nella elaborazione progettuale per poter assicurare la continuità ed omogeneità dell'aspetto delle due zone.
Devono essere lasciate in vista le murature esterne in pietrame o i mattoni faccia a vista. Qualora le murature esterne presentino situazioni di degrado è ammesso utilizzare come finitura l'intonaco colorato in pasta nella gamma dei colori di terra.
Gli infissi esterni devono essere in legno; nelle zone B1 è ammesso l'uso dell'alluminio verniciato ed il PVC colorato o riproducente in tutto il legno.
Le stesse prescrizioni valgono per gli accessi alle autorimesse nonché per le persiane di oscuramento.

I portoni in legno esistenti devono essere mantenuti e restaurati; è possibile la sostituzione con l'utilizzo dello stesso materiale e nelle forme originali.
I cancelli di accesso ai lotti e le grate devono essere in ferro battuto o lavorato e dovrà essere presentata idonea documentazione grafica del particolare costruttivo.
Le recinzioni dovranno essere in pietra naturale o in muratura piena intonacata.
È prescritto il mantenimento dei portali, architravi, archivolti e degli elementi in pietra; è ammessa la sostituzione di elementi degradati nelle forme e nei materiali originali.
Per insegne, pubblicità, luci devono essere adottate soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.
Sulle facciate degli edifici prospettanti su strade e piazze pubbliche è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di macchinario a servizio di impianti di condizionamento e riscaldamento.
Qualora ciò non sia possibile dovranno essere adottate opportune soluzioni progettuali al fine di limitare al massimo l'impatto visivo.

Art.12 - ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI

Nelle zone A e B, nel rispetto delle norme di zona, possono essere ubicati locali per attività commerciali, artigianali, professionali e direzionali, per magazzini e depositi, con esclusione di attività che comportano inquinamenti atmosferici e/o idrici o lo scarico di residui maleodoranti.
Questi locali possono svilupparsi su più piani e possono essere ubicati anche nel piano terreno di edifici destinati ad abitazione.
I vani di ingresso e le vetrine devono rispettare i partiti architettonici dei prospetti.
Gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano di ingresso devono armonizzarsi con i materiali di prospetto dell'edificio.

Art.13 - ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Il Piano Urbanistico Comunale individua due diverse sottozone destinate all'espansione edilizia in relazione al grado di realizzazione.

Sottozona C1

Comprende le zone del territorio destinate nel vecchio Piano di Fabbricazione all'espansione residenziale pubblica. Attualmente è in fase di attuazione un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), la cui organizzazione planovolumetrica è stata definita a seguito di piani attuativi vigenti nel Piano di Fabbricazione.
Per essa si conferma la validità delle previsioni e delle norme di attuazione del relativo piano approvato e operante prima dell'entrata in vigore del presente Piano Urbanistico Comunale.
L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 1 mc/mq.
Gli interventi edilizi (di nuove costruzioni) sono subordinati al rilascio della concessione edilizia diretta e al rispetto delle norme proprie dello strumento

urbanistico vigente.

Sottozona C2

La sottozona C2 è destinata all'espansione residenziale privata.
In questa zona di espansione residenziale, l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa pubblica o privata.
Al riguardo, più comparti o zone possono essere presi in considerazione nello studio di un Piano Attuativo unitario.
Le caratteristiche insediative e la tipologia edilizia sono caratterizzate dal fatto che la zona C2 è priva di qualsiasi edificazione.
Le destinazioni consentite sono: edifici residenziali, unifamiliari o plurifamiliari - servizi strettamente connessi con la residenza, quali negozi di prima necessità, centri commerciali, supermercati e grandi magazzini; bar, caffè, ristoranti e tavole calde; laboratori artigianali di servizio compatibili (o ammissibili); uffici, agenzie e studi professionali - fabbricati e locali accessori degli edifici principali suddetti - servizi privati sociali, culturali ricreativi, assistenziali e sanitari - servizi pubblici, cioè edifici, impianti e attrezzature pubbliche.
In aggiunta alle destinazioni di cui sopra sono consentiti edifici per attività connesse al turismo e alla ricettività infrastagionale, quali alberghi, pensioni e strutture, impianti e servizi annessi.
Sono consentiti tipi edilizi caratterizzati da una tipologia libera con edifici unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari, isolati, abbinati (o binati) o a schiera, allineati sul confine dei lotti o con altro allineamento, purché la soluzione urbanistica ed architettonica sia funzionale alla destinazione e si integri in modo coerente e razionale nel contesto più ampio della zona circostante.
La tipologia urbanistica ed edilizia sarà stabilita in sede di studio del Piano Attuativo, e dovrà essere uniformata alla destinazione specifica della zona C interessata.

Gli interventi ammissibili sono rappresentati da nuove costruzioni nelle zone C1 e C2.
Per quanto riguarda le modalità di intervento delle zone di espansione residenziale deve essere oggetto dello studio unitario di un Piano Attuativo (P.A.), di iniziativa pubblica o privata, che ha la funzione fondamentale di assicurarne un'ordinata pianificazione prevedendo per i nuovi insediamenti le necessarie infrastrutture.
Il rilascio della concessione edilizia singola è subordinato all'approvazione del Piano Attuativo; e ogni intervento edilizio diretto dovrà attenersi, oltreché alle presenti norme, anche alle norme e prescrizioni del Piano Attuativo approvato.

In particolare, relativamente alle zone C, l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale avviene:

a) mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica (P. Z. Piano di Zona o Piano per l'edilizia economica e popolare PEEP) ai sensi della L. n.167/1962 e successive modificazioni e integrazioni (L.865/71, L.247/74, L.10/77).

b) mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (P. L. o Piano di lottizzazione

convenzionata) o, in caso di inottemperanza e in alternativa, mediante P.L.U. o Piano di lottizzazione d'ufficio, di iniziativa pubblica.

Il comparto minimo di intervento urbanistico deve essere coincidente con l'ampiezza della zona; può avere superficie minore ma non inferiore a 0.50 ettari (Ha) per zone di ampiezza maggiore, quando sia concessa deroga dall'Amministrazione Comunale, con atto deliberativo motivato, per valide ed obiettive ragioni.
La superficie minima lotto non potrà essere inferiore a 400 mq per edifici isolati, a 350 mq per edifici abbinati sul confine, a 300 mq per edifici a schiera.
Il fronte dell'edificio non dovrà essere inferiore a mt.6.00.
L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 1.00 mc/mq.
Al riguardo, nello studio del Piano Attuativo, ai sensi dell'art.4 D.A. n.2266-U/83, si assume, per la determinazione del numero degli abitanti presumibilmente insediabili (e quindi del totale volume insediabile), il parametro di 100 mc/abitante così suddivisi: 70 mc/ab (val. max) per le residenze, 20 mc/ab (val. max) per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata e 10 mc/ab (val. min) per servizi pubblici intendendo con questo termine gli edifici, impianti ed attrezzature pubbliche da realizzare secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale o direttamente dalla stessa su aree pubbliche o destinate a divenire tali in seguito a cessione.
L'indice (o rapporto) di copertura è assunto pari a 0.50 mq/mq.
Il numero totale dei piani è pari a 3, il numero dei piani fuori terra pari a 2 per edifici isolati o abbinati e pari a 3 per edifici a schiera, compreso l'eventuale piano per servizi e accessori (cantina, autorimessa, magazzino).
L'altezza all'intradosso si assume pari a mt.7.50 per edifici isolati o abbinati e pari a mt.9.50 per edifici a schiera (o in linea).
L'altezza totale è pari a mt.10.50 per edifici isolati o abbinati e pari a mt.12.50 per edifici a schiera.
La distanza tra le pareti si assume pari a mt.8.00 e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
La distanza dai confini si assume pari a mt.4.00 o in aderenza per edifici binati, a schiera o in linea, mentre la distanza dall'asse stradale si assume pari a mt.5.00 per le strade principali ed esterne adiacenti al perimetro di zona e pari a mt.4.50 per le strade interne di smistamento e a fondo cieco.
Il parcheggio privato si assume pari 1.00 mq/10 mc di costruzione.
L'altezza massima della recinzione è pari mt.2.00.
Per quanto riguarda il verde privato si assume un numero di alberi a dimora pari a 1/120 mq di lotto.
I piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata dovranno assicurare integralmente, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, almeno la quantità minima di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi che, ai sensi dell'art.6 D.A. n.2266-U/83, è pari, per comuni di III classe, a 12 mq/abitante e, di norma, va ripartita come segue: 4.00 mq/ab nelle aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo), 2.00 mq/ab per le aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ecc.), 5.00 mq/ab nelle aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (effettivamente utilizzabili, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade), 1.00 mq/ab per le aree per

parcheggi pubblici (in aggiunta alla superficie prevista dall'art.18 L.765/67).
La localizzazione delle aree da riservare a spazi pubblici può essere concordata con l'Amministrazione Comunale nella fase preliminare allo studio del Piano Attuattivo stesso.
Inoltre, nei nuovi insediamenti "di carattere commerciale e direzionale" previsti nella zona C, il Piano Attuativo deve assicurare, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico (escluse le sedi viarie) di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Art.14 - ZONA D - ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Comprende le zone destinate ad accogliere interventi per attività produttive di tipo artigianale e commerciale, piccole industrie non inquinanti, insediamenti per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agro pastorali.
In tali zone ogni intervento edificatorio è subordinato, salvo prescrizioni diverse per le singole sottozone, alla presentazione e approvazione di un Piano di lottizzazione di iniziativa privata o di un Piano per lnsediamenti Produttivi.

La zona è stata suddivisa nella sottozona D1 già individuata nel precedente Piano di Fabbricazione (di proprietà pubblica) e nella zona D2 di nuova individuazione.

La zona D è destinata all'insediamento di aziende industriali di "piccola industria", di aziende artigianali "di produzione" e "di servizio" incompatibili con le zone residenziali, e di aziende commerciali.
In particolare nella zona D, nel rispetto delle tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive e commerciali, sono consentiti edifici ed impianti tecnici e tecnologici funzionali all'attività produttiva artigianale e industriale - edifici, strutture ed attrezzature commerciali per la vendita all'ingrosso e centri pluricommerciali integrati per la vendita diretta (al dettaglio) - edifici o centri di esposizione e vendita - magazzini di deposito, conservazione e smistamento - fabbricati e locali per uffici aziendali tecnici e amministrativi - mense, spogliatoi, servizi igienici connessi all'attività produttiva e di commercio.
Altri fabbricati accessori, strutture o attrezzature, quando siano integrativi della funzione o attività principale, sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a giudizio dell'Amministrazione Comunale.
Sono ammessi, quando la superficie lorda di piano (Slp) produttiva non sia inferiore a 150 mq, l'abitazione o i locali di permanenza o di appoggio indispensabili a coloro (proprietario, responsabile, lavoranti, custode) che, per necessità funzionali, debbano risiedere o sostare nell'azienda.
Tra le aziende industriali e artigianali "di produzione" insediabili nella zona D si annoverano quelle attinenti ai seguenti settori: settore manufatturiero in generale, lavorazione del legno, lavorazione della carta, settore tessile e abbigliamento, cuoio, calzature e pelletteria, ceramiche, lavorazione marmi e pietre, artigianato regionale e locale, artistico e tradizionale, lavorazione metalli, Alimentari in genere e prodotti dell'agricoltura, trasporti, edilizia, verniciatura e decorazione, metalmeccanica e costruzioni meccaniche, carpenteria metallica e costruzioni,

installazioni, riparazioni e manutenzioni.
Inoltre, tra quelle insediabili in zona D si contano anche le nuove attività artigianali "di servizio" considerate incompatibili con le zone residenziali (A,B,C) quali: stazioni di distribuzione del carburante con annessi locali di ristoro e posti telefonici, meccanica d'auto e mezzi, carrozzeria d'auto e verniciatura, lavaggio d'auto e mezzi, salvo le eccezioni previste dalla normativa della zona B1.
Le attività e insediamenti industriali e artigianali devono essere compatibili con l'ambiente e non devono essere inquinanti dell'aria, suolo, acqua, né nocivi o pericolosi per l'uomo e l'ambiente stesso. A tal fine le aziende devono adottare i provvedimenti opportuni secondo le leggi e le norme vigenti. All'atto della richiesta della concessione o dell'autorizzazione all'attivazione dell'azienda o dei processi di lavorazione, il richiedente presenta una relazione tecnica illustrativa (insieme con eventuale altra documentazione) che descriva il tipo di attività, il processo lavorativo, le materie prime e i gas impiegati, le opere e gli impianti, le modalità e i sistemi di smaltimento dei rifiuti solidi e degli scarti di lavorazione; ed eventualmente i sistemi di depurazione e/o smaltimento degli scarichi liquidi e gassosi, e quelli di abbattimento o neutralizzazione o dispersione delle esalazioni di gas e vapori, fumi e polveri nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti e di altre eventuali prescrizioni comunali.
Le attività di carattere commerciale devono uniformarsi alle Leggi nazionali e regionali vigenti e alle altre prescrizioni regionali e comunali.
I tipi edilizi compatibili sono rappresentati da edifici isolati nel lotto di pertinenza oppure binati o anche a schiera quando il Piano Attuativo lo preveda come soluzione architettonica alternativa, razionale e funzionale alla destinazione specifica, e quando ciò non contrasti con motivi di sicurezza reciproca e con la necessità di una facile movimentazione dei mezzi e delle materie prime, prodotti o merci.
Nei casi in cui il Piano Attuativo preveda la tipologia binata o a schiera, le aziende, che la adottino di comune accordo, devono stipulare una convenzione di impegno reciproco da allegare agli atti della concessione.
Gli Interventi ammissibili sono rappresentati da costruzione di nuovi edifici e installazione di impianti, macchinari e attrezzature.
Le modalità di intervento sono rappresentate dal Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa pubblica o Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art.27 L.n.765/67, oppure, in alternativa e su parere conforme dell'Amministrazione Comunale, Piano Attuativo di iniziativa privata o Piano di Lottizzazione convenzionata (P.L.) redatto nei termini e secondo le precise indicazioni del Comune.
Precisazioni: la concessione edilizia è subordinata all'approvazione del Piano Attuativo e ogni intervento edificatorio dovrà attenersi alle norme e prescrizioni del Piano Attuativo approvato oltreché alle presenti norme del Piano Urbanistico Comunale.
Il Piano Attuativo deve considerare tutto il comparto (D1 o D2).
Il Piano Attuativo deve precisare la tipologia delle attività da ammettere nella zona considerata in funzione della compatibilità con l'ambiente, l'igiene, la salute e sicurezza pubblica.
Il Piano Attuativo deve definire la viabilità interna e quella di collegamento alle strade esterne e al centro abitato; le aree da destinare a spazi pubblici e a parcheggi (di cui all'art.8 del D.A. n.2266-U/83); le aree da destinare alle attività

produttive specificatamente industriali, artigianali e commerciali; e definire le tipologie edilizie applicando i parametri stabiliti dalle presenti norme di attuazione.
Il Piano Attuativo deve inoltre indicare i sistemi, gli impianti e le modalità di trattamento, abbattimento o scarico di polveri, fumi, gas, vapori ed esalazioni; le modalità di trattamento, depurazione e smaltimento degli scarichi liquidi, e di trattamento, trasporto e stoccaggio dei rifiuti solidi, ai sensi delle L. n.615/66, n.319/76, n.349/86, n.441/87 e della legislazione regionale vigente in materia.
La richiesta di concessione per l'intervento diretto dovrà (secondo quanto già detto) precisare i punti di cui sopra con relazione tecnica illustrativa dettagliata, relativamente alla specificità dell'azienda.
L'ambito (o comparto minimo) di intervento coincide con l'ampiezza delle sottozone D1 o D2.
La superficie minima del lotto non deve essere inferiore a 500 mq.
Deroga. Il Piano Attuativo può disporre in modo programmato e razionale superfici minori per eventuali edificazioni abbinate o a schiera.

L'indice di fabbricabilità fondiario si assume pari a 5.00 mc/mq.
L'indice (o rapporto) di copertura si assume pari a 0.50 mq/mq.
L'altezza massima all'intradosso si assume pari a mt.10.00.
Deroga: fanno eccezione gli impianti tecnici e tecnologici (volumi tecnici) integrati o staccati dagli edifici.

La distanza tra pareti si assume pari a mt.10.00 o distanze superiori quando il Piano Attuativo lo preveda.
Deroga: quando il Piano Attuativo lo preveda, può essere concessa deroga, con convenzione stipulata tra i titolari delle aziende o insediamenti produttivi, nei limiti minimi di mt.6.00.

La distanza dai confini si assume pari a mt.5.00 o distanze superiori quando lo preveda il Piano Attuativo.
Deroga: quando il Piano Attuativo lo preveda, può essere consentito derogare alla distanza prescritta, con convenzione scritta tra i titolari degli insediamenti produttivi, fino alla distanza minima di mt.3.00.
In modo analogo il Piano Attuativo può consentire la costruzione in aderenza sul confine.
La distanza dall'asse stradale si assume pari a mt.5.00 rispetto alle strade principali interne, mt.4.50 rispetto alle strade interne di smistamento o a fondo cieco.
Queste distanze minime sono riferite sia all'edificio che alla recinzione. Il Piano Attuativo può stabilire, distanze maggiori dagli edifici.
Rispetto alle strade pubbliche, esterne alla zona degli insediamenti produttivi, è obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/4/1968 n.1404, relative alle distanze minime stabilite a protezione del nastro stradale.

Per il parcheggio privato si assume 1.00 mq/10 mc di costruzione.
L'altezza massima della recinzione si assume pari a 3.00 m.
Precisazioni: sul fronte strada o verso altro spazio pubblico è consigliata la recinzione composta da muro pieno fino a mt.1.20 di altezza e da chiusura superiore a giorno (in pietre naturali, elementi prefabbricati o con inferriata

metallica verniciata) fino alla massima altezza consentita.
La recinzione verso i lotti contigui può essere realizzata come sopra o, su accordo tra i confinanti, in muratura piena fino all'altezza massima.
Inoltre, quando il carattere dell'azienda lo richieda e il Piano Attuativo lo preveda, la recinzione verso il fronte strada o altro spazio pubblico può realizzarsi in muratura piena fino alla massima altezza prescritta.
Il Piano Attuativo, relativamente ai nuovi insediamenti di carattere industriale e artigianale, deve assicurare una quota minima di superficie non inferiore al 10% dell'intera superficie (riservata a tali insediamenti) da destinare, escluse le sedi viarie, a spazio pubblico o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi dell'art.8 D.A. n.2266-U/83.
Inoltre il Piano Attuativo, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, deve assicurare, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, ai sensi dello stesso articolo e D.A.

Art.15 - ZONA E AGRICOLA

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

La zona agricola comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione, trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi a tali destinazioni e finalizzati alla valorizzazione dei prodotti di tali attività.

La trasformazione urbanistica ed edilizia di queste zone avviene tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della Legge n.10 del 28/01/1977.

Per la disciplina delle zone agricole il Piano Urbanistico Comunale fa riferimento alle "Direttive per le zone agricole" approvate con D.P.G.R. del 03/08/1994 n.228 e al D.A. del 22/12/1983 n.2266/U. Sulla base della vocazione produttiva agricola del territorio e secondo la classificazione riportata nelle predette direttive il Piano Urbanistico Comunale individua le tre sottozone E2, E3 e E5.

Sottozona E2: Agricola con Attività Produttive

E' la zona agricola per vocazione, comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Sottozona E3: Agricola con Attività Produttive

Comprende le aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario che presentano adeguate capacità per la funzione agricolo - produttiva e che possono

essere utilizzate anche per interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo, all'agriturismo e a punti di ristoro.

Sottozona E5: Aree marginali per l'attività agricola

Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
Comprende le aree caratterizzate da scarsa produttività che vengono considerate marginali per l'attività agricola in quanto il costo di eventuali miglioramenti non sarebbe compensato dai benefici ottenibili.
Si ritengono ammissibili preferibilmente quelle attività agro-ambientali quali aziende biologiche, colture e allevamenti alternativi a carattere estensivo, quali allevamenti faunistici e attività venatoria e apicoltura.

Destinazioni d'uso ammesse

Per quanto concerne le caratteristiche insediative e tipologia edilizia esse comprendono, normalmente, le opere e i fabbricati funzionali e gli impianti connessi all'attività agropastorale; la residenza del titolare dell'azienda e i locali di appoggio per i lavoranti.

I principali settori sono quelli delle colture cerealicole, orticole, viticole, frutticole, la serricoltura e l'ortoflorovivaismo, le colture arboree e la forestazione, la zootecnia e settori complementari e le attività agrituristiche.

Nelle zone E sono ammissibili opere quali: miglioramenti fondiari, agrari e pascoli, opere di irrigazione, trivellazioni, bacini e laghetti collinari, viabilità aziendali, opere di recinzione e fasce frangivento, elettrificazione e fabbricati rurali, macchine e impianti connessi.

Tra i fabbricati rurali e gli impianti connessi all'attività agricola sono previsti la residenza (o abitazione) e locali di appoggio per l'imprenditore agricolo e/o per il personale dipendente; silos da foraggio e fienili; ricoveri del bestiame quali stalle, ovili, porcilaie, pollai e simili; magazzini per materiali; macchine e mezzi tecnici di produzione; serre in ferro-alluminio-vetro; tunnels per colture protette e simili; locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti; stabilimenti sociali di società e cooperative agricole, macchine e impianti tecnici e tecnologici per la raccolta, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli; cantine, oleifici, caseifici ecc. con l'esclusione degli edifici classificati come industriali; edifici ed opere accessorie per attività di agriturismo, ai sensi della L.n.730/85 e L.R.n.32/86 nel rispetto delle previsioni dell'art. 9 del D.P.G. n. 228 del 03/08/1994, strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.
È ammessa una tipologia libera con edifici isolati nel lotto di pertinenza o in aderenza quando esistano dei fabbricati già costruiti sul confine.
Sono ammissibili interventi quali: nuove costruzioni o installazioni, modifiche, ampliamenti e ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, manutenzioni, recupero, restauro e risanamento, opere interne.

Le modalità di intervento sono la concessione diretta o autorizzazione edilizia. La concessione è “non onerosa” nei casi stabiliti dall’art.9 L. n.10/77 e successive integrazioni.
Il rilascio della concessione è subordinato, per le aziende zootecniche, alla presentazione, in allegato al progetto, di una relazione tecnica illustrativa relativa alle opere e agli impianti e alle modalità di trattamento, accumulo e smaltimento dei liquami.

Superfici di intervento

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in 10.000 mq.
Per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e impianti vivaistici la superficie minima di intervento è stabilita in 5.000 mq.
L’Indice di fabbricabilità fondiario risulta di 0.03 mc/mq per le residenze; di 0.20 mc/mq per le opere connesse all’esercizio di attività agricole e zootecniche del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali; 0.01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva); 0.10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.
Con deliberazione del Consiglio Comunale, l’indice fondiario per queste opere potrà essere elevato a 0.50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, specificate in una relazione firmata dal richiedente, purché le opere siano ubicate a distanza non inferiore a mt 500 dal perimetro urbano.
Le serre, i tunnels e strutture similari non vanno soggette a limitazioni di volume, ma solo di superficie coperta (secondo la circolare Ass. Agricolt. n.10975/81) fino alla misura massima del 50% della superficie del lotto di pertinenza e fino alla superficie massima coperta di 30.000 mq.
È consentito utilizzare, per le aziende agricole ai fini edificatori e quindi della volumetria ammissibile, anche appezzamenti di terreno non contigui, ricadenti nel territorio comunale, ma che siano al servizio dell’azienda, il lotto minimo destinato alla edificazione per le residenze dovrà avere una superficie minima di 10.000 mq.
I corpi aziendali utilizzati per il raggiungimento della superficie minima sono gravati dal vincolo di inedificabilità derivante dall’avvenuta utilizzazione edificatoria dell’area. A questo riguardo l’Ufficio Tecnico comunale dovrà tenere agli atti apposite planimetrie aggiornate e altre idonee documentazioni.
L’indice fondiario è pari a 0.10 mc/mq per punti di ristoro, per attrezzature e impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, quali impianti di depurazione, depositi acqua e torri piezometriche ecc., e pari a 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e simili.
Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse strutture di servizio e ricettive con posti letto fino al numero massimo di 20, e attività sportive e ricreative.
Per interventi con indici superiori a quelli sopra indicati, o per interventi con volumi superiori a 3.000 mc o con numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), il rilascio della concessione è subordinata, oltreché a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell’Ass. Reg. EE.LL. Fin. e Urbanistica.

Il numero piani fuori terra ammissibile è pari a 2. Sono consentiti i piani interrati o seminterrati secondo quanto disposto per le altre zone omogenee.
L'altezza all'intradosso ammissibile è pari a mt.7.50 per le residenze e pari a mt.7.50 per le opere connesse all'attività agricola.
L'Amministrazione Comunale può consentire altezze maggiori per impianti tecnologici o speciali, o per particolari esigenze aziendali.
Tale altezza è ancora pari a mt.7.50 per i punti di ristoro e servizi accessori e pari a mt.11.50 per impianti di interesse pubblico.
L'Amministrazione Comunale può consentire altezze maggiori per esigenze particolari.

Distanza (delle aziende agricole) dall'abitato e tra i fabbricati

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi devono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà. Detti fabbricati devono distare inoltre 500 metri se trattasi di allevamenti per suini, 300 metri per avicunicoli e 100 metri per bovini, ovicaprini ed equini dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.
Per i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi il rapporto di copertura con l'area di pertinenza non può essere superiore al 50%.

Gli edifici residenziali devono distare dai fabbricati funzionali nello stesso lotto non meno di mt 8.00, non meno di mt 10.00 dai ricoveri zootecnici e dalle vasche interrate di accumulo delle deiezioni e liquami, e non meno di mt 20.00 dalle concimaie e platee a cielo aperto di raccolta del letame, situate a valle e sottovento.
La distanza dai confini è pari a mt 5.00.
La distanza dal ciglio (o filo) stradale rispetto alle strade di penetrazione agraria, consortili e vecchie strade comunali prive di interesse veicolare, strade interpoderali con esclusione delle strade interne aziendali è pari a mt 5.00 per le residenze o abitazioni rurali e pari a mt 10.00 per i fabbricati e opere funzionali.
Per ogni intervento edificatorio è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a mt 4.00 direttamente collegata con la viabilità pubblica.
Per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle distanze minime dal confine stradale secondo il D.P.R. n. 495/92 modificato dal D.P.R. n.147/93.
Il parcheggio privato è pari a 1.0 mq/10 mc di costruzione.
L'altezza massima ammissibile delle recinzioni è pari a mt.2.20; sono consentite le recinzioni sia a giorno che a muro pieno.
L'Amministrazione Comunale, sulla base di specifiche esigenze aziendali, può consentire recinzioni a parete piena o a giorno fino all'altezza massima di mt 3.00.
La recinzione dei terreni coltivati o suscettibili di coltivazione, da eseguirsi a giorno o con rete metallica, autorizzata dall'Amministrazione Comunale, non deve avere altezza inferiore a mt.1.20 sul piano di campagna.
Verde privato: alberi a dimora = n.1/120 mq del lotto di pertinenza dell'abitazione rurale.
Per quanto attiene la viabilità le strade di penetrazione agraria, poderali e interpoderali, di collegamento delle aziende alla viabilità pubblica del territorio, devono avere la sede veicolare (o carreggiata) di larghezza non inferiore a mt 4.00.

Tipologie e caratteristiche costruttive

Nel recupero delle costruzioni esistenti e nella edificazione di nuove costruzioni devono essere rispettate le norme contenute nel Regolamento Edilizio.
Tutti gli edifici devono essere intonacati e tinteggiati o lasciati a vista se edificati con murature in pietra naturale. I colori per la tinteggiatura esterna devono essere scelti nella gamma dei colori della terra.
Le coperture devono essere a tetto con tegole curve; è ammesso l'utilizzo di altri materiali di copertura purché tinteggiati con il colore delle tegole.
Non è ammesso l'utilizzo di box prefabbricati metallici ed è vietato l'uso dell'alluminio nel suo colore grigio naturale.

Le ristrutturazioni e le nuove costruzioni zootecniche del comparto ovicaprino devono rispettare le indicazioni contenute nel regolamento C.E.E. n.2081/93, in applicazione alle direttive C.E.E. 92/46 per il dimensionamento delle sale di mungitura e delle sale d'attesa.

Edifici in fregio alle strade

Negli edifici esistenti ubicati nelle fasce laterali di protezione delle strade così come definite nel Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della Strada (D.L. n.285/1992) e come individuate nel Piano Urbanistico Comunale sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- realizzazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico- sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi precedenti saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione e 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 della destinazione d'uso, nei limiti stabiliti dalle prescrizioni per il restauro e l'ampliamento, in aree agricole adiacenti di superficie minima inferiore a quella prescritta.

Smaltimento dei reflui

Le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a impianto fognario, dovranno essere dotate di adeguato sistema di smaltimento compatibile con la natura del sottosuolo con l'obbligo della eliminazione dello scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna entro tre anni dall'entrata in vigore della presente norma.
Gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati, entro la stessa data, di sistemi di smaltimento e di depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.
Per la utilizzazione agronomica dei reflui di aziende zootecniche valgono le prescrizioni dell'art.15 del Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente n. 34 del 21/01/1997.

Agriturismo

È consentito 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 considerata 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 stessa azienda agricola in cui si esercita l'agriturismo. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha.3,00.
Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha.3,00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.
Il progetto edilizio deve prevedere sia le attrezzature che gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Punti di ristoro

Sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile fino a 0,10 mc/mq mediante delibera del Consiglio Comunale.
Il lotto minimo vincolato per la realizzazione dì nuovi punti dì ristoro isolati deve essere di ha. 3,00. Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo.

Art.16- ZONA F TURISTICA

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le zone F, quando non sia diversamente specificato.

La zona F si articola in due sottozone, F1 ed F2.

Sottozona F1: Ricettiva e residenziale temporanea nel capoluogo

Sottozona F2: Ricettiva con attrezzature turistiche (su aree di proprietà pubblica) nel monte Santa Vittoria.

Sottozona F1

Nella sottozona F1, articolate in due ambiti separati, sono classificate due aree site in prossimità del centro urbano, una a Sud-est e una a Nord-Ovest .
Le destinazioni turistiche ammesse sono: alberghi e villaggi albergo; residenze turistico alberghiere; servizi pubblici; servizi di ristoro e ricettivi; sale di riunione e spettacolo, residenze temporanee.
Fino alla stipula delle convenzioni relative alle lottizzazioni e ai piani attuativi sono consentite le attività agricole relative alla sottozona E3.
È ammesso l'insediamento delle seguenti attività non turistiche, rispettando le

condizioni che sono specificate nelle norme e nei piani attuativi, il volume edilizio destinato alle attività non turistiche non può superare il 5% del volume totale.
- Uffici e locali di servizio, di superficie netta di pavimento non superiore a 100 metri quadrati
- Attività commerciali: di deposito che richiedano superfici nette di pavimento inferiori a 100 metri quadrati; di vendita al dettaglio, che richiedano superfici di pavimento nette inferiori a 150 metri quadrati.
- Laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita, per la produzione di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, tappeti ecc.), che richiedano superfici nette di pavimento minori di 150 metri quadrati.

Sottozona F2: Attrezzature Turistiche

È la parte del territorio di interesse turistico interessata dall'insediamento di una colonia montana.
La zona F2 comprende l'area (di proprietà comunale) intorno alla Colonia montana ubicata sulle pendici del Monte Santa Vittoria riservata a iniziative pubbliche; è destinata all'insediamento di attrezzature per il turismo e per l'escursione, con limitazioni edilizie.
È ammesso l'insediamento delle seguenti attività: servizi di ristoro (bar, ristoranti, tavole calde) cui possono essere annesse, purché di limitate dimensioni, altre strutture di servizio come attività sportive e ricreative, alberghi e strutture alberghiere.
Non à ammesso l'insediamento di attività residenziali, agricole, artigianali.
Interventi ammessi vigenti i Piani Attuativi

Gli interventi in zona turistica sono consentiti soltanto per mezzo di lottizzazioni convenzionate o piani particolareggiati o accordi di programma.
I piani Attuativi devono avere per oggetto l'intero comparto.
Per l'attuazione delle lottizzazioni convenzionate è fissato un termine non prorogabile e non derogabile di dieci anni dall'entrata in vigore, decorsi i quali non sono più realizzabili né opere di urbanizzazione, né opere edilizie.
Alla scadenza dei piani particolareggiati e degli accordi di programma che abbiano valore di piano particolareggiato, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 17 della Legge 1150/42.
Le opere di urbanizzazione, le nuove costruzioni e gli interventi turistici ammessi, sono consentiti soltanto dopo l'approvazione dei piani attuativi.
Alla scadenza di tali piani sono assentibili soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché di opere interne senza modifica di destinazione d'uso.
I piani attuativi devono avere per oggetto comparti l'intero comparto.

Spazi pubblici o riservati alle attivita' collettive a verde pubblico e a parcheggi

Le dotazioni minime di legge sono assicurate per mezzo degli strumenti urbanistici attuativi.
Il 50 per cento 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 per cento di tali aree devono essere pubbliche.
Negli insediamenti commerciali e negli uffici indicati ai 100 metri quadri di superficie lorda di pavimento 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. Le superfici per i parcheggi di uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurata l'effettiva utilizzabilità.
Negli insediamenti artigianali la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Indice di fabbricabilita' territoriale

L'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0,35 metri cubi a metro quadro. Non più del 70 per cento del volume realizzabile può essere destinato, se compatibile con le norme delle sottozone, alla residenza temporanea.

Indice di fabbricabilita' fondiario

L'indice di fabbricabilità fondiario non può superare lo **0,70** metri cubi a metro quadro, e comunque da regolare con strumento attuativo.

Altezza massima

L'altezza massima non può superare i sette metri lineari.

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 D.M. 1404/68 e nel nuovo codice della strada D.Lgislativo 285/92, nonché nel suo nuovo regolamento di attuazione, D.P.R. 495/923, come anche modificati ed integrati.

Distacchi dai confini

Non inferiore a dieci metri lineari da tutti gli altri confini.

Distacco fra edifici

Non inferiore a venti metri fra pareti finestrate e fra edifici non aderenti.

Tipi edilizi

Nei tipi edilizi in linea, anche chiusi a corte, il fabbricato non può sviluppare un fronte maggiore di trenta metri ed una profondità di corpo di fabbrica superiore a tredici metri.
Può costituire interruzione del fabbricato lo sfalsamento o l'arrettramento di

almeno 1 metro dei corpi di fabbrica, l'apertura di portici per l'accesso pedonale, il distacco tra pareti non finestrate di almeno tre metri, nonchè l'interposizione di corpi di fabbrica aventi una propria autonomia architettonica.
Il rapporto di copertura non può eccedere **0,33** metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.
Nei tipi edilizi isolati, il fabbricato non può sviluppare fronti maggiori di venti metri, con un rapporto di copertura non eccedente **0,25** metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.
In tutti i tipi edilizi é ammesso l'uso del patio, con lati di misura non inferiore a quattro metri e racchiuso da pareti di altezza non superiore a quattro metri.
Le sale di riunione, di spettacolo e di intrattenimento, i servizi di ristoro e gli uffici sono localizzabili solo in volumi edilizi appositi, dotati di viabilità di accesso indipendente da quella per gli altri edifici, delle aree per parcheggi e i servizi previsti dall'art. **8** del **DRAEL 2266/83.** La profondità massima dei corpi di fabbrica é, in questi casi, non superiore a venti metri.
Per questi insediamenti, oltre che nei casi previsti dalla **L. 447/95,** si deve fornire la previsione del clima acustico e di impatto acustico, nonché l'indicazione delle misure previste per eliminare o ridurre, nei limiti consentiti, le emissioni sonore causate dall'attività o da gli impianti utilizzati nell'esercizio della stessa attività.

Art.17 - ZONA G - SERVIZI GENERALI

La zona comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, comunali o sovracomunali, quali strutture per l’istruzione secondaria, i beni culturali, la sanità, il credito, le comunicazioni, mercati generali, parchi, depuratori, stazioni di pompaggio dell’acqua, inceneritori e simili.
In linea generale, secondo quanto disposto dal D.A. n.2266/U/83, è prescritto l’indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Il Piano Urbanistico Comunale individua tre sottozone G1, G2 e G3 (tutte di proprietà dell’Amministrazione Comunale) entrambe soggette a concessione diretta.

Sottozona G1

Ricade nella sottozona il cimitero comunale, all’interno del quale sono consentiti interventi per la costruzione di edifici ad uso funerario (loculi, cappelle, monumenti) e opere di manutenzione ordinaria in quelli esistenti. Gli spazi non utilizzati devono essere mantenuti a verde.
Ogni intervento dovrà rispettare quanto stabilito nel regolamento cimiteriale.

Sottozona G2

Nella sottozona ricadono le aree destinate ad impianti tecnologici.
Appartengono a questa sottozona le aree interessate dalla presenza di serbatoi

d’acqua potabile, impianti di depurazione e dall’impianto di sollevamento fognario, cabine elettriche, nonché le aree per l’ammassamento di forze e risorse e per la l’installazione di moduli abitativi e sociali in caso di emergenza e aree per la realizzazione di un eliporto.

Sottozona G3

Le aree per il compattamento e lo stoccaggio provvisorio dei rifiuti solidi urbani e per discariche controllate di materiali di risulta da demolizioni di fabbricati.
Qualsiasi intervento in queste zone deve essere di iniziativa pubblica o di enti preposti e inerente alla destinazione specifica.
Sono ammessi per le opere esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e tutti quegli interventi volti al funzionamento degli impianti.
E' vietata la edificazione di fabbricati a scopo residenziale e produttivo; eventuali edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona possono essere soltanto oggetto di manutenzione.
L'indice territoriale massimo è prescritto in It = 0.01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito P.A. di iniziativa pubblica.
Per la realizzazione di cabine elettriche vale quanto stabilito dall’art.6 della L.R. 20 giugno 1989 n.43.

Art.18 - ZONA H - SALVAGUARDIA

Comprende le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività nonché le fasce di rispetto di impianti e manufatti pubblici e di interesse pubblico.
È prescritto l'indice territoriale di 0,001 mc/mq che può essere superato solo con la procedura di deroga ai sensi dell'art.16 della Legge n.765/67 limitata agli edifici, attrezzature e impianti pubblici.
Nelle zone H è vietata ogni alterazione dello stato di fatto ed ogni nuova costruzione, anche a carattere provvisorio, che non sia funzionale alla destinazione specifica o alle usuali attività agropastorali.
Qualsiasi intervento deve essere di iniziativa pubblica oppure convenzionato e inerente alla specifica destinazione d'uso della zona, secondo quanto stabilito più avanti.
Sono ammesse le attività agricole e di ricovero e allevamento degli animali. Gli edifici esistenti e funzionali all'agricoltura in assenza di piani attuativi, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammesse le opere interne e le demolizioni totali senza ricostruzione. Non sono consentite modifiche di destinazione d'uso che comportino l'aggravio del carico urbanistico.
Secondo la funzione le zone H sono così articolate:

H1 : Area di rispetto Stradale

H2 : Area di rispetto Cimiteriale

H3 : Area di rispetto assoluto dei manufatti di interesse Archeologico

Zone Di Interesse Naturalistico

Sottozona H1: Rispetto Stradale - fasce laterali di protezione delle strade

Il regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada (D.P.R. n.495/1992, modificato con D.P.R. n.147/1993 e successivi) individua le misure minime delle fasce di rispetto, dentro e fuori del centro abitato, per le costruzioni, canali, muri di cinta, alberature e siepi.
Le strade pubbliche esistenti nel territorio comunale, fuori dei centro abitato, sono riconducibili alle tipologie C (strade extraurbane secondarie) ed F (strade locali).
Nel tipo C ricade la strada provinciale Esterzili-Escalaplano e il tratto di strada provinciale Esterzili – stazione di Esterzili.
Nel tipo F ricadono le altre provinciali, le strade comunali e quelle vicinali.
Per le strade di tipo C l'ampiezza della fascia di rispetto è stabilita in mt.30,00.
Per le strade di tipo F l'ampiezza della fascia di rispetto è stabilita in mt.20,00.
Per le strade vicinali, così come stabilito dal D.P.R. n.147/1993, la distanza minima è ridotta a mt.10,00.
Nelle fasce laterali di protezione lungo le strade provinciali, comunali e vicinali fuori del perimetro urbano definite dal D.M. n.1404 del 01/04/1968 integrato dalle

disposizioni del D.L. n.285/1992 è vietato qualsiasi intervento edificatorio salvo quelli specificatamente previsti e normati dal D.P.R. n.147/1993.
Sono ammessi i servizi canalizzati aerei o interrati, i canali irrigui, le strade di servizio locali, i parcheggi, i distributori di carburante e le cabine di distribuzione elettrica.
E' vietato (se non alle distanze regolamentate dall'art.1 del D.M. n. 1404) aprire canali, fossi ed escavazioni in genere, piantare alberi, o eseguire altre opere o trasformazioni che possano compromettere la sicurezza stradale.
Sono ammessi, con concessione o autorizzazione comunale le opere al servizio della strada e i distributori di carburante con i relativi accessori; i servizi canalizzati o aerei; i canali di interesse pubblico; le aree di sosta; le siepi di altezza inferiore a mt.2.00 piantate a distanza non inferiore a mt.3.00 dal ciglio della strada; le recinzioni leggere con paletti e rete, le opere di sostegno dei terreni di altezza limitata; le cabine elettriche, le centrali telefoniche e simili.

Sottozona H2 : Rispetto Cimiteriale

La sottozona H2 è riservata alla salvaguardia delle parti di territorio ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale.
In questa zona valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (D.P.R. n. 803/75) e il Testo Unico delle Leggi sanitarie, R.D. n.1265/34 artt. n.228 e 338 e successive modificazioni.
È vietato qualsiasi intervento edificatorio, salvo quelli di iniziativa pubblica (nuove costruzioni, ampliamenti, manutenzioni) inerenti alla specifica destinazione, con le procedure in deroga ai sensi dell'art.16 della L.n.765/67.
È consentita l'utilizzazione delle aree agli usi agricoli; la recinzione dei terreni, del tipo leggero con paletti e rete, è soggetta ad autorizzazione comunale.

Sottozona H3 : Zone di Interesse Archeologico

Ricadono in questa sottozona le aree di tutela dei manufatti archeologici con raggio pari a mt.50. Sono aree disperse nel territorio comunale, interessate dalla presenza di resti della civiltà nuragica e romana o da edifici storici di epoca più recente.
In queste zone è vietata ogni edificazione e le lavorazioni agricole devono compiersi nel rispetto assoluto delle presenze archeologiche note e segnalate e delle eventuali nuove scoperte.
Ogni altro intervento, comprese le recinzioni, potrà essere realizzato solo previo benestare della competente Soprintendenza Archeologica.

Perimetrazione ai sensi dell'art.19, comma 1, punto 9) della l.r. n. 45/89

Per effetto di quanto disposto dall'articolo suddetto, il Piano Urbanistico Comunale individua delle diverse tipologie di porzioni del territorio comunale da sottoporre a tutela e salvaguardia.

1 - Area di particolare pregio naturalistico

Sono le parti del territorio comunale, di particolare interesse per la collettività, costituite dalle fasce costiere attorno ai due laghi del Flumendosa e del rio Flumineddu e dalla cima del monte Santa Vittoria situata oltre i 1200 metri s.l.m.

2 – Territori coperti da boschi e foreste

Sono i territori ancora coperti da boschi secolari di essenze autoctone (querce, lecci, roverelle etc.) o impiantati di recente con interventi di forestazione.

Le zone 1 e 2 sono soggette alle norme di salvaguardia e di tutela previste della L.N.431/85.

3 - Fascia di salvaguardia archeologica

Nelle aree comprese in questa fascia, estesa per mt.150 oltre la sottozona H3 di rispetto assoluto dei manufatti archeologici, sono consentiti tutti gli interventi e le attività compatibili con la sottozona agricola in cui queste ricadono.
È vietato qualunque intervento edificatorio ad eccezione di quelli inerenti il recupero, la tutela e la valorizzazione di questi siti; sono consentite le recinzioni realizzate con muretti a secco o del tipo leggero con paletti e rete.

Rientra inoltre nella zona perimetrata ai sensi ai sensi dell'art.19, comma 1, punto 9) della L.R. n. 45/89 la chiesa di San Michele e l'antica area cimiteriale.
Qualunque intervento ricadente nelle aree di pertinenza dell'edificio deve essere finalizzato alla riqualificazione ambientale e alla fruibilità della chiesa sia in termini visivi che di percorrenza.

Sono ammessi interventi, urbanistici ed edilizi, esclusivamente di iniziativa pubblica, ed in particolare:

a) Interventi tesi alla manutenzione, risanamento e conservazione dell'edificio religioso esistente, con esclusione di quelli modificativi della superficie e del volume che possano offenderne l'architettura e l'estetica;

b) La realizzazione di spazi attrezzati (piazze e verde) che si integrino armonicamente con quelli già esistenti e con il carattere dell'ambiente circostante.

Le modalità di intervento sono la concessione diretta o autorizzazione.

ART. 19 - Zona S - Spazi pubblici

La zona comprende le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, il verde pubblico e i parcheggi nella misura non inferiore a 12 mq/ab così come

previsto dal Decreto Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica 20/12/1983 n. 2266/U e così ripartiti:

- sottozona S1 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo nella misura di 4,00 mq/ab;

- sottozona S2 per attrezzature di interesse collettivo: culturali, sociali, assistenziali, religiose, amministrative, ecc. nella misura di 2,00 mq/ab;

- sottozona S3 per il verde pubblico attrezzato e lo sport nella misura di 5,00 mq/ab;

- sottozona S4 per i parcheggi nella misura di 1,00 mq/ab.

In tutte le sottozone qualsiasi intervento edilizio deve essere realizzato dalla Pubblica Amministrazione nelle forme di legge.
In considerazione della specifica destinazione d'uso delle singole sottozone gli interventi edilizi di sistemazione devono rispondere alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura.
Per le sottozone S1 e S2 l'indice di fabbricabilità fondiario massimo è stabilito in 2,00 mc/mq.

Sottozona S1

Il Piano Urbanistico Comunale non individua alcuna nuova area con questa destinazione in quanto il rispetto degli standards è verificato con la superficie già esistente.
La destinazione degli ambiti della sottozona può essere variata, fermo restando tuttavia l'uso pubblico, secondo le procedure di cui alla legge n.1/1978 e previa verifica del rispetto degli standard.
Nel caso di cambio di destinazione è consentito l'ampliamento delle volumetrie esistenti con l'esercizio del potere di deroga secondo l'art.16 della Legge n.765/67.

Sottozona S2

Tutte le aree ricadenti in questa tipologia di servizi risultano edificate
Nel caso di ampliamento degli edifici esistenti valgono i seguenti parametri:

- L'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 2,00 mc/mq;
- Il rapporto di copertura non deve essere superiore a 0,50;
- L'altezza massima non può superare i mt.7,50

Tutti gli interventi edilizi devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura da realizzare. Nel caso che questa imponga parametri differenti da quelli sopra riportati si ritengono prioritari questi ultimi.

Sottozona S3

Comprende le aree destinate a parco e verde attrezzato, ad impianti sportivi, a piazze e verde di quartiere.
L'indice di fabbricabilità fondiario è di 0,10 mc/mq, derogabile ai sensi dell'art.16 della Legge n.765/67 nel caso di impianti sportivi al coperto.

Sottozona S4
Comprende le aree per la sosta ordinaria ed operativa degli autoveicoli privati e degli automezzi di servizio.

Art.20 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

A norma del punto i) dell'art.19 della L.R. n.45/89 sono interessati alla misurazione della compatibilità ambientale tutti i progetti di trasformazione urbanistica e territoriale che interessano l'intero territorio comunale e, a norma del punto f) dello stesso articolo, le unità minime da assoggettare a pianificazione attuativa.
Sono inoltre soggetti a valutazione di compatibilità ambientale gli interventi ricadenti nel territorio comunale riconducibili alle seguenti tipologie:

- lavori per i quali siano previsti movimenti di terra di entità superiore a 10.000 mc;
- impianti per la distribuzione della elettricità con linee di alta tensione;
- impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti;
- impianti agro-zootecnlci per i quali è prevista una cubatura superiore a 3.000 mc;
- punti di ristoro;
- invasi d'acqua di capacità superiore a 10.000 mc;
- viabilità di interesse sovracomunale.

Al momento della presentazione del progetto dovrà essere allegato uno studio per la misurazione della compatibilità ambientale. Lo studio dovrà contenere tutti i dati informativi necessari per una corretta descrizione dell'intervento e per inquadrarlo sotto il profilo ambientale, le specifiche valutazioni dell'impatto che lo stesso può indurre e le adeguate misure per eliminare e/o contenere i possibili effetti negativi.

La valutazione della compatibilità ambientale concerne i seguenti fattori essenziali e le loro interrelazioni :

- l'uomo, la fauna, la flora
- il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici e il paesaggio il patrimonio culturale;
- le infrastrutture;
- l'organizzazione sociale, economica e i suoi beni materiali.

I piani attuativi devono essere corredati, o eventualmente preceduti, da una Valutazione Compatibilità Ambientale (V.C.A.) con la quale si dimostri la coerenza delle trasformazioni previste con il contesto territoriale.

La valutazione deve comprendere:

- la descrizione dello stato di fatto dell'ambiente iniziale, sia riferito al territorio oggetto dell'intervento, sia a quello più vasto, con particolare riguardo per gli aspetti strutturali (geologia, idrogeologia, morfologia, etc.) e infrastrutturali (consumi idrici, energetici, viabilità, etc.), per i beni storici e culturali, per il patrimonio naturale, per la conservazione dei suoli e delle loro potenzialità, per i valori percettivi, rilevando in particolare i gradi di relativa vulnerabilità per effetto dell'intervento proposto;

- la descrizione dell'intervento proposto, illustrando con particolare dettaglio le sue finalità e i riflessi sull'economia locale, con la descrizione e la valutazione dei rapporti intercorrenti fra l'opera e l'ambiente come sopra descritto, anche con riferimento alle norme urbanistiche, le norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente ed inquinamento e i piani e i programmi vigenti;

- la Compatibilità Ambientale dell'opera con le componenti umane, sociali ed economiche interessate all'esecuzione dell'opera stessa;

In particolare per le zone C, D e F lo studio, allegato al progetto del piano attuativo, deve contenere:

- descrizione dettagliata dell’ambito di intervento con particolare riferimento ai valori ambientali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli in relazione al tipo e alla quantità di eventuali residui liquidi, solidi e gassosi;

- descrizione dell’intervento proposto e illustrazione delle scelte progettuali in riferimento alla localizzazione degli edifici, della viabilità e delle aree da destinare a verde pubblico;

- valutazione dell’inserimento dell’intervento in relazione all’edificazione urbana limitrofa, dell’eventuale inquinamento acustico e di tutte le altre possibili alterazioni sull’ambiente circostante;

Per gli interventi di edificazione di aziende agro-zootecniche in zone E H e per gli altri interventi, compatibili con la destinazione della zona omogenea, lo studio allegato al progetto deve contenere:

- descrizione dettagliata dell’ambito di intervento con particolare riferimento ai valori naturalistici e agli aspetti percettivi e descrizione delle componenti ambientali soggette ad impatto (acqua, aria, suolo e sottosuolo) tenendo conto dell’attuale utilizzazione di tali risorse;

- descrizione dell’intervento proposto e di eventuali alternative di localizzazione;

- verifica del rispetto delle norme esistenti in materia ambientale in relazione all’opera ed alla zona di intervento;

- valutazione del tipo e della quantità di eventuali inquinamenti residui liquidi,

solidi, gassosi e degli odori derivanti dall’attività prevista nell’intervento proposto;

- valutazione delle modificazioni permanenti o temporanee dell’ambiente agro-forestale;

A cura e spese del promotore dell'intervento soggetto a V.C.A. é data notizia dell'avvenuto deposito dello studio di impatto mediante inserzione nell'Albo Pretorio del Comune, e su un quotidiano a diffusione regionale di un annuncio contenente l'indicazione dell'opera, la sua localizzazione e una sommaria descrizione del progetto.
Una copia degli elaborati presentati per la V.C.A., è depositata per 45 giomi presso la segreteria comunale a disposizione del pubblico per la consultazione. Gli enti, le associazioni, i comitati rappresentativi di categoria e di interessi collettivi, le associazioni di protezione ambientale, i cittadini, singoli o associati, possono presentare al sindaco osservazioni, istanze, pareri, entro 30 giorni dal deposito sopraddetto.

Il provvedimento di istruttoria si intende avviato dalla data nella quale il promotore deposita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicazione di cui sopra.

Per gli interventi soggetti a V.C.A., il giudizio di impatto ambientale è pronunciato dal sindaco entro 100 giorni dall'avvio del procedimento, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, su conforme parere di una commissione formata da tre esperti.
La presentazione di varianti sostanziali, su iniziativa del promotore o su richiesta del Sindaco, riapre la decorrenza dei termini.

Il Consiglio valuta positivamente l'impatto ambientale con obbligo di ampia motivazione, quando sussistono le seguenti condizioni:

- il progetto risulti globalmente compatibile con le finalità di prevenzione e tutela igienico - sanitaria, di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, di salvaguardia delle aree che presentano particolari fragilità geologica e idrogeologica, di assoluta tutela delle risorse naturalistiche, storiche, culturali e paesistiche;

- la realizzazione del progetto sia conforme agli strumenti pianificatori e agli eventuali piani di settore.

La realizzazione di ogni iniziativa soggetta a V.C.A. é subordinata all'esito positivo del giudizio di compatibilità ambientale. Tale giudizio non esclude né l'esame del progetto anche da parte della commissione edilizia comunale, né l'obbligo per il promotore di presentare al Sindaco tutti i nulla-osta, autorizzazioni o pareri obbligatori.

La pronuncia positiva del Sindaco sul giudizio di Compatibilità Ambientale, mantiene la sua validità per tre anni, entro i quali deve essere adottato lo strumento attuativo.

La commissione per il parere sull'impatto ambientale é costituita da:

- un esperto di edilizia, urbanistica, paesaggio:
- un esperto nelle discipline agronomiche;
- un esperto nelle discipline naturalistiche e geologiche:

La scelta degli esperti é deliberata dal Consiglio Comunale motivata con il deposito dei curriculum, nei quali risulti in modo documentato l'esperienza conseguita con almeno dieci anni di pratica professionale nelle discipline interessate e con pubblicazione a stampa in numero minimo di dieci.
La commissione trasmette al Sindaco una relazione finale nella quale é ampiamente illustrato e motivato il parere definitivo.
La commissione può convocare il promotore dell'opera per chiarimenti e per la eventuale richiesta di documenti integrativi.

Art.21 – AREE DA SOTTOPORRE A RIPRISTINO AMBIENTALE

Nel territorio comunale sono stati individuati due siti da sottoporre a ripristino ambientale.

- discarica comunale in disuso localizzata su area di proprietà comunale in località San Sebastiano";

- ex cava di materiali lapidei su area di proprietà comunale ubicata a Sud-Est del territorio comunale al confine con Escalaplano.

Per queste aree dovrà essere previsto un progetto di risanamento che preveda la bonifica delle stesse e la schermatura attraverso la piantumazione di essenze autoctone.

Art.22 - VIABILITÀ PREVISTA DAL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale prevede la realizzazione di nuova viabilità.
È individuata una strada secondaria di accesso al Cimitero con larghezza pari a mt.5,00 **e** priva di marciapiedi laterali.
Nelle zone urbane di completamente con maglia viaria già definita l’amministrazione Comunale può prevedere, per particolari motivi tecnici, nuovi allineamenti al fine di realizzare sezioni stradali di mt.8,00.

Art.23 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Nel periodo intercorrente fra l’adozione e l’entrata in vigore del presente Piano Urbanistico Comunale, il Sindaco applicherà le norme di salvaguardia previste dalla legge 03/11/1952 n. 1902 e dall’art.3 della legge 06/08/1967 n.765 e sospenderà il rilascio delle concessioni in contrasto con le presenti norme e con l’intero Piano Urbanistico Comunale

Le norme e le indicazioni dei vigente Regolamento Edilizio e quelle del Programma di Fabbricazione continuano ad applicarsi fino all'approvazione ed entrata in vigore del presente Piano Urbanistico Comunale.

Art.24 - NORME TRANSITORIE

Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti all'atto dell'adozione del Piano Urbanistico Comunale. È fatto salvo il P.E.E.P. che il Consiglio Comunale in fase di definitiva approvazione alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale.
Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio della concessione edilizia e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio.
La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

Art.25 - RAPPORTO TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

Il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione costituiscono un testo normativo unico e inscindibile.
Le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio hanno carattere prevalentemente generale.
Le Norme di Attuazione recano prevalentemente norme specifiche riguardanti le singole zone omogenee.
In caso di contrasto tra le prescrizioni dei Regolamento Edilizio e quelle delle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime in quanto speciali rispetto alle prime.
In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano quelle generali contenute nel Regolamento Edilizio.

Art.26 - NORMA FINALE

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme e nella prescrizioni del Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

Articolo: 1 - Contenuto del P.U.C.

Il P.U.C. definisce nella sua globalità e peculiarità l'assetto e la programmazione di sviluppo del contesto territoriale ed urbano del Comune di Seui e nè fissa gli strumenti e le norme di attuazione .

Tutte le prescrizioni del P.U.C. sono vincolanti verso chiunque intenda operare nel territorio comunale.

Articolo: 2 - Elementi Costitutivi del Piano

Il nuovo P.U.C. di Seui è costituito dai seguenti elaborati:

Allegati :

A) Relazione Tecnica Illustrativa ;
B) Norme Tecniche di Attuazione ;
C) Regolamento Edilizio ;
D) Relazione di Accompagnamento alle Carte Tematiche ;

Tavole :

1) P.d.F. previgente ;
2) Nuova Zonizzazione Urbana ;
3) Raffronto P.d.F. Previgente/Nuovo P.U.C. in ambito urbano ;
4) Nuova Zonizzazione Extraurbana;
4a) Nuova Zonizzazione Extraurbana : Specifica Zonizzazioni D e Zonizzazioni G ;
4b) Nuova Zonizzazione Extraurbana : Specifica Zonizzazioni H ;
4c) Nuova Zonizzazione Extraurbana : Specifica Zonizzazioni E ;
5) Vincoli e Gestioni ;
6) Vincoli Idrogeologici ;
7) Vincoli L. 431/85 per Corsi d'Acqua ;
8) Vincoli L. 431/85 per Aree Boscate ;
9) Vincoli Archeologici e Storici ;
10) Peculiarità sul Territorio ;
11) Acclività sul Territorio ;
12) Carta delle Quote Altimetriche ;
13) Suoli Agrari : Potenzialità d'Uso e Capacità Produttiva ;
14) Carta delle Unità Idrogeologiche ed Emergenze Idriche ;
15) Bacini Idrografici ed Invasi ;
16) Viabilità ed Infrastrutture nel Territorio ;
17) Aree Protette (L.Q. n^ 394/1991) ;
18) Siti di Importanza Comunitaria (Direttiva 92/43/CEE)
19) Carta Morfologica e Relative Valenze ;
20) Carta Geologica ;
21) Caratteristiche Geologiche/Tecniche dell'Area Urbana e Zone Contermini .

Gli allegati nn^ A/B/C/D hanno carattere relazionale , analitico e descrittivo dell'indagine di studio assunta a base del nuovo P.U.C. e contengono le conseguenti scelte metodologiche e operative ; altresì contengono valori normativi e prescrittivi con le indicazioni specifiche di impiego , ovvero carattere previsionale e progettuale .

Gli elaborati grafici nn^ 1/21, effettuati su scala territoriale ed urbana , rivestono in alcune tavole specifiche carattere di rilievo/indagine/studio ed in altre tavole peculiari costituiscono proposta previsionale e progettuale ; pertanto hanno nella loro peculiarità valore prescrittivo e normativo.

Le tavole del contesto urbano sono in scala 1/2000 , mentre quelle del territorio comunale sono in scala 1/25000 .

Il rilevo aerofotogrammetrico dell'area urbana è aggiornato ad aprile 1995.

Si precisa , relativamente al territorio comunale , che è stata obbligatoriamente impiegata la scala 1/25000 ; questo in quanto , data la vastità del compendio amministrativo comunale , scale più grandi avrebbero determinato (per la stessa argomentazione tematica trattata) elaborazioni grafiche su tavole multiple-distinte con difficoltà nella lettura delle medesime .

Articolo: 3 - Operatività e Legislazione

L'operatività del P.U.C. sarà garantita attraverso l'adozione e l'applicazione dei seguenti strumenti urbanistici attuativi :

1) Piani Particolareggiati
2) Piani di Lottizzazione Convenzionata
3) Piani degli Insediamenti Produttivi
4) Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie e Denunce di Inizio Attività .

Gli strumenti di cui ai punti 1), 2), 3), sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità alla L.R. 22/12/89 n. 45 ed a quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale ; altresì , nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione , ai sensi del successivo articolo 5 e secondo i contenuti di cui alle Leggi : 17 agosto 1942 n. 1150 , 18 aprile 1962 n. 167, 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti di cui al punto 4) "Concessioni Edilizie" saranno rilasciate , previo parere consultivo della Commissione Edilizia , dal Responsabile del Servizio .

Gli strumenti di cui al punto 4) "Autorizzazioni Edilizie" saranno rilasciate dal Responsabile del Procedimento ; nei casi di manifesta importanza e/o difficoltà saranno sottoposti a previo parere consultivo della Commissione Edilizia .

Articolo: 4 - Vincoli Prescrizioni ed Indicazioni

Nelle zone omogenee classificate come : A - B - C - E3 - H - S - G , all'interno del perimetro urbano , non possono sorgere ex novo laboratori , né opifici od altre attività che possano disturbare o recare molestie (polvere, fumi, odori , rumori di disturbo o più) od essere in contrasto con i connotati residenziali dell'agglomerato urbano di Seui .

Sono fatte salve , dalla disposizione precedente, le attività esistenti i "subentri" e gli ampliamenti a finalizzazione tecnologica; mentre eventuali trasferimenti o iniziative "ex novo" dovranno attenersi alle disposizione di cui al capoverso precedente , fatte salve le piccole attività artigianali caratteristico-storiche (semprechè non arrechino disturbo e/o molestia) che potranno comunque essere ubicate anche in forma ex novo nelle sole aree residenziali A B per la rivalutazione socio-economica delle stesse zone e/o sottozone omogenee .

Relativamente a quanto sopra detto , per quanto attiene tutte le zone e/o sottozone omogenee sottoposte a piani attuativi (Zona Omogenea A e Zona Omogenea B) , si rimanda alle disposizioni contenute nei vigenti Piani Particolareggiati , che comunque dovranno andare a recepire le disposizioni suddette .

Ovviamente dovranno attivarsi tutte quelle procedure che possano favorire la cessazione delle attività produttive (non compatibili con la residenza) ancora esistenti nell'ambito urbano delle zone A , B , C , E3 ; procedure consistenti nell'attivazione delle Zone Omogenee D ed eventuali P.I.P. .

È prescritta per tutti gli edifici ricadenti nelle zone A/B/C/E3 la realizzazione della copertura a tetto con l'impiego di coppi di rifinitura , con specifica di tipo vecchio e/o anticato per le zone A ; sempre nelle zone A dovranno essere completati di gronde in lamiera e/o rame a sezione concava e/o tonda ; comunque per quanto attiene le zone e/o sottozone omogenee sottoposte a piani attuativi (Zona Omogenea A e Zona Omogenea B) si rimanda alle disposizioni contenute nei vigenti Piani Particolareggiati che comunque dovranno andare a recepire le prescrizioni dette .

E' prescritta per tutti gli edifici ricadenti nelle zone A la realizzazione degli infissi esclusivamente in legno ; per quanto attiene le zone e/o sottozone omogenee sottoposte a piani attuativi (Zona Omogenea A e Zona Omogenea B) si rimanda alle disposizioni contenute nei vigenti Piani Particolareggiati che comunque dovranno andare a recepire le disposizioni dette .

E' prescritta per tutti gli edifici ricadenti nelle zone A , B , C , E3 la realizzazione delle tinteggiature di facciata secondo le cromie tradizionali differenziate per singoli edifici ; per quanto attiene le zone e/o sottozone omogenee sottoposte a piani attuativi (Zona Omogenea A e Zona Omogenea B) si rimanda alle disposizioni contenute nei vigenti Piani Particolareggiati che comunque dovranno andare a recepire le disposizioni dette .

Nelle Zone Omogenee A B C sarà possibile **trasformare edifici esistenti** finalizzando gli interventi alla creazione di : strutture ricettive/alberghiere , ristoranti , locali per il tempo libero , uffici e più ; purché dotati per le sole zone omogenee C di idonee aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nell'ambito in cui sono previsti ; si rimanda alle disposizioni contenute nei vigenti Piani Particolareggiati che comunque dovranno andare a recepire le disposizioni dette .

Nelle Zone Omogenee A B e C , ove se ne ravvisi l'opportunità , al fine di realizzare una equilibrata distribuzione di alcuni servizi, **possono essere consentiti ex novo** : uffici , alberghi, ristoranti, locali per il tempo libero, e più ; purché dotati per le sole zone omogenee C di idonee aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nell'ambito in cui sono previsti ; si rimanda alle disposizioni contenute nei vigenti Piani Particolareggiati che comunque dovranno andare a recepire le disposizioni dette .

Le Zone Omogenee A , B , C , D , E , GA, GF , GH , G1, G2 , G3 , G4 , G5 , G6 sono urbanisticamente compatibili con le attività commerciali ; pertanto , nel territorio del Comune di Seui è consentita la localizzazione di strutture di vendita nelle sottoelencate Sottozone :

GA: Area Servizi Generali
GF: Area Stazione Ferroviaria
GH: Area Servizio Lubrificanti e Carburanti
G1: Area Naturalistica Attrezzata di Montarbu
G2: Area Naturalistica Attrezzata di Scirinulu
G3: Area Naturalistica Attrezzata di San Pietro
G4: Area Attrezzata Parco di Arcuerì
G5: Area Servizi Generali zona ex Miniera "Corongiu"
G6: Area Servizi Generali zona ex Miniera "Scala e sa Canna";
tutto secondo le prescrizioni di cui alla Parte Terza delle presenti Norme .

Articolo: 5 - Norme per le Lottizzazioni di Zona C

La redazione di lottizzazioni dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale e successivamente redatta da tecnico abilitato (ingegnere/architetto) all'esercizio della professione .

Le previsioni delle lottizzazioni dovranno essere conformi alle prescrizioni ed ai parametri di cui al DA. 20/12/83 n. 2266/U e s.m.i. .

La lottizzazione esecutiva dovrà comprendere un'area territoriale di almeno 3.000 mq. minimi .

Ogni lottizzazione dovrà prevedere e contenere lo studio generale di massima dell'intera superficie di Sottozona

Omogenea C , cosi come individuata nella tavola di zonizzazione , o quella dell'intera superficie territoriale residua non ancora pianificata .

Nella lottizzazione dovranno altresì essere previste le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione ai sensi della legge n. 10/77; nonché l'individuazione degli standards urbanistici e la relativa cessione delle aree e delle quote di legge per le urbanizzazioni secondarie .

I progetti di lottizzazione dovranno essere corredati dai seguenti elaborati:

1) a) - relazione illustrativa , con i calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione;

b) – relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988;

2) stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata , con annesse norme di attuazione e

planimetrie generali ;

3) planimetrie con :

a) studio urbanistico , completo di zonizzazione specifica e planovolumetrico ,

b) piano quotato ante e post sistemazione ,

c) piano catastale di dettaglio completo dei frazionamenti fondiari , viari e di cessioni ;

4) tipologie edilizie;

5) progetti di massima delle reti idriche , fognarie , stradali , elettriche , di illuminazione pubblica , di raccolta acque bianche e sottoservizi in genere tipo Enel e Telecom ; completi

di preventivo dettagliato di spesa ;

6) schema di convenzione (eventualmente anche per stralci esecutivi) da stipulare con la Amministrazione Comunale ;

7) stipula di convenzione . La stipula della convenzione è subordinata all'approvazione della lottizzazione da parte degli organismi superiori , ove ricorrono le condizioni di cui all'art. 29 comma 3° della L.R. 38/94 , così come integrato dalla L.R. 7/1998 Art. 1 comma 2 , e che comunque trova efficacia solo dopo l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.A.S..

Articolo: 6 - Indici e Parametri

Il P.U.C. individua e definisce i seguenti indici e parametri:

1) Superficie Territoriale (S.T.) : è la superficie lorda riferita agli interventi urbanistici , così come individuati nel P.U.C. , o comunque può rappresentare la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo , sempre secondo le indicazioni dello strumento generale ; ovvero rappresenta la superficie lorda del territorio .

2) Indice di Fabbricabilità Territoriale (I.F.T.): è il rapporto (mc/mq.) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria , e la superficie complessiva lorda della zona stessa , impegnata appunto dall'intervento ; ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico , per i servizi sociali e più .

3) Superficie Fondiaria (S.F.) : in caso di strumento urbanistico attuativo , si intende la quota di superficie risultante da quella territoriale , così come precedentemente definita , al netto della viabilità di piano e delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria . Tale superficie può essere suddivisa in lotti . In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade (esistenti o previste) e delle aree per l'urbanizzazione secondaria .

4) Indice di Fabbricabilità Fondiaria (I.F.F.): è il rapporto (mc/mq.) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona a destinazione specifica e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili) , al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica ed alle attrezzature e servizi collettivi .

5) Attrezzature e Servizi per Opere di Urbanizzazione Primaria : sono gli spazi pubblici collettivi attrezzati ed i servizi generali destinati all'urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime stabilite dalle vigenti leggi e secondo quanto stabilito zona per zona dalle norme del presente strumento urbanistico generale .

6) Attrezzature e Servizi per Opere di Urbanizzazione Secondaria : sono gli spazi pubblici collettivi attrezzati ed i servizi generali per l'urbanizzazione secondaria , secondo le quantità minime stabilite dalle vigenti leggi e secondo quanto stabilito zona per zona dalle norme del presente strumento urbanistico generale , esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

7) Destinazione d'Uso : identificazione dell'uso consentito per ogni zona definita in zonizzazione di P.U.C. ; possono essere consentite una o più destinazioni d'uso , specifiche , corredate di relative norme tecniche di attuazione . In tali zone non possono essere consentite altre destinazioni se non quelle specificate .

8) Superficie Minima del Lotto (S.M.L.): é la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità fondiaria di una determinata zona.

9) Superficie Coperta (S.C.) : si intende , relativamente ad un edificio , l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra ; queste delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali , escluse tutte le quote aggettanti di profondità inferiore a m. 1.30 costituite da : balconi aperti , cornicioni , sporti di gronda e più , come meglio precisato al relativo articolo del Regolamento Comunale di P.U.C. .

10) Indice di Copertura (R.C.) : è il rapporto percentuale , determinato in mq/mq. , tra la superficie coperta del fabbricato e la superficie del lotto edificabile su cui insiste la medesima costruzione .

11) Altezza dei Fabbricati (H.) : l'altezza massima dei fabbricati é definita dalle norme relative alle varie zone individuate dal P.U.C. , **concerne tutti i prospetti sia di monte che di valle** inclusi quelli non affaciantesi su spazi pubblici . Per altezza di edificio relativa a prospetti con linea di terra orizzontale si intende la differenza di quota fra il piano di campagna a sistemazione definitiva pubblica o privata e la linea di intersezione del piano di facciata con quello di intradosso della copertura sia piana che inclinata . In quest'ultimo caso la pendenza delle falde deve essere contenuta entro il 35% . Se il tetto ha falde con pendenza superiore al 35% , per la determinazione dell'altezza massima , va considerata la differenza di quota tra il piano di campagna a sistemazione definitiva e la linea di intersezione sopratrascritta e sottolineata , misurazione da maggiorarsi della differenza massima assoluta , misurata su retta verticale , delle proiezioni dei colmi (sulla sopraddetta retta verticale) tra il tetto in esame e quello al 35% di pendenza , ovvero la differenza di quota tra i colmi delle citate falde .
Se il prospetto di fabbrica è disposto su piano di campagna o stradale non orizzontale , fermo restando l'estremo superiore secondo quanto sopra riportato , l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva , sia pubblica che privata , relativa alla parte su cui insiste il prospetto dell'edificio stesso . E' vietato maggiorare le altezze sopradefinite , in sede esecutiva , con sbancamenti non previsti dal progetto . Agli effetti delle altezze non si tiene conto dell'eventuale parte a timpano di prospetto derivante da coperture a tetto impostate sui lati lunghi del corpo di fabbrica , ovvero timpano su prospetto a sviluppo minore .
In caso di fabbricati disposti su terreni a sezione traversa maggiore del 25% e con differenti altezze tra i prospetti di valle e di monte , le norme di altezza massima saranno applicabili al solo prospetto di monte .

12) Computo delle Altezze e dei Volumi: sia le altezze che i volumi edificabili saranno computati secondo il disposto del D.A. n. 2266/U del 20/l2/l983 e della circolare Ass. EE.LL., Finanze, Urbanistica 20/3/78 n. 2A.
Fermo restando quanto sopraddetto , è consentito detrarre dal computo dei volumi i sottotetti le cui falde hanno pendenza inferiore al 35% , i porticati aperti su 3 lati , i balconi , i parapetti , i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale ; nonchè i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda , quali : extracorsa di ascensori , vani scala , serbatoi idrici , vasi di espansione , canne di areazione e/o ventilazione e più ; resta inteso che nell'ipotesi di coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse (sottotetti) .
Altresì , è consentito detrarre dal computo delle altezze e conseguentemente dei volumi il piano terreno di ogni edificio , fino ad altezze di mt. 2.50 , ove è verificata la seguente condizione:

- costruzione con PT a pilotis aperti destinati a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area coperta e con altezza del pilotis non minore di mt. 2.50 .

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantina , depositi , locali caldaia , garages e simili ed in ogni modo non adibiti ad abitazione .
E' consentito detrarre dal computo dei volumi : i corpi scala aperti , i passi carrai porticati , i loggiati aperti .

Le verande coperte e chiuse su 2 lati rientrano nel computo dei volumi ; è però consentita una loro detrazione fino a 10 mq. di superficie utile per ogni unità abitativa, fermo restando il computo per la quota eccedente tale valore.

13) Distacco fra gli Edifici (D.E.): è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili, compresi entro mt. 1,30. I distacchi fra gli edifici non si applicano alle pareti di un medesimo edificio.
Nel caso di fronti fra edifici non paralleli , deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta per le varie zone di piano .
Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente .
Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici con previsioni planovolumetriche attuative .
Sono ammesse costruzioni in aderenza a confine di proprietà , previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa .

14) Distacco dal Confine di Lotto (D.C.) : è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata come al precedente punto 13, e la linea di confine del lotto. E' variabile da zona a zona secondo le specifiche norme .
Sono ammesse costruzioni in aderenza a confine di proprietà , previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa .

15) Accessori : sono locali, per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non deve superare (salvo contraria specifica) l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

16) Lunghezza Massima dei Prospetti: é la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

17) Cortili Chiusi : sono le aree scoperte circondate da edifici per lunghezze superiori a 2/3 del perimetro totale : sono classificati nei seguenti tipi:
a) *ampio cortile*: si intende uno spazio interno nel quale la perpendicolare minima libera davanti ad ogni finestra, è superiore alla misura stabilita dal D.A. n. 2266/U del 20/12/1983;
b) *patio*: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con perpendicolari minime dalle pareti non inferiori a mt. 8.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 7.00 ;
c) *cortile*: si intende uno spazio interno nel quale la perpendicolare minima, libera davanti ad ogni finestra e uguale a mt. 8,00 e la cui superficie utile è maggiore o uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano ;
d) *chiostrina*: si intende uno spazio interno di superficie ridotta , ottenuta con una perpendicolare minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a mt. 3.00 ; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni , disimpegni e locali accessori .

18) Indice di Piantumazione : indica il numero di piante (alto fusto) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile .

19) Larghezza Sede Stradale : si intende la somma delle seguenti larghezze : sede veicolare di transito e di sosta , marciapiedi, banchine , cunette ed eventuali aiuole spartitraffico.

20) Distanza dal Filo Stradale (D.S.) : è la distanza di qualsiasi tipo di edificazione dalla sede stradale come sopra definita .

Per ulteriori specifiche a quanto sopratrascritto e per ulteriori indici e parametri si rimanda all'apposito allegato di REGOLAMENTO EDILIZIO .

Articolo: 7 - Regolamento Edilizio

Con il nuovo strumento urbanistico generale (P.U.C.) si emana il nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

Nelle more di approvazione del P.U.C. , a scopo di salvaguardia , l'attività edificatoria sarà regolamentata applicando le norme più restrittive previste o dal Regolamento Edilizio vigente o dal Regolamento adottato.

Articolo: 8 - Zonizzazioni

Il Piano Urbanistico Comunale definisce le destinazioni d'uso sia nel contesto urbano che nell'ambito dell'intero territorio comunale , attraverso l'identificazione delle seguenti zone omogenee:

Agglomerato Urbano :

Zona Omogenea A : Centro Storico
Sottozona A1
Sottozona A2

Zona Omogenea B : Completamento Residenziale
Sottozona B1
Sottozona B2
Sottozona B3
Sottozona B4
Sottozona B5
Sottozona B6
Sottozona B7
Sottozona B8
Sottozona B9
Sottozona B10
Sottozona B11
Sottozona B12
Sottozona B13

Zona Omogenea C : Espansione Residenziale
Sottozona C1
Sottozona C2
Sottozona C3
Sottozona C4

Zona Omogenea D : Aree per Attività Artigianali e Commerciali e Piccole Attività Industriali
Sottozona D1
Sottozona D2

Zona Omogenea E3 :Aree Agricole Interne

Zona Omogenea G : Servizi Generali Urbani
Sottozona GA : Area Servizi Generali
Sottozona GB : Area Servizi Gas Città

Sottozona GC : Cimitero

Sottozona GD : Depuratore Comunale

Sottozona GE : Area Servizi Enel

Sottozona GF : Area Stazione Ferroviaria

Sottozona GG : Area Depositi Comunali

Sottozona GH : Area Servizio Lubrificanti e Carburanti

Sottozona GI : Nuovo Cimitero

Sottozona GL : Area Scuole Superiori

Zona Omogenea H : Area di Salvaguardia
Sottozona H1 : Rispetto Cimiteriale
Sottozona H2 : Rispetto Naturalistico
Sottozona H3 : Rispetto Depuratore
Sottozona H4 : Rispetto Stradale/Ferroviario

Zona Omogenea S : Aree/Spazi Pubblici di Servizio Collettivo

Aree per l'Istruzione : S1
Sottozona S1a : Scuola Materna/Elementare/Media
Sottozona S1b : Area Scolastica Aggiuntiva Scuola dell'Obbligo
Aree per Sevizi ed Attrezzature di Interesse Comune : S2
Sottozona S2a : Chiesa San Giovanni
Sottozona S2b : Chiesa Parrocchiale
Sottozona S2c : Municipio
Sottozona S2d : Nuovo Ambulatorio
Sottozona S2e : Museo Liberty
Sottozona S2f : Museo Vecchio Carcere
Sottozona S2g : Casa Museale n^1
Sottozona S2h : Casa Museale n^2
Sottozona S2i : Nuova Caserma C.C.
Sottozona S2l : Caserma Forestale
Sottozona S2m : Uffici Giudiziari
Sottozona S2n : Istituto di Credito
Sottozona S2o : Servizio Postale
Aree per il Gioco lo Sport ed il Tempo Libero : S3
Sottozona S3a : Piazza Loy
Sottozona S3b : Zona Sportiva
Sottozona S3c : Area Polivalente
Aree e Spazi per Parcheggi : S4
Sottozona S4a : Parcheggi Cimitero 1
Sottozona S4b : Parcheggi Cimitero 2
Sottozona S4c : Parcheggi Circonvallazione
Sottozona S4d : Parcheggi Ferrovie
Sottozona S4e : Parcheggi Campo Sportivo
Sottozona S4f : Parcheggi Scuole
Sottozona S4g : Parcheggi via Roma
oltre le ulteriori zone S incluse nelle lottizzazioni adottate di zona/sottozona C.

Territorio Extraurbano :

Zona Omogenea D : Aree per Importanti Attività Industriali , Artigianali e Commerciali(in località Genna e Mandara)

Zona Omogenea E : Aree Agro Silvo Pastorali

Sottozona E1 : caratterizzate da produzioni tipiche e specializzate
Sottozona E2 : Primaria Importanza Funzione Agricola/Produttiva
Sottozona E5 : Aree Marginali (con garantimento condizioni stabilità ambientale)

Zona Omogenea G : Aree per Servizi Generali Extraurbani

Sottozona G1: Area Naturalistica Attrezzata di Montarbu
Sottozona G2: Area Naturalistica Attrezzata di Scirinulu
Sottozona G3: Area Naturalistica Attrezzata di San Pietro
Sottozona G4: Area Attrezzata Parco di Arcuerì
Sottozona G5: Area Servizi Generali zona ex Miniera “Corongiu”
Sottozona G6: Area Servizi Generali zona ex Miniera “Scala e sa Canna”

Zona Omogenea H : Area di Salvaguardia

Sottozona H2 : Rispetto Naturalistico
Sottozona H4 : Rispetto Stradale/Ferroviario
Sottozona H5 : Rispetto Archeologico/Storico
Sottozona H6 : Rispetto Integrale.

Il Piano Urbanistico Comunale definisce altresì una serie di limitazioni d'uso che in dettaglio sono :
Territorio Extraurbano :

- Discarica Comunale Inerti di “Molimenta” ;
- Invaso Diga “Flumineddu” ;
- Siti da Consolidare ;
- Cavità Naturali ed Emergenze Naturalistiche .

Articolo: 9 - Zone Omogenee Residenziali A , B e C

Il P.U.C. individua e suddivide le aree residenziali in zone omogenee ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 ; in particolare : Zona Omogenea A , Zona Omogenea B , Zona Omogenea C.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente all’attività abitativa ; in esse sono peraltro consentite le seguenti attività :

- studi professionali e commerciali ,
- negozi e pubblici esercizi ,
- magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati,
- piccoli laboratori artigiani, fatto salvo il disposto del precedente art. 4 ,
- autorimesse pubbliche e private ;

ove se ne ravvisi l'opportunità , al fine di realizzare una equilibrata distribuzione di alcuni servizi, possono essere consentiti : uffici, alberghi, ristoranti, locali per il tempo libero e più , purché dotati per le sole zone omogenee C di idonee aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nell'ambito in cui sono previsti (come da specifiche Norme Tecniche di Attuazione e/o da Regolamento Edilizio).

CLASSIFICAZIONE ZONE OMOGENEE :

1) **Zona A: le parti dell'abitato che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale o da porzioni di esse , comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante delle stesse .**

Esse costituiscono l’insieme di quelle zone originarie del primo nucleo storico dell’abitato , realizzate mediante interventi diretti privi di pianificazione e pertanto sprovviste di standards urbanistici di legge chiaramente definiti .

Per la zona Omogenea A risulta in vigore il Piano Particolareggiato di Centro Storico , approvato/adottato con delibera di C.C. n^56 del 14/09/1996 e predisposto ai sensi del D.A. 10/2/83 n. 2266/U art. 4 ; completo di norme , regolamenti e disposti estesi a tutte le unità edilizie del Centro Storico .

All’interno della Zona A sono state individuate le seguenti sottozone omogenee :

- Sottozona A1
- Sottozona A2 .

Qualora nel corso dei lavori oggetto della concessione, emergano elementi di carattere storico o architettonico prima non conosciuti e la cui conservazione o valorizzazione sia messa in pregiudizio dall'intervento , il Responsabile del Settore Tecnico potrà emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di un nuovo progetto, che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera . Nel caso in cui si avveri il danno o un pericolo di danno durante i lavori sul fabbricato di particolare pregio culturale o ambientale, i proprietari dovranno darne immediata notizia all'Amministrazione Comunale ed all'Assessorato Regionale alla Pubblica Istruzione, e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento della situazione. In caso di crollo fortuito o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura o elemento architettonico, il proprietario ha l'obbligo del ripristino dello stato preesistente; la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e secondo le tecnologie delle strutture originali.

È sempre valido il disposto di cui all’ 8^ comma dell’art. 5 del DA. 20/12/83 n. 2266/U, che di seguito si trascrive :
"Al fine di migliorare le condizioni igienico/sanitarie dei fabbricati esistenti , è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile".

Per gli edifici e le aree libere che non presentino le necessarie condizioni di decoro , il Comune potrà imporre ai proprietari l’esecuzione delle necessarie opere di manutenzione adattamento e completamento che si rendessero necessarie .

Qualora durante l’attuazione del Piano Particolareggiato emergano carenze , incongruenze , incompletezze e/o si rendano necessari appositi adeguamenti , gli stessi potranno essere recepiti , previo parere consultivo della C.E. , mediante semplice deliberato di Consiglio Comunale .

<u>NORME GENERALI per la Zona A :</u>

1) Sono ammesse le destinazioni d’uso per la residenza e le attrezzature strettamente connesse con la stessa , fatti salvi i disposti del precedente Art. 4 , in dettaglio :

- Abitazioni ,
- Studi professionali ,
- Attività commerciali ,
- Botteghe per attività artigianali non moleste , non pericolose e non inquinanti ,
- Servizi pubblici connessi con la residenza ,
- Uffici pubblici e privati ,
- Attrezzature ricettive e di ristoro ,
- Attrezzature Sanitarie ,
- Sale di spettacolo e riunione ,
- Laboratori non inquinanti ma connessi con attività dirette di vendita ;

, con le seguenti prescrizioni :

- i locali devono avere accesso diretto alla pubblica via ,
- le botteghe artigianali e commerciali possono esercitare la propria funzione anche in locali seminterrati e con altezze inferiori ai termini prescritti da norme di settore ,
- per le botteghe artigiane è in ogni caso richiesta la compatibilità con la residenza attraverso il N.O. del Sindaco sentito il parere della USL e dell’U.T.C. in merito a rumori molesti , polvere inquinante , fumi , scarico di acque e più .

Gli uffici pubblici e/o privati , salvo particolare deroga per gli edifici pubblici , non possono occupare più di ¼ della superficie utile di un edificio ad uso residenziale . Alla destinazione per uffici deve inoltre corrispondere adeguata superficie di parcheggio , dimensionata secondo legge , entro un raggio di influenza sufficiente ed accettabile e comunque come

riportato in REGOLAMENTO .

2) Sono consentite le seguenti trasformabilità :

- Restauro e risanamento conservativo ; esso si applica ad organismi edilizi di valore storico-tradizionale nei quali è prevalente e riconoscibile la dimensione della continuità e dell'identità ; è richiesto il mantenimento dell'unità funzionale dell'impianto edilizio al fine di non alterare il criterio abitativo originario . Ovvero sono consentiti quegli interventi che tendono a ristrutturare e risanare edifici fatiscenti o pericolanti o insalubri o funzionalmente incongruenti , per i quali deve essere garantita la conservazione delle caratteristiche che definiscono la fisionomia ambientale ed il valore architettonico . Nelle operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti , computate senza tenere conto di soprastrutture o di eventuali sopraelevazioni aggiunte alle strutture originarie ;
- Ristrutturazione edilizia ; essa si applica ad unità abitative in parte sostituite rispetto alla struttura esistente , ma non incompatibili con la struttura originaria ed adattabili alle tipologie e materiali di edifici circostanti che hanno conservato elementi costruttivi originari . Gli interventi sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una unità abitativa , in parte , diversa dalla precedente . E' consentita la ristrutturazione delle coperture potendosi ricavare locali sottotetto anche abitabili ;
- Adeguamento graduale ; esso si applica ad unità edilizie in parte o del tutto sostituite secondo criteri tipologici e costruttivi in contrasto con i tessuti storici tradizionali ; per esse è auspicabile l'evoluzione nel tempo verso tipologie e particolari costruttivi tipici dell'edilizia tradizionale storica del luogo ;
- Ricomposizione urbanistica ; essa si applica a tutte quelle situazioni in cui si ritiene necessario il ripristino di una condizione edilizia presente nel passato , ma attualmente in stato di assoluto degrado ed abbandono ; sono da ritenersi tali i fabbricati fatiscenti e non recuperabili , le aree che si sono rese libere in seguito ad ingiunzione di demolizione ed a tutte quelle situazioni in cui sono presenti tracce di vecchie costruzioni . E' consentita la sopraelevazione , la ristrutturazione integrale anche con demolizione o con demolizione e costruzione di un diverso edificio , con adeguamento delle tipologie all'ambiente circostante , sia per quanto riguarda l'inserimento planovolumetrico che per l'aspetto architettonico costruttivo . Per le nuove costruzioni si rimanda a quanto prescritto al successivo punto 5) .

3) Sono sempre consentiti gli interventi di ristrutturazione interna con modifiche nella distribuzione e nella configurazione dei vani , apertura di cavedi , inserimento ed installazione di impianti igienici , modifiche agli impianti esistenti , modifiche alle membrature strutturali e/o comunque opere incidenti nel solo ambito interno .

4) Sono sempre consentite le opere di ristrutturazione esterna quando si vogliano demolire superfetazioni ed in genere sovrastrutture di epoca recente prive di valore architettonico ; quando si voglia ridurre la profondità dei corpi di fabbrica eccedenti , purchè le riduzioni vengano attuate operando sui soli fronti interni e non in vista alla pubblica via e comunque non incidenti sul quadro ambientale ; quando si renda necessario il rifacimento di strutture di copertura , purchè vengano rispettate tipologia configurazione e caratteristiche originarie ; quando si rendano necessari interventi di consolidamento strutturale ; quando si vogliano adattare edifici di recente costruzione alla tipologia degli edifici che caratterizzano la fisionomia ambientale circostante .

5) Sono consentite nuove costruzioni :

- ove si renda necessaria la totale demolizione di un edificio preesistente le cui condizioni statiche comportino riconosciutamente pericolo per la pubblica incolumità ;
- su lotti eventualmente non edificati ;

tutto secondo i seguenti parametri :

- l'indice di fabbricazione fondiario non potrà superare quello medio della zona , e comunque non potrà eccedere quello stabilito dal P.P.A. esistente ;
- l'altezza massima di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti , ma in nessun caso il limite di mt. 14.00 ;
- per gli edifici ricostruiti a seguito di demolizione la distanza tra pareti prospicienti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra gli edifici preesistenti ;
- per gli edifici di nuova costruzione la distanza tra pareti prospicienti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra gli edifici esistenti nell'immediato intorno e comunque nel rispetto del C.C. ;

- per gli edifici ricostruiti a seguito di demolizione il rapporto di copertura dovrà restare minore od eguale al precedente ;
- negli edifici di nuova costruzione dovrà essere riservata a parcheggio privato interno od esterno , in superficie od in interrato , un'area pari ad almeno 1mq. di parcheggio per ogni mc. 10 di costruzione ;
- l'altezza interna di : locali commerciali , locali di ristorazione , laboratori artigiani e più , dovrà essere non inferiore a mt. 2.70 .

6) La trattazione degli involucri esterni degli edifici dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto dei profili architettonici , dei materiali e dei colori che caratterizzano le originarie costruzioni nei relativi intorni .

7) Negli edifici non sono consentite le coperture piane ; i tetti , con pendenze adeguate a quelle degli edifici circostanti , dovranno essere sempre rifiniti con tegole del tipo a coppo vecchio e/o anticato ; altresì dovranno essere completati di gronde in lamiera e/o rame a sezione concava e/o tonda.

8) Le tinteggiature esterne andranno realizzate con colorazioni a tonalità armonizzanti con il cromatismo di contorno , con l'impiego comunque di colori tenui . Sono esclusi i rivestimenti maiolicati , grès , intonaci plastici granigliati e simili . E' prescritta per tutti gli edifici la realizzazione delle rifiniture e delle tinteggiature di facciata secondo le tipologie e le cromie tradizionali tipiche del luogo , con il mantenimento della specificità di ogni singolo edificio ; nel dettaglio vanno privilegiate le seguenti soluzioni : riquadratura ed incorniciatura di vani porta e finestra con elementi in pietra , mattoni , risalti di intonaci e più ; l'uso di materiali lapidei locali a faccia vista ; l'impiego di tinte a tempera con colori analoghi a quelli dell'ambiente circostante . Sono in ogni caso da escludere i rivestimenti esterni di qualsiasi altro tipo e natura .

9) E' sempre richiesta l'eliminazione di tutte le aggiunte esterne di carattere tecnologico .

10) E' prescritta la realizzazione degli infissi esclusivamente in legno , con l'impiego di oscurini egualmente in legno .

11) Le tipologie edilizie sono vincolate dai Piani Particolareggiati .

12) Per gli edifici incompleti nelle strutture e nei paramenti esterni , il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di completamento anche solo delle facciate esterne e delle coperture .

13) Tutte le eventuali sopraelevazioni ammesse devono avvenire nel rispetto dei partiti architettonici verticali ed orizzontali preesistenti ; in particolare gli elementi decorativi e di finitura devono garantire l'inserimento armonico della sopraelevazione nel contesto urbano al contorno . La sopraelevazione ammessa obbliga conseguentemente l'intervento di rifacimento dell'intero prospetto .

14) Tutti i risvolti dei fabbricati già costruiti o da realizzare nonché quelli degli eventuali volumi tecnici e dei frontespizi determinati da differenze di altezza , anche se risultanti da demolizioni , devono essere sistemati con ricorrenza di cornici e rifiniti con materiali analoghi a quelli delle facciate .

15) Nei casi in cui il lotto risulti regolarmente edificato e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità sopraelevare l'edificio esistente , tale sopraelevazione potrà rispettare (anche a distanza dai confini inferiore a quella stabilita dalle norme) i fili fissi del piano sottostante, a condizione che sia dimostrata, in fase progettuale, l'impossibilità tecnica della realizzazione di una diversa soluzione tecnicamente ed economicamente soddisfacente.

2) <u>Zona B</u>: le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A , secondo cui all'Art. 3 del D.A. 20/12/983 n^ 2226/U .

La Zona Omogenea B , nel complesso , comprende quelle aree già dotate di urbanizzazione primaria immediatamente a contatto od in rapporto visuale diretto con il vecchio nucleo di Zona A.

All'interno delle zone B sono state individuate le seguenti sottozone omogenee :

Sottozona B1 (parzialmente edificata)
Sottozona B2 (quasi totalmente edificata)
Sottozona B3 (parzialmente edificata)

Sottozona B4 (parzialmente edificata)
Sottozona B5 (quasi totalmente inedificata)
Sottozona B6 (parzialmente edificata)
Sottozona B7 (parzialmente edificata)
Sottozona B8 (quasi totalmente edificata)
Sottozona B9 (quasi totalmente inedificata)
Sottozona B10 (quasi totalmente edificata)
Sottozona B11 (parzialmente edificata)
Sottozona B12 (parzialmente edificata)
Sottozona B13 (totalmente inedificata)
ciascuna delle quali presenta carattere di uniformità , con opere di urbanizzazione primaria totalmente realizzate e con tessitura urbana già definita ; sono pertanto dotate di sufficienti caratteristiche tali da consentirne intervento edificatorio diretto .

Per tutte le Sottozone Omogenee B, ad esclusione della B13, risultano in vigore i Piani Particolareggiati di Sottozona , approvati/adottati come in appresso :
Sottozona B1 D.A. 1291/U del 13/09/1989
Sottozona B2 Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B3 Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B4 D.A. 486/U del 15/04/1985
Sottozona B5 Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B6 Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B7 Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B8 Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B9 Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B10 Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997
Sottozona B11 D.A. 485/U del 15/04/1985
Sottozona B12 Delibera C.C. n^ 82 del 29/11/1997.

Qualora durante l'attuazione dei Piani Particolareggiati emergano carenze , incongruenze , incompletezze e/o si rendano necessari appositi adeguamenti , gli stessi potranno essere recepiti mediante adozione di una variante allo strumento urbanistico attuativo .

NORME GENERALI per le Zone B :

1) Sono ammesse le destinazioni d'uso per la residenza e le attrezzature strettamente connesse con la stessa , fatti salvi i disposti del precedente Art. 4 , in dettaglio :

Articolo: 9_2 -

- Abitazioni ,
- Studi professionali ,
- Attività commerciali ,
- Botteghe per attività artigianali non moleste , non pericolose e non inquinanti ,
- Servizi pubblici connessi con la residenza ,
- Uffici pubblici e privati ,
- Attrezzature ricettive e di ristoro ,
- Attrezzature Sanitarie ,
- Sale di spettacolo e riunione ,
- Laboratori non inquinanti ma connessi con attività dirette di vendita ;

, con le seguenti prescrizioni :

- i locali devono avere accesso diretto alla pubblica via ,

- le botteghe artigianali e commerciali possono esercitare la propria funzione anche in locali seminterrati e con altezze inferiori ai termini prescritti da norme di settore ,
- per le botteghe artigiane è in ogni caso richiesta la compatibilità con la residenza attraverso il N.O. del Sindaco sentito il parere della USL e dell'U.T.C. in merito a rumori molesti , polvere inquinante , fumi , scarico di acque e più .

Gli uffici pubblici e/o privati , salvo particolare deroga per gli edifici pubblici , non possono occupare più di ¼ della superficie utile di un edificio ad uso residenziale . Alla destinazione per uffici deve inoltre corrispondere adeguata superficie di parcheggio , dimensionata secondo legge , entro un raggio di influenza sufficiente ed accettabile e comunque come riportato in REGOLAMENTO .

2) Gli interventi in Zona B devono tendere alla riqualificazione edilizia ed urbanistica mediante l'impiego di tipi edilizi più organici possibili in rapporto con il tessuto urbano esistente ; le tipologie edilizie sono vincolate dai Piani Particolareggiati .

3) E' consentito l'intervento edilizio diretto ad esecuzione di :

- restauro ristrutturazione risanamento degli edifici esistenti ,
- ampliamento demolizione ricostruzione e sopraelevazione degli edifici esistenti ,
- costruzione di nuovi fabbricati nei lotti liberi ;

tutto nel rispetto dei seguenti indici :

- IFF = 3.00 mc/mq. con concessione diretta , (mc/mq 1.00 per la sola zona B13 per un volume max edificabile di mc. 1000 in un unico fabbricato),
- RC = 0.80 maximo , (Sup. cop. Max mq. 150 per la sola Sottozona B13 con ubicazione del fabbricato al fronte est del comparto) ,
- H = mt. 9.50 , come valore maximo . In generale le altezze dovranno uniformarsi a quella media degli edifici preesistenti, ; fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati , lottizzazioni convenzionate e piani di recupero con previsioni planovolumetriche ,
- DC = mt. 0.00 , mt. 4.00 per pareti finestrate , mt. 3.00 per pareti non finestrate . Ovvero possibilità di costruzione in distacco od in aderenza ; in quest'ultimo caso previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa . Qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50 ,
- DS = mt. 0.00 nei tratti di tessuto urbano già definito ; con possibilità di arretramento stabilito dalla Amministrazione Comunale per rettifiche ed allargamenti delle sedi viarie ; in tal caso la porzione di terreno libero risultante dovrà essere ceduta al comune come suolo pubblico ; l'arretramento potrà interessare sia i fabbricati che i muri di recinzione . Nel caso di tessuto urbano non completamente definito gli arretramenti dovranno essere in linea con i fabbricati già presenti e comunque sempre secondo indicazione dell'Amministrazione Comunale. Possono essere imposti allineamenti in arretramento od avanzamento dal filo stradale al fine di garantire il coordinamento dei fili fissi sul fronte viario ; nel caso di situazioni compromesse non sanabili , dichiarate tali dalla C.E. , per la presenza di costruzioni già esistenti nei lotti contigui , si potrà permettere l'edificabilità all'interno dei lotti purchè siano rispettati gli indici di fabbricabilità. Tutti gli arretramenti stradali devono essere sistemati opportunamente per parcheggi e/o per sede viaria ,
- SML = mq. 150 ; sono ammesse edificazioni in lotti di superficie minore solo quando trattasi di lotti interclusi singoli e senza possibilità di incremento planimetrico .

4) È prescritta per tutti gli edifici la realizzazione della copertura a tetto con l'impiego di coppi di rifinitura ; le coperture dovranno essere completate da gronde in lamiera preverniciata e/o rame a sezione concava e/o tonda . Non sono amesse nelle sopraelevazioni e nelle nuove costruzioni le coperture a terrazza .

5) E' prescritta per tutti gli edifici la realizzazione delle rifiniture e delle tinteggiature di facciata secondo le tipologie e le cromie tradizionali tipiche del luogo , con il mantenimento della specificità di ogni singolo edificio ; nel dettaglio vanno privilegiate le seguenti soluzioni : riquadratura ed incorniciatura di vani porta e finestra con elementi in pietra , mattoni , risalti di intonaci e più ; l'uso di materiali lapidei locali a faccia vista ; l'impiego di tinte a tempera con colori analoghi a quelli dell'ambiente circostante . Sono in ogni caso da escludere i rivestimenti esterni di qualsiasi altro tipo e natura .

6) Tutte le eventuali sopraelevazioni ammesse devono avvenire nel rispetto dei partiti architettonici verticali ed orizzontali preesistenti ; in particolare gli elementi decorativi e di finitura devono garantire l'inserimento armonico della sopraelevazione nel contesto urbano al contorno . La sopraelevazione ammessa obbliga conseguentemente l'intervento di rifacimento dell'intero prospetto .

7) Tutti i risvolti dei fabbricati già costruiti o da realizzare nonché quelli degli eventuali volumi tecnici e dei frontespizi determinati da differenze di altezza , anche se risultanti da demolizioni , devono essere sistemati con ricorrenza di cornici e rifiniti con materiali analoghi a quelli delle facciate .

8) Nei casi in cui il lotto risulti regolarmente edificato e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità sopraelevare l'edificio esistente , tale sopraelevazione potrà rispettare (anche a distanza dai confini inferiore a quella stabilita dalle norme) i fili fissi del piano sottostante, a condizione che sia dimostrata, in fase progettuale, l'impossibilità tecnica della realizzazione di una diversa soluzione tecnicamente ed economicamente soddisfacente.

9) Per operazioni di risanamento le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti , computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente .

10) Qualora si operi un restauro , un risanamento od una ristrutturazione è prescritto che l'intervento concerna anche la recinzione , che obbligatoriamente deve attenersi allo specifico disposto sulle recinzioni ; salvo recinzioni di carattere "storico" che devono essere eventualmente preservate e sottoposte ad interventi mirati di recupero previo assenso dell'U.T.C. e parere della C.E. .

11) Le quote parti di volumi esistenti (non la globalità) , indipendentemente dai parametri utilizzati per la loro realizzazione, sono ricostruibili al 95% di quelli demoliti ; eventualmente accorpati e ricomposti, anche con sagome diverse da quelle originarie , previa perizia giurata sullo stato volumetrico di fatto ; salvo per gli interventi totali vale quanto meglio disposto dall'Art. relativo del Regolamento Comunale di P.U.C. .

12) Conservano validità ed efficacia i frazionamenti di lotti preesistenti e/o che riflettano una situazione di fatto preesistente .

13) E' consentita la costruzione in aderenza sul confine in caso di lotti inedificati , comunque previo accordo scritto tra tutte le parti aventi causa.

14) Per gli edifici incompleti nelle strutture e nei paramenti esterni , il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di completamento anche solo delle facciate esterne e delle coperture .

15) Sono fatti salvi i disposti di cui al 7^ ed 8^ comma dell'art. 5 del D.A. 20/12/83 n. 2266/U, che di seguito si riportano: "Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano 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 l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile , il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile" , "Al fine di migliorare le condizioni igieniche e sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita la realizzazione di aperture nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile".

16) Per gli edifici e le aree libere che non presentino le necessarie condizioni di decoro , il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione adattamento e completamento che si rendessero necessarie .

17) E' ammessa l'occupazione , con costruzioni totalmente interrate , degli spazi liberi esistenti in pertinenza agli edifici , spazi che non siano però vincolati ad uso pubblico , purchè gli ambienti risultanti siano destinati ad autorimesse ed abbiano un'altezza utile interna non inferiore a mt. 2.40 . L'estradosso del solaio di copertura si deve trovare alla quota del terreno ante-operam e la superficie complessiva dei locali non deve superare il 75% della sopraddetta area libera . Lo spazio sopra la costruzione dovrà essere opportunamente sistemato a verde con giardino pensile .

18) E' ammessa l'esecuzione di costruzioni accessorie in cortile da inserirsi armonicamente nel contesto dell'intervento edificatorio e semprechè siano rispettati gli indici di edificabilità ed il rapporto di copertura ; comunque le sopraddette costruzioni debbono essere posizionate sul retro del fabbricato e sempre non visibili dalla pubblica via .

19) Tutti gli spazi liberi da costruzioni ed interni al lotto di edificazione devono essere opportunamente sistemati a verde e/o giardino con piantumazione di essenze tipiche del luogo .

20) Per ragioni di organicità il comune può imporre che le recinzioni dei lotti in affaccio alla pubblica via siano effettuate con criteri di omogeinicità ed uniformità ; in particolare sono da escludersi le alte murature cieche ; tutte le recinzioni sulla pubblica via dovranno avere un quota cieca di mt. 1.20 massima ed una quota a giorno con altezze variabili da mt. 1.20 a mt. 1.50 ottenute con elementi in ferro finemente lavorati ; le caratteristiche delle murature devono essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche originarie dei muri delle costruzioni .

21) Le recinzioni dei lotti , a realizzazione di cinte non stradali , potranno avere un'altezza massima cieca di mt. 2.00 ; eventualmente attrezzati di quota a giorno in elementi di ferro finemente lavorati i con altezza massima di mt. 1.00 ; le caratteristiche delle murature devono essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche originarie dei muri delle costruzioni.

22) All'interno di ogni singolo lotto di intervento dovranno essere ricavati idonei spazi per la sosta degli autoveicoli in ragione di mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione , ai sensi della L. n^ 122/89 ;nel caso di ampliamento di fabbricato esistente la verifica del parametro sopraddetto è riferita al solo incremento volumetrico di ampliamento .

23) La sezione minima stradale, nelle zone in cui la maglia viaria non sia ancora compiutamente definita , è stabilita in mt. 6.00 , compresi gli eventuali marciapiedi laterali .

24) E' sempre richiesta l'eliminazione di tutte le aggiunte esterne di carattere tecnologico .

25) Tutti gli interventi trasformativi e di nuova edificazione dovranno escludere l'impiego di qualsiasi materiale di finitura in contrasto con i caratteri architettonici dell'edilizia locale .

3) <u>Zona C</u>: le parti del territorio destinate all'espansione residenziale e nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art. 3 del D.A. n^ 2266/U , nonchè le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali .

Nella zona di espansione residenziale viene perseguito lo sviluppo dei nuovi insediamenti abitativi esterni al "nucleo di centro edificato", in zone parzialmente o totalmente di nuova urbanizzazione, attraverso la preventiva predisposizione di piani attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89 ; pertanto l'edificazione in zona C è consentita solo se l'area di intervento risulta inclusa in lottizzazione approvata e convenzionata .

Le zone C di espansione residenziale si suddividono nelle seguenti SottoZone Omogenee :

- <u>SottoZona Omogenea C1</u> : parzialmente pianificata con superfici territoriali libere non ancora programmate di circa mq. 18000 ; queste superfici ancora da lottizzare comportano una capacità volumetrica insediativa (indice territoriale IFT 1.00 mc/mq.) di mc. 18000 .

- <u>SottoZona Omogenea C2</u> : completamente non pianificata e dell'estensione di circa mq. 11270 , ancora da lottizzare comporta una capacità volumetrica insediativa (indice territoriale IFT 1.00 mc/mq.) di mc. 11270 .

- <u>SottoZona Omogenea C3</u> : parzialmente pianificata con superfici territoriali libere non ancora programmate di circa mq. 3300 ; queste superfici ancora da lottizzare comportano una capacità volumetrica insediativa (indice territoriale IFT 1.00 mc/mq.) di mc. 3300 .

- SottoZona Omogenea C4 : parzialmente pianificata con superfici territoriali libere già programmate nella lottizzazione approvata (ma non adottata) di “Sa Terra e Paris” ; queste superfici comportano una capacità volumetrica insediativa (già pianificata ma non adottata) di mc. 3382.

- Zona PEEP : il presente P.U.C. per le motivazioni più volte espresse non individua zona da destinarsi ad Insediamenti di Edilizia Economico Popolare .

NORME GENERALI per le Zone C :

1) Ove risultano già adottate le varie lottizzazioni di Zona C , si confermano integralmente tutte le norme tecniche di attuazione ed i regolamenti di cui ai piani di lottizzazione previgenti ;

2) Al fine di consentire la possibilità di intervento unitario , le SottoZone C potranno essere attuate per Aree di Intervento ; all’attuazione delle Aree di Intervento , istituite a norma dell’Art. 23 della Legge n^ 1150/1942 , si perviene per formazione di consorzio fra privati oppure per azione diretta del Comune ; la superficie minima delle Aree di Intervento viene stabilita in mq. 3000 senza soluzione di continuità . Lo studio lottizzativo dovrà però prevedere lo studio generale di massima dell’intera SottoZona C o quella delle aree territoriali residue non ancora pianificate ;

3) Sono ammesse le destinazioni d’uso per la residenza e le attrezzature strettamente connesse con la stessa , fatti salvi i disposti del precedente Art. 4 , in dettaglio :

- Abitazioni ,
- Studi professionali ,
- Attività commerciali ,
- Botteghe per attività artigianali non moleste , non pericolose e non inquinanti ,
- Servizi pubblici connessi con la residenza ,
- Uffici pubblici e privati ,
- Servizi privati connessi con la residenza ,
- Attrezzature Sanitarie ,
- Sale di spettacolo e riunione ,

Gli uffici pubblici e/o privati , salvo particolare deroga per gli edifici pubblici , non possono occupare più di ¼ della superficie utile di un edificio ad uso residenziale . Alla destinazione per uffici deve inoltre corrispondere adeguata superficie di parcheggio , dimensionata secondo legge , entro un raggio di influenza sufficiente ed accettabile e comunque come riportato in REGOLAMENTO .

4) Le tipologie edilizie saranno preferibilmente mono e bifamiliari , dovranno essere disposte in modo da attuare un’organicità di intervento , curandone il carattere unitario per “isole urbane” , caratterizzate da uniformità di recinzioni , unità tipologica e cromaticità . E’ altresì consentita l’esecuzione di fabbricati a schiera ;

5) Il comune si riserva di suggerire la scelta dei tipi edilizi ed i criteri di massima da seguire per l’intervento urbanistico preventivo ;

6) Tutte le aree libere di pertinenza dovranno essere opportunamente sistemate ed arredate a verde e , fatte salve le recinzioni di lotto , rese fra loro “contigue” in modo da realizzare la massima continuità col verde pubblico ;

7) Le aree libere che risulteranno dall’edificazione , facenti parte dell’area di pertinenza degli edifici , dovranno essere disposte preferibilmente con carattere di continuità con le zone S ;

8) Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere sistemate nella fascia di distacco dal ciglio stradale in modo da realizzare un sistema combinato di strada-parcheggio-marciapiede ;

9) Oltre alla residenza sono previste le seguenti attività:

- sport e tempo libero (attrezzature polisportive , parco pubblico e più);
- l'istruzione (asilo nido);
- mercantili e per la pubblica amministrazione (negozi, mercato rionale, uffici e più) ;

10) L'edificazione nella zona C sarà disciplinata da un Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata ai sensi dell'articolo 5delle presenti norme . Si applicano le disposizioni della L.R. n. 20 del 1/7/91. art. 3. In particolare il Piano Particolareggiato, o la Lottizzazione Convenzionata , dovrà formulare la sistemazione urbanistica dell'area, specificare le superficie edificabili, le superfici pubbliche per il verde, per i servizi e per la sosta, la viabilità principale e secondaria ; tutto in conformità agli standards urbanistici definiti come segue:
a) densità popolativa territoriale massima di dimensionamento: ab/ha. 100
b) volumetria massima insediabile: mc/ab. 100
di cui: mc/ab. 70 per residenze
mc/ab. 20 per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere
di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata
mc/ab. 10 per servizi pubblici
(Le volumetrie per servizi connessi alla residenza dovranno garantire , in ipotesi di insediamenti a carattere commerciale , ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento una superficie di mq. 80 per spazi pubblici od a uso pubblico , escluse le sedi viarie , di cui almeno la metà destinata a parcheggi)
c) IFT max.: mc/mq. 1.00
d) IFF max.: mc/mq. 2.00
e) aree per viabilità : non inferiori al 10% dell'area territoriale (eventuali porzioni non necessarie per strade, dovranno essere utilizzate per integrare gli spazi per verde pubblico e parcheggi)
f) aree per verde , servizi , parcheggi : non inferiori al 20% della superficie territoriale, così ripartiti:
-aree per l'istruzione (S1) 6%
-aree per attrezzature di interesse comune (S2) 4%
-aree per spazi pubblici attrezzati a parco, tempo libero, gioco, sport (S3) 7%
-aree per parcheggi pubblici (S4) 3%
Totale 20%
(per i parcheggi il valore del 3% è in aggiunta a quello prescritto nella misura di 1 mq. per
ogni 10 mc. di costruzione)
è comunque con un minimo di aree di servizio collettivo pari a mq/ab. 12 , cosi ripartite :
S1 mq/ab. 4.00
S2 mq/ab. 2.00
S3 mq/ab. 5.00
S4 mq/ab. 1.00
g) SML : lotto minimo di edificazione mq. 450 ; nel caso di costruzioni binate od a schiera la superficie è ridotta a mq. 400
h) RC : 0.60
i) H : mt. 8.50 maximo
l) DC : non inferiore a mt. 4.00 ; è comunque consentita l'edificazione in aderenza sul confine solo
per le case binate e/o a schiera
m) DS : non inferiore a mt. 3.00
n) distanza tra gli edifici : non inferiore all'altezza dell'edificio più alto , con minimo assoluto di mt.
8.00 ;

11) Le strade dovranno avere larghezza non inferiore a mt. 7.00 compresi i marciapiedi laterali di almeno mt. 1.35 di larghezza ciascuno ; mentre per le viabilità secondarie la sopraddetta larghezza totale potrebbe scendere a mt. 5.50 ;

12) Le recinzioni dei lotti dovranno avere un quota cieca di mt. 1.20 ed una eventuale quota a giorno con altezze variabili da mt. 1.20 a mt. 1.50 ottenute con elementi finemente lavorati ; sono da escludersi le alte murature cieche . Per ragioni di organicità l'Amministrazione Comunale può imporre che le recinzioni dei lotti in affaccio alla pubblica via siano effettuate con criteri di uniformità ;

13) E' fatto divieto specifico di esecuzione di qualsiasi tipo di cortile chiuso ;

14) È prescritta per tutti gli edifici la realizzazione della copertura a tetto con l'impiego di tegole di rifinitura ; le coperture dovranno essere completate da gronde in lamiera preverniciata e/o rame a sezione concava e/o tonda . Non sono ammesse nelle sopraelevazioni e nelle nuove costruzioni le coperture a terrazza , salvo l'individuazione di limitate quote terrazzate (non superiori al 40% della superficie coperta totale) , comunque inserite in un contesto di tetti multipli al contorno ed al perimetro .

Relativamente alle Zone Omogenee Residenziali : A/B/C , per quanto non espressamente citato ed indicato si rimanda alle prescrizioni di cui al DA. 20/12/33 n.2266/U.

Articolo: 10 - Zone Omogenee non Residenziali D ed E

Sono le zone omogenee diverse da quelle classificate A/B/C .

In esse la residenza è di norma preclusa, fatti salvi gli specifici casi riportati nelle norme in appresso .

Zona D

La zona omogenea D , in generale , riguarda le aree destinate alla realizzazione di interventi industriali a carattere locale e non , di interventi artigianali e manifatturieri per produzione di beni di consumo (finali od intermedi) ; sono incluse altresì le attività di stoccaggio , nonché le intraprese terziarie ad esse collegate ; sono altresì consentiti gli insediamenti per la trasformazione lavorazione e conservazione di prodotti agricoli zootecnici e silvo-forestali ed inoltre i depositi anche commerciali di materie prime varie , i depositi di rottamazione , le lavorazioni di materiali lapidei e da costruzione edile , le officine , gli opifici , le filiere produttive di trasformazione e commercio , le attività commerciali e direzionali e più .

Vi sono ammessi , con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive, tutti gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici occorrenti ; altresì i locali per l'alloggiamento dei servizi tecnici ed amministrativi ed altri "integrativi" della funzione produttiva preminente ; nonché gli edifici in misura strettamente indispensabile occorrenti per i servizi di guardiania e proprietà , questi ultimi (proprietà) nei soli casi che debbano operare nell'ambito dell'azienda .

Tutte le attività industriali, artigianali , commerciali terziarie e più debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, in osservanza alle norme statali eregionali vigenti, nonché al Regolamento Edilizio Comunale .

E' assolutamente prescritto che al di fuori delle zone omogenee D non possono sorgere ex novo laboratori , né opifici od altre attività industriali artigianali ed assimilate .

Le eventuali attività industriali artigianali e più che all'approvazione del presente P.U.C. risultino ubicate nell'abitato od in zona rurale sono di massima confermate inclusi i "subentri" e gli ampliamenti alle stesse, salvo l'obbligo di eliminare eventuali cause di inquinamento o di disturbo ; i trasferimenti e/o le iniziative "ex novo" dovranno essere effettuate in zona omogenea D , fatte salve le piccole attività artigianali caratteristico-storiche (semprechè non arrechino disturbo e/o molestia) che potranno comunque essere ubicate anche in forma ex novo nelle sole aree residenziali A e B per la rivalutazione socio-economica delle citate zone omogenee A e B .

Negli eventuali edifici già esistenti nelle zone D sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria , nonché quelle interne finalizzate alla dotazione di servizi igienici e più, nonché i consolidamenti statici conservativi ; sono comunque volumetrie da riconvertirsi all'uso specifico delle zone D .

Il nuovo P.U.C. individua distinte Zone Omogenee D ; esattamente Zone D Urbane e Zona D Extraurbana ; in dettaglio :

- Zona D Urbana : suddivisa in 2 distinte SottoZone omogenee (D1 e D2) , interne al perimetro urbanizzato ;
- Zona D Extraurbana : SottoZona omogenea De extraurbana , in località "Genna e Mandara" ; questa perimetrata dagli assi di collegamento primari costituiti della S.S. 198 e dalla linea ferrata Arbatax-Mandas ; la zona D extraurbana è posta ad una distanza dall'abitato (in proiezione orizzontale) di circa ml. 2000 ed ha una estensione territoriale di mq. 151600 incluse le fasce di rispetto da strade e ferrovia .

In dettaglio :
SottoZona D1 (urbana) : quasi completamente inedificata , salvo alcuni fabbricati presenti , risulta solo limitatamente compromessa . La sottozona individua gli areali ove potranno trovare ubicazione attività artigianali e più (escluse quelle industriali di consistenza) ; ivi gli interventi edilizi saranno disciplinati da piani attuativi di iniziativa pubblica o privata ; piani attuativi da effettuarsi per superfici minime o superiori a mq. 5000 (Aree di Intervento) , previo studio generale dell'intera SottoZona D1 ;

SottaZona D2 (urbana) : completamente inedificata e pertanto non compromessa , individua gli areali ove potranno trovare ubicazione attività artigianali , artistiche e comunque decorose rispetto al contesto , **comunque escluse le attività rumorose moleste e/o comunque non compatibili con la residenzialità circostante** . Ivi gli interventi edilizi saranno disciplinati da piani attuativi di iniziativa pubblica o privata ; piani attuativi da effettuarsi per superfici minime o superiori a mq. 5000 (Aree di Intervento) , previo studio generale dell'intera SottoZona D2 ;

SottoZona De (extraurbana) : completamente inedificata e pertanto non compromessa , individua gli areali ove potranno trovare ubicazione attività industriali artigianali e più (tutte di consistenza) ; ivi gli interventi edilizi saranno disciplinati da piani attuativi di iniziativa pubblica o privata ; piani attuativi da effettuarsi per superfici minime o superiori a mq. 15000 (Aree di Intervento) , previo studio generale dell'intera SottoZona De extraurbana .

Nelle citate SottoZone Omogenee D non sono attuabili interventi in forma diretta ; tutte le nuove iniziative edificatorie si dovranno effettuare mediante piano attuativo, cioè mediante piano di lottizzazione o piano particolareggiato di iniziativa privata o pubblica da attuarsi per Aree di Intervento . La superficie minima delle Aree di Intervento viene stabilita in mq. 5000 per le Sottozone D Urbane senza soluzione di continuità ed in mq. 15000 per la Zona D extraurbana sempre senza soluzione di continuità ; lo studio lottizzativo dovrà però prevedere lo studio generale di massima dell'intera Zona/SottoZona D così come individuata nella cartografia di zonizzazione .

Ciascun piano attuativo dovrà prevedere le urbanizzazioni primarie e gli spazi attrezzati per i servizi , il verde ed il parcheggio ; in dettaglio si dovranno prevedere le sedi viarie principali secondarie e quelle di collegamento , altresì si dovrà provvedere all'individuazione delle dotazioni di spazi pubblici per servizi generali per il verde di salvaguardia e per i parcheggi , in misura complessiva pari al 10% dell'intera superficie territoriale di studio ; inoltre il piano attuativo dovrà prevedere tutti i servizi primari relativi a : rete idrica , fognaria , trattamento reflui , raccolta acque bianche , illuminazione , Telecom , Enel e più .

Altresì , i nuovi insediamenti di carattere commerciale o direzionale dovranno comunque garantire ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento una superficie di mq. 80 per spazi pubblici od a uso pubblico , escluse le sedi viarie , di cui almeno la metà destinata a parcheggi ; nel caso di edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico , le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggi .

In particolare lo studio lottizzativo di zona omogenea D deve ottemperare ai seguenti e principali elementi parametrici , nonchè alle sottoelencate prescrizioni normative :
a) RC = copertura maxima al 70% della superficie fondiaria ; inclusi nel computo della superficie coperta i silos , i macchinari , le pensiline anche movibili , i vasconi , le cisterne , tutti i manufatti connessi e più . La restante quota di lotto dovrà essere opportunamente sistemata a parcheggi e verde ;
b) SML = lotti fondiari non inferiori a mq. 700 per le Sottozone D urbane ; lotti fondiari non inferiori mq. 1300 per la Sottozona D extraurbana ;
c) H = altezza massima delle costruzioni mt. 10.00 per le Sottozone D urbane ; altezza massima delle costruzioni mt. 12.50 per le per la Sottozona D extraurbana ; salvo casi specifici circonscritti e limitati alla sola installazione di macchinari eventualmente più alti ;
d) DC = distacco dai confini pari ad ½ dell'altezza della costruzione e comunque non inferiore a mt. 4.80 ;
e) tipologia edificazioni del tipo isolato ;
f) le recinzioni dovranno avere un quota cieca di mt. 1.20/150 ed una quota a giorno con altezze variabili da mt. 1.50 a mt. 2.30 ottenute con elementi finemente lavorati , salvo realizzazioni interamente cieche correlate a particolari disposizioni di legge inerenti specifiche attività e comunque sempre dietro specifico consenso dell'Amministrazione Comunale ;

g) distacco delle recinzioni dalle sedi viarie mt. 2.50 ;
h) larghezza minima sedi viarie principali e di collegamento mt. 10.00 , inclusi i marciapiedi laterali da mt. 1.25 di larghezza ; per la viabilità secondaria la larghezza minima è di mt. 8.00 inclusi i marciapiedi laterali da mt. 1.25 di larghezza .

I progetti edilizi dovranno altresì precisare e contenere :
- la tipologia funzionale e/o tecnologica delle attività da effettuarsi con l'annesso diagramma produttivo ;
- lo studio di compatibilità dell'attività con l'ambiente, con le esigenze sociali e con la disponibilità di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste ;
- le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento, i vincoli , gli obblighi eventuali e più ;
- le modalità di trattamento ed abbattimento dei carichi inquinanti , nonchè le modalità di depurazione dei reflui da lavorazione.

Zona E

La zona E definisce le zone agricole , ovvero le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia , all'itticoltura , alla forestazione anche produttiva , alla coltivazione industriale del legno, alla silvicoltura , all'allevamento venatorio , all'apicoltura , all'agriturismo ed in genere a tutte le attività connesse con lo sfruttamento agricolo e/o assimilato del suolo .

Edificazioni Consentite

Le costruzioni ammesse sono le seguenti :

a) abitazioni di : proprietari coltivatori diretti e non , imprenditori agricoli a titolo principale , mezzadri o fittavoli addetti alle coltivazioni dei fondi ; incluse le costruzioni per il ricovero del personale di custodia e per agli addetti alle lavorazioni ed ai funzionamenti delle attrezzature e dell'azienda ;

b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura , alla silvicoltura , alla valorizzazione e trasformazione dei soli prodotti aziendali (inerenti la singola azienda produttiva) , con esclusione degli impianti classificabili come industriali o assimilati ; ovvero sono possibili le seguenti edificazioni : magazzini , capannoni di stoccaggio e ricovero , cantine , locali per la vendita diretta dei prodotti , locali per la lavorazione dei prodotti , serre ed in genere locali connessi e finalizzati all'esercizio dell'attività aziendale ; altresì sono consentite con le limitazioni di cui alla Parte Terza delle presenti le attività di commercio ;

c) fabbricati per agriturismo, così come esplicitati in successivo paragrafo ;

d) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali , incluso lo stoccaggio e la trasformazione del legnatico (inerenti la singola azienda produttiva) ;

e) impianti di interesse pubblico , quali : cabine Enel , centrali telefoniche , ripetitori , stazioni di ponte-radio e più ;

Soggetti Attuatori

La concessione edilizia potrà essere richiesta dai seguenti soggetti attuatori singoli od associati:
- proprietari coltivatori diretti e non ;
- proprietari conduttori di azienda ;
- affittuari e mezzadri , che ai sensi di Legge hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario ;
- cooperative ed associazioni di conduzione ;
- imprenditori agricoli a titolo principale .

Parametri ed Indici di Edificabilità

1) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:
a) IFF = 0.03 mc/mq. per le residenze , ovvero per i fabbricati di cui alla lettera a) del paragrafo “edificazioni consentite” ;
b) IFF = 0.20 mc/mq. per i fabbricati finalizzati all’esercizio dell’attività agropastorale di silvicoltura di itticoltura e più e di cui alle lettere b) d) del paragrafo “edificazioni consentite” ;
c) per i fabbricati agrituristici vedasi apposito paragrafo in appresso ;
d) IFF = 0.01 mc/mq per le strutture di servizio pubblico e di cui alla lettera e) “edificazioni consentite” ;

2) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento , comunque unica ed accorpata , è stabilita in ha 1.00 .

3) Ai fini del calcolo della potenzialità volumetrica di edificazione si considerano (solo se occorrenti e comunque appositamente ed ampiamente documentati-giustificati in apposita relazione specialistica agronomica-tecnica) ulteriori appezzamenti di proprietà anche se non contigui , purché ricompresi nell'ambito del territorio comunale ;

4) Nelle sottozone E3 non è consentita nessuna pratica di allevamento ;

5) Le superfici aziendali sottoposte ad edificazione dovranno essere sempre su apposito mappale intero (o mappali interi) , ovvero non sono ammessi frazionamenti provvisori ;

- **Al fine di evitare che le superfici asservite possano essere utilizzate più di una volta per fini edificatori, é prescritta la trascrizione del vincolo nei pubblici registri immobiliari ;**

7) Per i volumi residenziali è consentita un'altezza massima fuori terra non superiore a mt. 6.20 ;

8) Per i volumi non residenziali è consentita un'altezza massima fuori terra non superiore a mt. 7.00 ;

9) La distanza di edificazione dal confine di proprietà è di mt. 5.00 minimi ;

10) L’interdistanza tra edifici residenziali e quelli connessi finalizzati è stabilita in mt. 15.00 minimi ; l’interdistanza tra edifici a funzione similare è fissata in mt. 8.00 minimi ;

11) La distanza di edificazione dalle strade è in ottemperanza al Nuovo Codice della Strada , con un minimo inderogabile di mt. 5.00 ; in particolare i valori minimi sono i seguenti :
- strade vicinali e comunali mt. 5.00 ,
- strade provinciali mt. 20.00 ,
- strade statali mt. 30.00 .

<u>Restauro e ampliamento</u>

1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole alla data di adozione del presente strumento urbanistico generale sono ammessi gli interventi di : manutenzione ordinaria e straordinaria , restauri, ristrutturazioni , ampliamenti “una tantum” delle superfici utili per la dotazione di servizi igienici e miglioramenti sanitari ; è altresì prevista la demolizione con successiva ricostruzione in loco ,per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità , previa perizia giurata di assevero delle condizioni e delle volumetrie allo stato di fatto dell’immobile oggetto di intervento.

2) La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere mutata sempre permanendo nelle tipologie a/b/c/d/e , nonchè nel rispetto degli indici sopra specificati ; tutto salvo le situazioni ove, per motivazioni statiche comprovate mediante perizia tecnica giurata , non si può procedere all'abbattimento delle volumetrie fuori indice senza arrecare pregiudizio all’esistente.

3) L'ampliamento del volume residenziale esistente potrà essere realizzato utilizzando l'eventuale quota volumetrica esistente finalizzata aderente all'edificio , semprechè non necessaria alla conduzione del fondo ; ovvero è ammesso un cambio della destinazione d’uso da finalizzato a residenziale solo nell’ipotesi in cui i volumi esistenti siano aderenti .

<u>Annessi rustici, allevamenti zootecnico/intensivi e altri insediamenti produttivi agricoli e similari.</u>

1) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50mt. dai confini di proprietà. Altresì , detti fabbricati debbono distare dal limite esterno delle zone urbanizzate di Seui (così come riportato nell'apposita Tavola n^2 di Zonizzazione Urbana) e dal perimetro dellle Zone Omogenee G presenti nel territorio comunale almeno 1000 mt. se trattasi di allevamenti per suini , 700 mt. per allevamenti avicunicoli e 500 mt. per allevamenti bovini ovicaprini ed equini. La distanza da qualsiasi tipo di strada è egualmente fissato in mt. 20 .

2) Le distanze di cui ai commi precedenti non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura ed ai fabbricati di loro pertinenza.

3) I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area aziendale di pertinenza su cui insistono non superiore al 33%.

4) I nuovi fabbricati per gli insediamenti produttivi a valenza extraziendale di tipo agro-industriale ed agrosilvopastorale saranno ubicabili solo in zona territoriale omogenea di tipo "D". Sono fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del P.U.C. , sempre da attuarsi con gli indici di fabbricazione sopraddetti .

5) Il rapporto di copertura per gli ampliamenti degli insediamenti di tipo agro-industriale , di cui al punto precedente , non può superare il 40% dell'area di pertinenza aziendale su cui insistono . Relativamente alle distanze dai confini di proprietà , 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.

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

7) 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 29/06/1937 n. 1497 .

Edificazione in fregio alle strade e alle zone umide

1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle fascie di rispetto di strade e ferrovie (di cui al Nuovo Codice della Strada) , nonchè nelle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali , sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, così come definiti

dall'art. 31 della Legge 5/8/78 n. 457;
b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o su quello protetto .

3) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma del paragrafo relativo al "Restauro ed Ampliamento" , in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al paragrafo "Parametri ed Indici di Edificabilità in Zona Agricola" .

Smaltimento dei reflui

1) Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10/5/76n^ 319 e s.m.i. , e relative circolari di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia si dovrà :
a) per le abitazioni in zona agricola , che non siano allacciate a fognature comunali , dotarle , secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento (comunque autorizzabile) , entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente

P.U.C. , eliminando pertanto lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto o in campagna ;
b) per gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi , sempre entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente P.U.C. , dotarli di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale e rispondenti alle vigenti norme e discipline di materia .

Individuazione delle sottozone agricole

La zona omogenea territoriale " E " deve essere suddivisa , ai sensi del DPGR n^ 228/94 "Direttive per le Zone Agricole" , nelle seguenti sottozone:

E1) Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

E2) Aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione localizzazione dei terreni;

E3) Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario ;

E4) Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;

E5) Aree marginali per l'attività agricola , nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;

nella fattispecie per il territorio amministrativo di Seui sono state individuate le seguenti sottozone agricole: E1 , E2 , E3 , E5 ; non risultano zone E4.

Delle sottozone citate quella E3 è nell'ambito "urbano" , mentre quelle E1 E2 E5 sono in ambito extraurbano .

Relativamente alle sottozone agricole in ambito extraurbano si specificano le seguenti potenziali utilizzazioni :
- E1 :
areali ove è potenzialmente possibile per condizioni pedologiche provvedere ad una agricoltura specializzata e tipica , che dia possibilità di remunerazioni sufficientemente elevate ; pertanto la sottozona individua i siti ove l'attività agricola può essere realizzata mediante razionalizzazioni spiccate , con trasformazioni integrali delle attuali attività produttive e riqualificazione totale di quegli areali oggi abbandonati sotto il profilo produttivo ed ambientale .
- E2 :
areali importanti per l'attività produttiva in genere , ma soprattutto per quella silvopastorale ; superfici che per caratteristiche geomorfologiche e pedologiche ben si impiegano a supporto della pastorizia ; necessitano comunque di opere finalizzate a : miglioramenti pascolo , difesa incendi , ricostituzione boschiva , sistemazioni idrauliche , spietramenti , concimazioni ed interventi similari . La tutela ambientale verrà garantita dagli interventi sopraddetti , miranti tra l'altro alla regimentazione dei pascoli , che per certi aspetti ed in talune situazioni vengono oggi condotti in forma troppo intensa e deleteria. Sono ammissibili le ricostruzioni boschive e le forestazioni produttive .
- E5 :
areali marginali per l'attività produttiva ed ove esiste esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale ; queste ottenibili con opere finalizzate a : difesa incendi , ricostituzione boschiva , sistemazioni idrauliche e forestali , spietramenti , introduzioni di specie arboree adatte all'ambiente , regimentazione dei pascoli , ed interventi similari . Sono ammissibili le ricostruzioni boschive e le forestazioni produttive .

La potenzialità trasformativa edificatoria delle sottozone agricole è quella di cui al presente articolo con le limitazioni in esso contenute .

Agriturismo

1) E' consentito , nelle zone E , l'esercizio dell'agriturismo (incluso lo sfruttamento turistico/ambientale delle risorse naturalistiche) quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica od assimilata, ai sensi della L.R. 23 giugno 1998 n° 18 – Nuove Norme per l'esercizio dell'Agriturismo . 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 e per le attività connesse nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

2) Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie minima di ha 3.00 individuata nel progetto ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

3) 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. Dovranno essere applicati tutti gli indici e parametri della zona E , ovviamente escludendo quello riportato al punto 1 del presente paragrafo “Agriturismo” .

Punti di ristoro

1) Sono ammessi punti di ristoro (bar ristoranti tavole calde e più) indipendenti da una azienda agricola, anche dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,010 mc/mq. , incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq. .

2) Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00 .

3) Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3.00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3.00 relativa al fondo agricolo .

4) La distanza dell’intervento dal perimetro urbanizzato deve essere in linea orizzontale non minore di km. 1.00 .

Sfruttamento Energie Alternative :

Il P.U.C. consente nelle zone agricole marginali E5 lo sfruttamento intensivo delle energie naturali alternative , ovviamente in siti e luoghi che non siano di interesse paesaggistico , ne abbiano emergenze e valenze naturalistiche .

Lo sfruttamento energetico dovrà essere appositamente pianificato e progettato secondo le indicazioni generali emanate dall’Amministrazione Comunale ; comunque dovrà essere sottoposto a Valutazione di Impatto Ambientale ed appositamente autorizzato dal Consiglio Comunale con deliberato apposito di approvazione .

Articolo: 11 - Zone S

La zona S risulta articolata in :

SottoZona S1 aree per istruzione : asili nido , scuole materne e dell’obbligo ;

SottoZona S2 aree per attrezzature di interesse comune : religiose , culturali , sociali , assistenziali , sanitarie , amministrative , per pubblici servizi ;

SottoZona S3 aree per spazi pubblici attrezzati : parco , gioco , sport, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade ;

SottoZona S4 aree per parcheggi pubblici .

Nelle zone S gli interventi possono essere realizzati su iniziativa della Pubblica Amministrazione o dei privati , nelle forme di legge.

In dettaglio :

SottoZona S1

sono le aree destinate ad attività scolastica primaria ; su tali aree sono consentite nuove edificazioni , ampliamenti , ristrutturazioni , adeguamenti , risanamenti , potenziamenti , manutenzioni e più di edifici e tutte le opere occorrenti alle sistemazioni generali degli areali di intervento , ovviamente a solo uso scolastico dell'obbligo od assimilato .

Le sottozone S1 previste sono in dettaglio :

S1a: Scuola Materna/Elementare/Media

S1b: Area Scolastica Aggiuntiva per la Scuola dell'Obbligo .

I parametri edificatori di trasformazione sono i seguenti :

IFF = 3.00 mc/mq.

DC = 4 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50 .

SottoZona S2

sono le aree destinate ad attività di carattere collettivo ; su tali aree sono consentite nuove edificazioni , ampliamenti , ristrutturazioni , adeguamenti , risanamenti , potenziamenti , manutenzioni e più di edifici e tutte le opere occorrenti alle sistemazioni generali degli areali di intervento , ovviamente a solo uso generale collettivo e di interesse comune od assimilato .

Le sottozone S2 previste sono in dettaglio :

S2a: Chiesa San Giovanni

S2b: Chiesa Parrocchiale

S2c: Municipio

S2d: Nuovo Ambulatorio

S2e: Museo Liberty

S2f: Museo Vecchio Carcere

S2g: Casa Museale n^1

S2h: Casa Museale n^2

S2i: Nuova Caserma Carabinieri

S2l: Caserma Forestale

S2m: Uffici Giudiziari

S2n: Istituto di Credito

S2o: Servizio Postale.

I parametri edificatori di trasformazione sono i seguenti :

IFF = 3.00 mc/mq.

DC = 4 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

SottoZona S3

sono le aree destinate alle attività di tempo libero gioco e sport .

In generale sono consentite tutte le opere e gli interventi trasformativi finalizzati alle attività di cui al capoverso precedente .

Le sottozone S3 previste sono in dettaglio :

S3a: Piazza Loy

S3b: Zona Sportiva

S3c: Area Polivalente .

I parametri edificatori di trasformazione sono i seguenti :

IFF = 0.20 mc/mq.

DC = 4 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

SottoZona S4

le aree classificate S4 sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, se realizzate su iniziativa privata.
In esse è di norma vietata l'edificazione ; sono però consentite le autorimesse, anche su più piani, sia pubbliche che private , in quest'ultima ipotesi purché regolamentate da apposita convenzione con l'ente locale ; nonchè tutti gli interventi di sistemazione del suolo occorrenti all'attrezzamento delle aree ai fini di parcheggio .
Le sottozone S4 previste sono in dettaglio :
S4a: Parcheggio Cimitero 1
S4b: Parcheggio Cimitero 2
S4c: Parcheggi Circonvallazione
S4d: Parcheggi Ferrovie
S4e: Parcheggi Campo Sportivo
S4f: Parcheggi Scuole
S4g: Parcheggi via Roma
I parametri edificatori di trasformazione sono i seguenti :
IFF = 1.00 mc/mq.
DC = 4 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

In generale nelle zone "S" di servizio , adibite al reperimento degli standards pubblici collettivi , sono consentite le edificazioni e le trasformazioni peculiari proprie di ciascuna sottozona come sopra riportato ; gli eventuali interventi da attuarsi avverranno con concessione edilizia diretta mediante deliberato del C.C. , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale .

L'Amministrazione Comunale per l'approvazione dei progetti trasformativi in argomento può esercitare la deroga sulle presenti norme attuative e/o su quelle del regolamento edilizio comunale nell'ambito del disposto dell'art. 3 della Legge 1357/1955 .

Articolo: 12 - Zone Omogenee G

Le zone omogenee "G" individuano le parti di territorio ; ai sensi del D.A. 20/12/83 n^ 2266/U Art. 3 penultimo comma ; destinate ad edifici attrezzature ed impianti , pubblici e privati , riservati a servizi di interesse generale .

L'utilizzo delle zone "G" è sempre subordinato alla adozione di un Piano Attuativo .

Negli eventuali edifici già esistenti nelle zone G sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria , nonché quelle interne finalizzate alla dotazione di servizi igienici e più, nonché i consolidamenti statici conservativi ; sono comunque volumetrie da riconvertirsi all'uso specifico delle zone G .

Le zone G si articolano in :

SottoZone G interne al perimetro urbanizzato di Seui :

GA: Area Servizi Generali

GB: Area Servizi Gas Città

GC: Cimitero

GD: Depuratore Comunale

GE: Area Sevizi Enel

GF: Area Stazione Ferroviaria

GG: Area Depositi Comunali

GH: Area Servizio Lubrificanti e Carburanti

GI: Nuovo Cimitero

GL: Area Scuole Superiori .

in dettaglio :

SottoZona GA

nella sottozona GA il P.U.C. individua l'area per Servizi di Interesse Generale destinati ad attività sanitaria terziaria direzionale commerciale, alberghiera e più ; servizi generali di iniziativa pubblica e/o privata .

L'identificazione della GA è stata ritenuta occorrente in quanto allo stato attuale esistono pressanti richieste di aree per servizi generali di iniziativa privata ; pertanto ai fini della gestione ottimale della risorsa ambientale urbana è l'Amministrazione Comunale che ha inteso pianificare in tal senso , con il nuovo P.U.C. , l'intervento trasformativo in aree urbane che non risultino marginali rispetto al contesto sociale del paese .

In tale ambito GA sono consentiti gli interventi edilizi e di sistemazione finalizzati alla realizzazione di strutture pubbliche e private di servizio collettivo e di interesse generale .

La sottozona GA è stata identificata lungo la via Casalis , oltrechè per motivazioni di carattere insediativo , per esigenze di "ricucitura ed armonizzazione" di ambiti zonizzativi e per il completamento del fronte urbanizzato al versante sud dell'abitato .

Gli interventi potranno essere realizzati esclusivamente mediante previa redazione e conseguente approvazione di apposito piano particolareggiato , di iniziativa pubblica o privata ; questo qualora attuato per stralci dovrà prevedere lo studio urbanistico di una superficie territoriale minima > di mq.5000 , ma dovrà anche formulare la sistemazione urbanistica generale di massima dell'intera area Ga , con individuazione di : aree edificabili , viabilità , verde , parcheggi e più .

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco giochi e sport, e parcheggi. Almeno il 60% di dette aree devono essere rese pubbliche.Inoltre per tutte le volumetrie commerciali e direzionali si dovranno garantire ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento una superficie di mq. 80 per spazi pubblici o ad uso pubblico (verde attrezzato , aree parcheggi , aree per servizi generali) escluse le sedi viarie , di cui almeno la metà destinata a parcheggi .

I parametri edificatori risultano essere i seguenti :

IFF : mc/mq. 0.75 per costruzioni alberghiere .

IFF : mc/mq. 2.00 per le altre tipologie .

SML : lotto minimo di edificazione mq. 1500 , nel caso di costruzioni abbinate od in linea la superficie è ridotta a mq. 1000 .

RC : 0.40 .

H : mt. 9.00 maximo .

DC : non inferiore a mt. 4.00 ; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine solo per le costruzioni abbinate e/o in linea .

Distanza tra edifici del medesimo lotto non inferiore all'altezza dell'edificio più alto , con minimo assoluto di mt. 8.00 .

Qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

DS : non inferiore a mt. 4.00 .

Il piano attuativo sarà altresì nel rispetto dei seguenti parametri :

1) La sistemazione urbanistica territoriale delle aree dovrà comunque garantire una cessione gratuita di superfici al Comune da effettuarsi con la seguente quantificazione : superficie non minore del 15% della complessiva da destinarsi a parcheggi pubblici ; superficie non minore del 15% (pari al 60% del 50%) della complessiva da destinarsi a sevizi generali pubblici .

2) Le strade interne alla lottizzazione , gratuitamente da cedersi al Comune , dovranno avere larghezza non inferiore a mt. 7.20 compresi i marciapiedi laterali di almeno mt. 1.35 di larghezza ciascuno ; mentre per le viabilità secondarie la sopraddetta larghezza totale potrebbe scendere a mt. 5.50 .

3) Tutte le urbanizzazioni primarie saranno a carico dei lottizzanti .
4) Le tipologie edilizie dovranno essere disposte in modo da attuare un'organicità di intervento curandone il carattere unitario ; saranno caratterizzate da uniformità di recinzioni , da unità tipologiche similari e da adeguata cromaticità . E' consentita l'esecuzione di fabbricati in linea anche se risulta preferita l'esecuzione isolata .
5) Il comune si riserva di suggerire la scelta dei tipi edilizi ed i criteri di massima da seguire per l'intervento urbanistico preventivo .
6) Tutte le aree libere di pertinenza dovranno essere opportunamente sistemate ed arredate a verde e, fatte salve le recinzioni di lotto , rese fra loro "contigue" in modo da realizzare la massima continuità col verde pubblico .
7) Le aree libere che risulteranno dall'edificazione , facenti parte dell'area di pertinenza degli edifici, dovranno essere disposte preferibilmente con carattere di continuità .
8) Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere sistemate nella fascia di distacco dal ciglio stradale in modo da realizzare un sistema combinato di strada-parcheggio-marciapiede.
9) Le recinzioni dei lotti dovranno avere un quota cieca di mt. 1.20 ed una quota a giorno con altezze variabili da mt. 1.20 a mt. 1.50 ottenute con elementi finemente lavorati ; sono da escludersi le alte murature cieche . Per ragioni di organicità l'Amministrazione Comunale può imporre che le recinzioni dei lotti in affaccio alla pubblica via siano effettuate con criteri omogenei ed uniformi .
10) E' fatto divieto specifico di esecuzione di qualsiasi tipo di cortile chiuso .
11) È prescritta per tutti gli edifici la realizzazione della copertura a tetto con l'impiego di coppi di rifinitura ; le coperture dovranno essere completate da gronde in lamiera preverniciata e/o rame a sezione concava e/o tonda . Non sono ammesse le coperture a terrazza , salvo l'individuazione di limitate quote terrazzate (non superiori al 20% della superficie coperta totale) comunque inserite in un contesto di tetti multipli al contorno ed al perimetro .
12) Le approvazioni amministrative sono di esclusiva competenza del Consiglio Comunale ; successivamente all'approvazione del piano particolareggiato e/o lottizzazione si opererà per Concessione Edilizia Diretta
13) Dal calcolo delle volumetrie pianificabili sull'intera zona Ga sono escluse quelle già esistenti ed attinenti al fabbricato comunale ivi presente ; ovvero le volumetrie comunali esistenti sono aggiuntive a quelle pianificabili con gli indici di zona .

SottoZona GB

nella sottozona GB il P.U.C. individua l'area connessa al Servizio di Distribuzione del Gas di Città.
In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dell'impianto tecnologico di distribuzione del gas di città e delle attività ad esso connesse .
Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti parametri :
IFF = 2.00 mc/mq. .
RC = 0.50 .
DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti
anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle
distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.
H = 8.00 mt. maximo .

SottoZone GC & GI

nelle sottozone GC & GI il P.U.C. individua l'area del Cimitero Comunale preesistente , nonché quella per l'ampliamento a realizzazione del Nuovo Camposanto.
In tali ambiti non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione del camposanto di tumulazione e delle attività ad esso connesse .

SottoZona GD

nella sottozona GD il P.U.C. individua l'area del Depuratore Fognario Comunale .
In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dell'impianto di trattamento reflui dell'abitato e delle attività ad esso connesse .

SottoZona GE

nella sottozona GE il P.U.C. individua l'area di servizi generali connessa con il Servizio Zonale Enel .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione del servizio zonale Enel .

Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti parametri :

IFF = 2.00 mc/mq. .

RC = 0.50 .

DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 8.00 mt. maximo .

SottoZona GF

nella sottozona GF il P.U.C. individua l'area destinata ai Servizi Generali connessi con la Stazione Ferroviaria e con il Servizio Ferroviario in genere .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei servizi ferroviari in genere e delle attività ad esso connesse , incluse quelle direzionali e commerciali .

Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti parametri :

IFF = 3.00 mc/mq. .

RC = 0.50 .

DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 8.50 mt. maximo .

SottoZona GG

nella sottozona GG il P.U.C. individua l'area dei Depositi Comunali di Rimessa e Stoccaggio.

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei magazzini comunali di deposito e stoccaggio e delle attività ad esso connesse .

SottoZona GH

nella sottozona GH il P.U.C. individua l'area di Servizio della Distribuzione Carburanti e delle attività ad essa connesse .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione della distribuzione carburanti e delle attività ad esso connesse , **incluse quelle direzionali e commerciali di settore .**

Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti parametri :

IFF = 1.50 mc/mq. .

RC = 0.40 .

DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.

H = 7.00 mt. maximo .

Tutte le volumetrie dovranno garantire ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento una superficie di mq. 50 per spazi destinati a parcheggi , escluse le sedi viarie di transito .

SottoZona GL

nella sottozona GL il P.U.C. individua l'area destinata all'Istruzione Superiore (attualmente Liceo Scientifico) .

In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei servizi di istruzione superiore e delle

attività ad esso connesse .
Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti indici :
IFF = 3.00 mc/mq. .
RC = 0.50 .
DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti
anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle
distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.
H = 12.00 mt. maximo .

SottoZone G esterne al perimetro urbanizzato di Seui :

G1: Area Naturalistica Attrezzata di Montarbu
G2: Area Naturalistica Attrezzata di Scirinulu
G3: Area Naturalistica Attrezzata di San Pietro
G4: Area Attrezzata Parco di Arcuerì
G5: Area Servizi Generali zona ex Miniera "Corongiu"
G6: Area Servizi Generali zona ex Miniera "Scala e sa Canna"

in dettaglio :

Articolo: 12_1 -

Sottozona G1
nella sottozona G1 il P.U.C. individua l'Area Naturalistica Attrezzata di Montarbu .
In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei manufatti di servizio e pertinenza nella citata Area Naturalistica Attrezzata di Montarbu ; altresì sono espressamente previste tutte le trasformazioni edilizie occorrenti allo sfruttamento anche intensivo delle risorse turistiche , naturalistiche , ambientali e di quelle agro-silvo-pastorali ; altresì sono espressamente consentite le seguenti esecuzioni : servizi igienici , pensiline , chioschi semifissi o fissi , capannoni , depositi , serre , edifici di residenza , edifici di appoggio , costruzioni per servizi vari anche di utenza , recinzioni , camminamenti , parchi attrezzati , manufatti tecnologici e più.
Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti indici :
IFF = 0.001 mc/mq. (con possibilità di deroga ai sensi della L.765/1967 Art.16 , limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici) .
DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti
anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle
distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.
H = 6.50 mt. maximo .

Sottozona G2
nella sottozona G2 il P.U.C. individua l'Area Naturalistica Attrezzata di Scirinulu .
In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei manufatti di servizio e pertinenza nella citata Area Naturalistica Attrezzata di Scirinulu ; altresì sono espressamente previste tutte le trasformazioni edilizie occorrenti allo sfruttamento anche intensivo delle risorse turistiche , naturalistiche , ambientali e di quelle agro-silvo-pastorali ; altresì sono espressamente consentite le seguenti esecuzioni : servizi igienici , pensiline , chioschi semifissi o fissi , costruzioni per servizi vari anche di utenza , recinzioni , camminamenti , parchi attrezzati , manufatti tecnologici e più .
Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti indici :
IFF = 0.001 mc/mq. (con possibilità di deroga ai sensi della L.765/1967 Art.16 , limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici) .
DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti

anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle
distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.
H = 6.50 mt. maximo .

Sottozona G3

nella sottozona G3 il P.U.C. individua l'Area Naturalistica Attrezzata di San Pietro .
In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei manufatti di servizio e pertinenza nella citata Area Naturalistica Attrezzata di San Pietro ; altresì sono espressamente previste tutte le trasformazioni edilizie occorrenti allo sfruttamento anche intensivo delle risorse turistiche , naturalistiche , ambientali e di quelle agro-silvo-pastorali ; altresì sono espressamente consentite le seguenti esecuzioni : servizi igienici , pensiline , chioschi semifissi o fissi , costruzioni per servizi vari anche di utenza , recinzioni , camminamenti , parchi attrezzati , manufatti tecnologici e più .
Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti indici :
IFF = 0.001 mc/mq. (con possibilità di deroga ai sensi della L.765/1967 Art.16 , limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici) .
DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti
anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle
distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.
H = 6.50 mt. maximo .

Sottozona G4

nella sottozona G4 il P.U.C. individua l'area di servizio del Parco di Arcuerì .
In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei manufatti di servizio e pertinenza al parco comunale ed alle attività ad esso connesse ; sono espressamente previste tutte le trasformazioni edilizie occorrenti allo sfruttamento anche intensivo delle risorse turistiche , naturalistiche , ambientali , religiose dei luoghi ; altresì sono espressamente consentite le seguenti esecuzioni : servizi igienici , pensiline , chioschi semifissi o fissi , costruzioni per servizi vari anche di utenza , recinzioni , camminamenti , parco giochi , parchi attrezzati , manufatti tecnologici e più .
Le trasformazioni saranno in ottemperanza ai seguenti indici :
IFF = 0.001 mc/mq. (con possibilità di deroga ai sensi della L.765/1967 Art.16 , limitatamente ad edifici attrezzature ed impianti pubblici) .
DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti
anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle
distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.
H = 6.50 mt. maximo .

Sottozona G5

nella sottozona G5 il P.U.C. individua l'area della Miniera Dismessa di "Corongiu" .
La sottozona G5 comprende il sistema dei fabbricati e delle relative tecnologie , le aree di discarica e le emergenze naturali di rilievo dell'area di Miniera .
In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , potenziamento , risanamento e manutenzione delle infrastrutture esistenti e/o ex novo di tipo finalizzato , in dettaglio :
- bonifica delle discariche ;
- costruzione di nuovi edifici solo finalizzati;
- recupero degli edifici con restauri , manutenzioni , modificazioni e trasformazioni , ampliamenti e più ;
- miglioramento dell'intera fruizione dei luoghi ;
- realizzazione dei servizi e degli interventi atti a rendere funzionali e correlati fra loro gli edifici da recuperare , e tali da consentirne gli usi progettati ;
- ricostruzione del bosco ed eventualmente dei suoli .
All'interno della sottozona deve essere garantita la conservazione integrale dei caratteri naturalistici , storici e morfologici ,

non sono ammesse sostanziali alterazioni dello stato dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione , alla difesa , al ripristino ed alla fruizione della risorsa peculiare .
In generale saranno consentiti tutti gli interventi mirati alla valorizzazione dell'ex area mineraria e delle attività eventualmente ad essa annesse secondo le indicazioni della Legge 221/90 e s.m.i. .
Gli eventuali interventi di nuova costruzione saranno possibili solo mediante redazione di Piano Attuativo Particolareggiato esteso all'intera Sottozona G5 , da approvarsi mediante deliberato del C.C. , in ottemperanza ai seguenti indici :
IFT = 0.05 mc/mq. , aggiuntivo alle volumetrie esistenti .
RC = 0.30 .
DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti
anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle
distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.
H = 7.00 mt. maximo .
E' prescritto il reperimento delle aree di parcheggio in proporzione di mq. 50 per ogni 100 mq. di superficie coperta da utilizzare .
Sono consentite le attività commerciali così come stabilito nella apposita parte quarta delle presenti norme.
Sottozona G6
nella sottozona G6 il P.U.C. individua l'area della Miniera Dismessa di "Scala de sa Canna" .
La sottozona G6 comprende il sistema dei fabbricati e delle relative tecnologie , le aree di discarica e le emergenze naturali di rilievo dell'area di Miniera .
In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , potenziamento , risanamento e manutenzione delle infrastrutture esistenti e/o ex novo di tipo finalizzato , in dettaglio :
- bonifica delle discariche ;
- costruzione di nuovi edifici solo finalizzati ;
- recupero degli edifici con restauri , manutenzioni , modificazioni , trasformazioni , ampliamenti e più ;
- miglioramento dell'intera fruizione dei luoghi ;
- realizzazione dei servizi e degli interventi atti a rendere funzionali e correlati fra loro gli edifici da recuperare , e tali da consentirne gli usi progettati ;
- ricostruzione del bosco ed eventualmente dei suoli .
All'interno della sottozona deve essere garantita la conservazione integrale dei caratteri naturalistici , storici e morfologici , non sono ammesse sostanziali alterazioni dello stato dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione , alla difesa , al ripristino ed alla fruizione della risorsa peculiare .
In generale saranno consentiti tutti gli interventi mirati alla valorizzazione dell'ex area mineraria e delle attività eventualmente ad essa annesse secondo le indicazioni della Legge 221/90 e s.m.i. .
Gli eventuali interventi di nuova costruzione saranno possibili solo mediante redazione di Piano Attuativo Particolareggiato esteso all'intera Sottozona G6 , da approvarsi mediante deliberato del C.C. , in ottemperanza ai seguenti indici :
IFT = 0.05 mc/mq. , aggiuntivo alle volumetrie esistenti .
RC = 0.30 .
DC = 4.00 mt. ; qualora esistano , nelle proprietà limitrofe , edifici costruiti
anteriormente alla data di adozione del P.U.C. , la cui ubicazione non sia nel rispetto delle
distanze previste dalle presenti norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di mt. 4.50.
H = 7.00 mt. maximo .
E' prescritto il reperimento delle aree di parcheggio in proporzione di mq. 50 per ogni 100 mq. di superficie coperta da utilizzare .
Sono consentite le attività commerciali così come stabilito nella apposita parte quarta delle presenti norme.
.

Articolo: 13 - Zone Omogenee H

Il P.U.C. individua come zone H le aree di salvaguardia , vincolate con relative fasce di rispetto, per peculiarità ed emergenze di particolare interesse collettivo : zone di pregio ambientale , naturalistico , geomorfologico , paesaggistico , archeologico , storico e più ; nonchè zone di rispetto particolari quali : cimiteriale , depurativo , stradale e più .

Negli eventuali edifici già esistenti nelle zone H sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria , nonché quelle interne finalizzate alla dotazione di servizi igienici e più, nonché i consolidamenti statici conservativi .

Le nuove edificazioni eventualmente consentite avverranno nei limiti massimi di mc/mq. 0.001, con possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della Legge 06.08.1967 n° 765,limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici (D.A. 20.12.1983 n° 2266/U) .

Le zone H si articolano nelle seguenti sottozone :

Sottozona H1 - vincolo servizi generali cimitero
Sottozona H2 - vincolo naturalistico ambientale
Sottozona H3 - vincolo servizi generali depuratore
Sottozona H4 - vincolo fasce di rispetto stradali/ferroviarie
Sottozona H5 - vincolo archeologico/storico
Sottozona H6 - vincolo integrale

Sottozona H1 ed H3

nelle sottozone H1 ed H3 è vietata l'edificazione di edifici di qualsivoglia tipo ; mentre è consentita la trasformazione dei suoli e lo sfruttamento degli stessi sotto il profilo agro/silvo/pastorale .
Relativamente alla fascia cimiteriale H1 è consentita la formazione di aree di verde , quelle attrezzate per il parcheggio e la sosta ed a titolo precario la realizzazione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti . Sono consentite creazioni di fasce "parafuoco" totalmente libere.
Relativamente alla fascia di rispetto del depuratore H3 è consentita la creazione di fasce arboree di interdizione e protezione , di stradelli di controllo e relative piattaforme cementate per eventuali stoccaggi di materiali derivanti dal ciclo depurativo . Sono consentite creazioni di fasce "parafuoco" totalmente libere.
Nelle sottozone H1 ed H3 sono consentiti gli interventi relativi alle forniture collettive di acqua , energia e servizi generali ; gli eventuali interventi da attuarsi saranno con concessione edilizia diretta , previo deliberato di assenso del C.C. su proposta del Servizio Tecnico Comunale ; comunque in ottemperanza ai seguenti indici :

- indice di edificabilità territoriale: 0.001 mc/mq
- altezza massima degli edifici: 5.50 m
- distacchi minimi dai confini: 20.00 m
- distacchi minimi tra edifici: 50.00 m

Sottozona H2

In ambito extraurbano :

- vincolo naturalistico ambientale per aree boscate ;
- vincolo naturalistico ambientale per emergenze geomorfologiche (grotte e diaclasi) ;
- vincolo naturalistico ambientale per le aree vincolate ai sensi LL. 1497/39 e 431/85 .

In ambito urbano :

- quelle appositamente perimetrate .

Nelle sottozone H2 (urbane ed extraurbane) di tutela Naturalistica/Ambientale e Geomorfologica è consentito lo sfruttamento dei suoli sotto il profilo agro/silvo/pastorale senza modificazione/trasformazione integrale della morfologia e dell'assetto planoaltimetrico degli stessi ; è possibile la modificazione delle coltivazioni in atto , la creazione di nuove coltivazioni , lo sfruttamento dei suoli sotto il profilo agro-silvo-pastoprale ; è altresì concesso il reintegro delle recinzioni o l'esecuzione ex novo delle stesse , la creazione di sentieri e viabilità di fruizione , la costruzione di infrastrutture finalizzate alla tutela fruizione e salvaguardia del territorio ed alle forniture collettive di acqua energia e servizi generali , nonché la realizzazione di piccoli fabbricati rurali di fruzione e sfruttamento .
Nella sottozona H2 gli interventi edilizi saranno attuabili con concessione edilizia diretta , previo deliberato di assenso del C.C. su proposta del Servizio Tecnico Comunale ; comunque in ottemperanza ai seguenti indici :

- indice di edificabilità territoriale: 0.001 mc/mq.
- altezza massima degli edifici: 5.50 m.
- distacchi minimi dai confini: 20.00 m.
- distacchi minimi tra edifici: 50.00 m.

Nelle zone H2 (per aree boscate) , compatibilmente con le altre disposizioni di piano , sarà possibile operare attività di cava.

Sottozona H4

sono le fasce di rispetto stradali/ferroviarie in ottemperanza al D.P.R. del 16/12/1992 n^ 495 , modificato ed integrato ai sensi del D.P.R. n^ 610 del 16/09/1996 e s.m.i. ; in esse non è consentito effettuare nessun tipo di edificazione .

Sono destinate alla tutela della viabilità veicolare e ferroviaria esistente e di quelle di progetto inserite nel piano urbanistico .

Di fatto con la nuova zonizzazione del centro urbano viene ridefinita la perimetrazione dell'abitato di Seui relativamente alle viabilità principali e secondarie di accesso ed intersezione .

Per quanto attiene le nuove edificazioni , le demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni , gli ampliamenti fronteggianti le strade , la costruzione di muri di cinta recinzioni e simili , si rispetteranno i disposti del nuovo Codice della Strada , con distinzione tra gli interventi interni al centro abitato e quelli esterni al centro abitato .

Relativamente al centro urbano , nella tavola di zonizzazione sono riportati i nuovi assetti viari ; questi hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari privati fino alla redazione dei progetti esecutivi di sistemazione o alla ricostruzione delle singole strade .

Fino a tale momento le indicazioni del P.U.C. vanno considerate di massima per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato , le caratteristiche degli svincoli e la larghezza della carreggiata stradale ; gli assestamenti di tracciato e gli altri ritocchi tecnici saranno definiti in sede di progetto esecutivo nell'ambito delle fasce di rispetto del PUC , senza che tali variazioni comportino modifica al nuovo strumento urbanistico generale .

Per quanto attiene gli eventuali edifici di abitazione , anche rurale , ubicati all'interno della zona di rispetto è ammesso un incremento , per una sola volta , dell'edificazione esistente al fine di una dotazione igienico/sanitaria mancante , a condizione che l'ampliamento non peggiori le distanze dalle strade e non venga realizzato sul fronte stradale .

Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con concessione edilizia diretta , previo deliberato di assenso del C.C. su proposta del Servizio Tecnico Comunale .

Sottozona H5

nelle sottozone H5 di tutela Archeologica/Storica (Nuraghi , Tombe di Giganti , Domus de Janas , Chiese e più) è vietata l'edificazione di edifici privati di qualsivoglia tipo ; mentre è possibile ricostruire od integrare le recinzioni esistenti od eventualmente costruirne delle nuove ; per detti lavori si dovrà ottenere preventivamente il nulla-osta della Soprintendenza Archeologica competente e di quella relativa alla Tutela dei Beni Storico/Ambientali .

E' consentito il parziale sfruttamento dei suoli sotto il profilo agro/silvo/pastorale , senza modificazione/trasformazione integrale della morfologia e dell'assetto planoaltimetrico dei luoghi e senza modifica della natura vegetale dei siti ; è consentito il solo mantenimento delle eventuali coltivazioni in atto alla data della redazione del presente strumento urbanistico , la mutazione delle stesse dovrà essere comunicata ed autorizzata dalle competenti autorità di controllo : Comune , Soprintendenza , Forestale e più .

Sono consentite realizzazioni di costruzioni specifiche finalizzate all'uso collettivo ed alla tutela del bene archeologico/storico quali : sentieri attrezzati con eventuali sottoservizi esclusivamente a sottosuolo ; parcheggi ; spazi attrezzati per esposizione di materiale cartografico e fotografico ; locali specifici per visita temporanea di turisti ; locali finalizzati di appoggio ; locali finalizzati di informazione ; servizi igienici e più .

Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con concessione edilizia diretta , previo deliberato di assenso del C.C. su proposta del Servizio Tecnico Comunale ; comunque in ottemperanza ai seguenti indici :

- indice di edificabilità territoriale: 0.001 mc/mq
- altezza massima degli edifici: 4.50 m
- distacchi minimi dai confini: 10.00 m
- distacchi minimi tra edifici: 15.00 m

Le edificazioni per uso collettivo potranno essere effettuate esclusivamente da Enti Pubblici; anche le edificazioni di cui sopra dovranno essere preventivamente autorizzate dalla competente autorità di Soprintendenza .

Sono consentite tutte le operazioni di manutenzione anche straordinaria , risanamento , riattamento e più di edifici esistenti (fabbricati di culto , vani appoggio ecc.) , sempre in ottemperanza a quanto sopra disposto ; fatte salve le volumetrie già realizzate .

Sottozona H6

- vincolo integrale per corsi d'acqua inscritti
- vincolo integrale per aree con quota altimetrica superiore a mt. 1200 s.l.m. .

La sottozona H6 di vincolo integrale individua gli areali territoriali di conservazione integrale , in particolare : tutte le fasce di rispetto fluviale (inerenti i corsi d'acqua "inscritti" nell'elenco delle acque pubbliche) e quelle degli areali territoriali a quota altimetrica superiore a mt. 1200 slm. ; tutto così come indicato alla apposita tavola grafica .

L'uso del territorio nell'ambito di tutte le sottozone H6 è regolamentato come in appresso:

Usi compatibili , sempre e comunque da sottoporsi alle autorizzazioni di cui all'art. 7 della legge n. 1497/39 e s.m.i. ; in dettaglio :

- **attività scientifiche** , comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio controllo e conservazione delle risorse ambientali ;
- **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 ;
- **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 ;
- **opere di difesa e ripristino ambientale** , quando in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica si dovessero richiede opere all'uopo specifiche ;
- **attività di pesca, itticoltura e/o acquacoltura intensiva e/o estensiva** , compresa l'utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, inclusi gli interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi ;
- **recupero di strutture esistenti** , con rispetto delle tipologie originarie ;
- **apertura e sistemazione delle piste forestali** strettamente necessarie alla gestione del bene;
- **interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico** ;
- **interventi strettamente connessi alla realizzazione di opere pubbliche** , quando non possibili soluzioni alternative di ubicazione ;
- **interventi di bonifica ed antincendio** , ricostituzione boschiva e forestale , integrazioni ambientali naturalistiche ;
- **opere di rimboschimento** , effettuate per iniziativa dei competenti Enti pubblici , o da loro autorizzati , semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- **disboscamento e/o decespugliamento** controllato anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo od a colture agricole;
- **taglio colturale** , per impianti arborei da legno , forestazione produttiva e più ;
- **interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari ,** da attuarsi per lo sviluppo del settore agro-silvo-pastorale , faunistico , archeologico e naturalistico ambientale ;
- **opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità** , quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi , ricerche idricopotabili , serbatoi di accumulo idrico e più ;
- **opere antincendio e di protezione civile**;
- **sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua** , incluse : traverse, dighe, acquedotti e più ;
- **interventi agricoli** volti all'adeguamento/potenziamento/miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva agricola pastorale e di silvicoltura ;
- **interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo** :irrigazioni, stradelli interpoderali , impianti di elettrificazione , reti di dreno, ecc.;
- **pascolamento controllato** e non;
- **mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici agricole** ;
- **miglioramento di praterie e pascoli**, comprese opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione ;
- **ammodernamento ristrutturazione manutenzione di stalle ed ovili preesistenti** ;
- **infrastrutture di base fruizione e servizio per percorsi naturalistici** : percorsi attrezzati , attrezzature di rifugio e soccorso , verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero ;
- **recupero del patrimonio edilizio esistente** ;
- **strutture ricettive all'aria aperta**: aree di sosta;
- **opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico – ambientale.**

Relativamente ad aree extraurbane , in cui si sovrappongono più vincoli H , per gli stessi l'ordine di prevalenza è il seguente : H5 , H6 ed H2 .

Articolo: 14 - Limitazioni d'Uso Particolari

Nelle peculiarità, come in appresso identificate, valgono le norme attuative delle relative zone urbanistiche oltre quanto di seguito prescritto.
Nel territorio di Seui sono riscontrabili le seguenti peculiarità ; in dettaglio:

- Discarica Comunale Inerti di "Molimenta" ;
- Cavità Naturali ed Emergenze Naturalistiche ;
- Invaso Diga "Flumineddu" ;
- Siti da Consolidare .

Ovvero :

- Discarica Comunale Inerti di "Molimenta" :
perimetra l'area autorizzata per la discarica degli inerti ; la superficie individuata , in disponibilità al patrimonio comunale, è destinata all'accumulo ed allo smaltimento degli inerti di ambito comunale secondo apposito regolamento municipale .

- Cavità Naturali ed Emergenze Geomorfologiche :
individua le seguenti peculiarità :

- Sa Muragessa
- Presoni de Santu Perdu
- Gruttixedda de Santu Perdu
- Grutta e Pauli
- Su Stampu
- Sa Grutta Eccia
- Grutta de is Gianas
- Diaclasi I di P.ta. M.Pubusa
- Diaclasi II di P.ta. M.Pubusa
- Diaclasi I di Montarbu
- Diaclasi II di Montarbu
- Riparo I di Funtana Scala Middai
- Riparo II di Funtana Scala Middai
- Riparo III di Funtana Scala Middai
- Diaclasi di San Sebastiano .

Tutte le emergenze sopraddette , sotto il profilo naturalistico/ambientale , sono perimetrate e protette ciascheduna da apposita fascia di rispetto a vincolo H2 specifico ; fascia di rispetto circolare con raggio da mt. 150 .
In tali ambiti sono consentiti gli interventi specifici declarati nelle norme tecniche di attuazione e relativi alla sottozona citata H2 .

- Invaso Diga del Flumineddu :
individua il perimetro massimo di invaso della diga del Flumineddu ; ovviamente nell'areale identificato è preclusa ogni possibilità di edificazione .

- Aree Caserme Forestali di "Montarbu" , di "Scirinulu" e di "San Pietro" :
perimetra le 3 aree inerenti le Caserme Forestali e le relative aree d'opera e di infrastruttura ; esse sono zonizzate nel presente P.U.C. rispettivamente come : Zona Servizi Generali G1 G2 e G3 .
In tali ambiti sono consentiti gli interventi specifici declarati nelle norme tecniche di attuazione e relativi alle sottozone citate G1 G2 e G3.

- Siti da Consolidare :

individuano e perimetrano gli areali di rischio geologico nel territorio extraurbano di Seui ; ivi gli interventi trasformativi saranno disciplinati dalle LL. 445/08 , 1684/62 , 64/74 e s.m.i. e , secondo le casistiche , dalle Norme Tecniche emanate con D.M. 11/03/1998.
Relativamente all'ambito urbano esiste apposita tavola grafica che riporta le caratteristiche geologiche/tecniche dell'areale urbano e delle zone strettamente contermini .

Tutte le peculiarità sopraddette influiscono e caratterizzano , secondo i parametri specificatamente descritti , l'utilizzo e lo sfruttamento dei suoli nell'ambito del territorio di Seui .

Articolo: 15 - Quadro Normativo e Procedurale

Le presenti norme, redatte ai sensi dell'art. 19 della L.R. n^ 45/1989, si propongono di coordinare e precisare il quadro normativo e procedurale sul quale deve essere attualmente basata la valutazione della compatibilità ambientale delle opere da realizzare, nonché di minimizzare gli effetti negativi delle stesse sul territorio.

Vengono inoltre introdotte alcune norme aggiuntive a quelle del R.E. al solo fine di regolamentare maggiormente l'attività edificatoria riguardo all'aspetto della salvaguardia ambientale.

In base alle direttive della C.E.E. attinenti la salvaguardia ambientale e, principalmente, alla n^ 85/337 del 27/06/1985, concernente la Valutazione dell'Impatto Ambientale (V.I.A.), è stata promulgata la Legge 08/07/1986, n ^ 349 (Istituzione del Ministero dell'Ambiente e norme in materia di danno ambientale), che definisce tra l'altro:

- le modalità di individuazione delle opere da assoggettare a V.I.A.;
- il contenuto e le modalità di pubblicazione dei progetti delle opere di cui trattasi;
- le modalità di approvazione degli stessi con la pronuncia di compatibilità ambientale da parte del Ministro dell'Ambiente.

Con successivi D.P.C.M. 10/08/1988, n^377, e D.P.C.M. 27/12/1988 (norme tecniche) sono stati precisati fra l'altro:

- le categorie di opere assoggettate a V.I.A.;
- gli elaborati attinenti la V.I.A. a corredo dei progetti delle opere suddette;
- le componenti ambientali da tenere in conto in fase di V.I.A.;
- le metodologie di analisi delle modifiche causate alle componenti ambientali dalla progettata opera.

Si precisano qui appresso le componenti e fattori ambientali come definiti dal suddetto D.C.P.M. 2712/1988 (Norme Tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità):

- a) atmosfera
- b) ambiente idrico;
- c) suolo e sottosuolo;
- d) vegetazione, flora e fauna;
- e) ecosistemi complessi;
- f) salute pubblica,
- g) rumore e vibrazioni;
- h) radiazioni Ionizzanti e non Ionizzanti;
- i) paesaggio.

Per quanto concerne la caratterizzazione e l'analisi delle componenti e dei fattori ambientali, si fa espresso riferimento alle schede allegate alle presenti norme, compilate in conformità al D.P.C.M. 27/12/1988.

Nel caso di possibilità di scelte progettuali di diverso genere debbono pure essere tenute in conto, agli effetti della valutazione dei costi-benefici, le diverse utilizzazioni delle risorse territoriali disponibili(idriche, energetiche, etc…) dando la preferenza a parità delle altre condizioni, alle soluzioni che rendono minima la utilizzazione delle risorse.

Criteri analoghi devono essere applicati anche alle opere che comportino consistenti movimenti di terra, evitando, ove possibile, artificiose manomissioni del territorio, sia in scavo che in riporto, ed obbligando gli esecutori ad un tempestivo ripristino ambientale.

Specificamente per le attività di cava si fa riferimento a quanto previsto dalla L.R. n^ 30 del 07/06/1989, che regola la materia, ed al Piano Regionale sulle cave.

L'amministrazione comunale dovrà inoltre attivare, entro un anno dall'approvazione del P.U.C., uno specifico " Osservatorio Ambientale" con cui dovranno essere individuate, regolamentate e controllate le seguenti attività:

- escavazione di pozzi di qualsiasi genere, per cui deve essere richiesto il rispetto delle distanze da altre strutture analoghe; parimenti devono stabilirsi le modalità dei prelievi con l'eventuale supporto di perizie geologiche;
- Scarico di liquami civili o provenienti da attività produttive, per cui deve essere compilato un "catasto" per tutto il territorio comunale;
- discariche di rifiuti tossici o nocivi, da adeguarsi alle vigenti disposizioni di legge;
- discariche di inerti, la cui localizzazione deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale,con la previsione dell'obbligo delle opportune opere di ripristino periodico;
- qualsiasi fonte di inquinamento di turbativa dei fattori ambientali.

Articolo: 16 - Norme Particolari per Determinate Zone Omogenee

Per alcune zone particolari del territorio, in aggiunta a quanto sopra esposto, si prescrive quanto appresso specificato.

ZONA C - Le destinazioni d'uso dei fabbricati devono essere esclusivamente quelle prescritte dallo strumento urbanistico per la zona omogenea.

Sussistono inoltre i seguenti obblighi:

- obbligo di specificazioni in fase di lottizzazione del piano di sistemazione del terreno ante e post intervento sia per le aree pubbliche, che per i lotti privati (cortili, giardini, rampe d'accesso, ecc.) minimizzando i movimenti di terra;
- obbligo di allaccio alle reti pubbliche di tutti gli scarichi civili in base alle leggi vigenti in materia;
- obbligo di sistemazione a verde di tutte le aree libere, con piantumazione, fatte salve le necessità di parcheggio e di manovra.
- Sono infine da evitare al massimo i depositi, su aree scoperte, di materiali di qualsiasi genere, salvo specifica autorizzazione comunale.

ZONA D - Le destinazioni d'uso dei complessi produttivi devono essere specificate al momento in fase progettuale e risultano vincolanti anche per la fase di esercizio, salvo specifica autorizzazione che sarà concessa solo se i requisiti dei manufatti interessati lo consentono.
Sussistono inoltre i seguenti obblighi:

- obbligo di specificazioni in fase di lottizzazione del piano di sistemazione del terreno ante e post intervento sia per le aree pubbliche, che per i lotti privati (Piazzali di manovra, rampe d'accesso, ecc.) minimizzando i movimenti di terra;
- obbligo di realizzare un idoneo impianto di pretrattamento dei liquami, ove risulti necessario in base alle leggi vigenti in materia;
- obbligo di piantumazione di tutte le aree libere, fatte salve le necessità di parcheggio e di manovra.
- Sono infine da evitare al massimo i depositi, su aree scoperte, di materiali di qualsiasi genere, salvo specifica autorizzazione comunale.

ZONA E – Nelle zone agricole a qualsiasi manomissione del terreno, ove consentita dalle vigenti disposizioni normative, deve seguire un accurato ripristino delle caratteristiche produttive, e geo-pedologiche della zona interessata.

Nei progetti di miglioramento fondiario deve essere valutato, insieme ad ogni beneficio nella produttività dell'azienda, anche ogni eventuale aspetto negativo dovuto alle opere da effettuare o alle modalità di gestione del complesso agricolo. Sono pertanto da privilegiare i progetti che, limitando innanzitutto i decespugliamenti non giustificati, prevedano nel complesso maggiorazioni delle superfici boscate, se possibile con essenze locali ad alto fusto, che alle caratteristiche produttive uniscano possibilità di miglioramento dei fattori ambientali.
Sarà curata tempestivamente anno per anno, la formazione delle fasce tagliafuoco, particolarmente intorno alle zone boscate, e sarà disposta ad ogni possibile sorveglianza sulle zone percorse da incendi, ai fini del rispetto delle norme che prevedono il divieto di pascolo per la riformazione del bosco.

ZONE G - Ogni intervento edilizio o di infrastrutturazione deve essere accompagnato da uno studio di fattibilità relativo alla utilizzazione delle risorse territoriali e/o antropiche necessarie per il complesso da edificare .

In particolare è opportuno valutare:

- la dotazione idrica necessaria e le fonti di approvvigionamento; l'uso delle acque delle acque del sottosuolo (pozzi), sarà ammesso solo previa perizia geologica;
- la possibilità massima di depurazione delle acque nere e di riutilizzo delle stesse per la sub irrigazione di alberature di alto fusto;
- le modalità di collegamento alle linee di distribuzione di energia elettrica ;
- la disponibilità di materiali lapidei per per l'edificazione;
- la congruenza fra gli interventi previsti, i tempi d'esecuzione e le disponibilità di mezzi e manodopera locale per l'identificazione.

E' inoltre fatto obbligo di procedere alla riforestazione (con eventuale utilizzo di mutui agevolati sulle somme impegnate) di aree interne o con termini all'insediamento, anche in zona agricola, per una superficie pari ad almeno due volte la superficie fondiaria interessata dagli insediamenti.

L'edificazione deve essere effettuata, ove possibile, con l'ausilio di materiali lapidei locali e con tecniche tradizionali.

Le recinzioni devono essere costituite da un basamento di muratura a vista prevalentemente a secco, dell'altezza massima di mt. 1.20, con soprastante siepe in essenze locali, ovvero interamente da siepi.

Le aree libere dei lotti e degli spazi pubblici devono essere piantumati.

SCHEDA A) – COMPONENTE AMBIENTALE: **ATMOSFERA**		
OBIETTIVO	ELEMENTI PROCEDURE TECNICHE DI ANALISI	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE

Stabilire la compatibilità ambientale sia di eventuali emissioni, anche da sorgenti mobili, con le normative vigenti sia di eventuali cause di perturbazione meteoclimatiche con le condizioni naturali	• I dati metereologici convenzionali e i dati di concentrazione di specie gassose; • La caratterizzazione dello stato fisico dell'atmosfera; • la caratterizzazione preventiva dello stato di qualità dell'aria; • la localizzazione e caratterizzazione delle fonti inquinanti; • la previsione degli effetti di trasporto; • le previsioni degli effetti delle trasformazioni fisico-chimiche degli effluenti.	R.D. 27/7/1934, n^ 1265 (T.U. Leggi Sanitarie – Art.216) L. 13/7/1966, n^ 615 (G.U. n^ 201 del 13/8/1966) D.P.R. 24/10/1967, n^ 1288 (G.U.n^ 6 del 9/1/1968) L.18/12/1973, n^880 (G.U. n^ 6 del 7/1/1974) D.P.R. 22/7/1977, n 616 (G.U. n^ 234 del 29/8/1977)

SCHEDA B) – COMPONENTE AMBIENTALE: **AMBIENTE IDRICO**		
OBIETTIVO	ELEMENTI PROCEDURE TECNICHE DI ANALISI	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE

• Stabilire la compatibilità ambientale delle variazioni quantitative. • Stabilire la compatibilità delle modificazioni fisiche, chimiche e biologiche, con gli usi attuali, previsti e potenziali e con il mantenimento degli equilibri interni a ciascun corpo idrico.	• la caratteristica qualitativa e quantitativa del corpo idrico nelle sue diverse matrici; • la determinazione dei movimenti delle masse d'acqua , con particolare riguardo ai regimi fluviali ed alle relative eventuali modificazioni indotte dall'intervento; • la caratterizzazione del trasporto solido naturale; • la stima del carico inquinante, senza e con intervento, e la localizzazione caratterizzazione delle fonti; • la definizione degli usi attuali, ivi compresa la vocazione naturale,e previsti.	R.D. 25/7/1904, n^523 (T.U. disposizioni di Legge intorno alle opere idrauliche) R.D. 30/12/1923, n^3267 (Autorizzazione forestale) R.D. 16/5/1926, n^ 1126 R.D. 13/2/1933, n^215 (norme per la bonifica Integrale) R.D.n^1775/1933 (T.U. disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici) D.P.R.24/7/1967, n^ 616 L.10/401976, n^319 (Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento -succ. mod. : LL.690/1976-650/1979) L. 25/11/1985, n^667 (provvedimenti urgenti per il contenimento dei fenomeni di entrofizzazione- regolamento D.M. 22/6/1989, n^295) L.R.22/12/1989, n^ 45 e successive modificazioni LL. 5/1/1994, n^ 36 e n^ 37 (utilizzo risorse idriche)

SCHEDA C) – COMPONENTE AMBIENTALE: **SUOLO E SOTTOSUOLO**

OBIETTIVO	ELEMENTI PROCEDURE TECNICHE DI ANALISI	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE

L'individuazione delle modifiche che l'intervento proposto può causare sulla evoluzione dei processi geodinamici esogeni ed endogeni e la determinazioni della compatibilità delle azioni progettuali con l'equilibrata utilizzazione delle risorse naturale.	• La caratterizzazione geolitologica e geostrutturale del territorio; • la caratterizzazione idrigeologica dell'area con particolare riguardo per l'infiltrazione e la circolazione delle acque del sottosuolo, la presenza di falde idriche sotterranee e le relative emergenze (sorgenti e pozzi) ,la vulnerabilità degli acquiferi.; • la caratterizzazione geomorfologica con particolare riguardo per i fenomeni di erosione e di sedimentazione; • la determinazione delle caratteristiche geotecniche con riferimento ai problemi di instabilità dei pendii; • la caratterizzazazione pedologica dell'area; • la caratterizzazione geochimica.	R.D. 3/2/1901, n^ 54 (G.U.n^ 44 del 21/2/1901 L. 20/3/1941, n^366 (G.U. n^ 120 del 23/5/1941) L.29/5/1974 , n^ 256 (Eticchettatura sostanze tossiche) L.10/4/1976, n^ 319 (Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento) L.8/10/1976 n^ 690 L. 22/7/1977, n^ 616 (G.U. n^ 234 del 28/8/1977) L. n^ 915/1982 (Smaltimento rifiuti) L.18/5/1989, n^ 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) LR. 7/6/1989, n^ 30 (Attività di cava)

Articolo: 16_1 -

SCHEDA D) – COMPONENTE AMBIENTALE: **VEGETAZIONE , FLORA E FAUNA**		
OBIETTIVO	ELEMENTI PROCEDURE TECNICHE DI ANALISI	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE

Studio della situazione presente e della prevedibile incidenza su di essa delle azioni progettuali, tenendo presenti i vincoli derivanti dalla normativa ed il rispetto degli equilibri naturali.	• Vegetazione e flora: • essenze dominanti • flora significativa potenziale • unità forestali e di uso pastorale; • fauna: • lista della fauna vertebrata • lista della fauna invertebrata significativa potenziale.	R.D. 30/12/1923, n^ 3267 (Vincolo forestale- G.U.n^ 117 del 17/5/1924 R.D. 16/5/1926, n^ 1126 (G.U. n^ 154 del 16/7/1927) Circolare Min. Agr. For. 25/1/1971, n^6 L.3/12/1971 n^1102 (G.U. n^324 del 23/2/1971) L. 1/3/1975, n^ 47 (G.U. n^ 72 del 14/3/1975) D.P.R. 24/7/1977, n^ 616 (G.U. n^ 234del 29/08/1977)

SCHEDA E) – COMPONENTE AMBIENTALE: **ECOSISTEMI**		
OBIETTIVO	ELEMENTI PROCEDURE TECNICHE DI ANALISI	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE

Stabilire gli effetti significativi determinati dall'opera sull'ecosistema.	• L'individuazione cartografica delle unità ecosistematche • La caratterizzazione almeno qualitativa della struttura degli ecosistemi stessi attraverso la descrizione delle rispettive componenti abiotiche e biotiche e della dinamica di essi.	L. 10/04/1976, n^ 319 (Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento L. 8/10/1976, n^ 690 L.18/5/1989, n^ 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) L. R. 7/6/1989, n^31 (Norme sui parchi e le riserve naturali)

SCHEDA F) – COMPONENTE AMBIENTALE: **SALUTE PUBBLICA**		
OBIETTIVO	ELEMENTI PROCEDURE TECNICHE DI ANALISI	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE

Verificare la compatibilità delle conseguenze dirette ed indirette delle opere e del loro esercizio con gli standards ed i criteri per la prevenzione dei rischi riguardanti la salute mana a breve, medio e lungo periodo.	• La caratterizzazione dal punto di vista della salute salute, dell'ambiente e della comunità potenzialmente coinvolti; • L'identificazione e la classificazione delle cause significative di rischio per la salute umana, • la identificazione dei rischi ; • la considerazione degli eventuali gruppi di individui particolarmente sensibili e dell'eventuale esposizione combinata a più fattori di rischio.	R.D. 3/2/1901, n^ 54 (G.U.n^ 44 del 21/2/1901 D.M. 31/7/1934, n^(G.U.n^ 228 del 28/9/1934) R.D.27/7/1934, n^ 1265 (T.U. Leggi Sanitarie) L 20/3/1941, n^ 366 (G.U. n^120 del 23/5/1941) D.P.R. 19/3/1956, n^ 303 (Norme per l'igiene del lavoro) D.P.R. 12/1/1971, n^ 208 (G.U.n^109 del 3/5/1971- Olii minerali) D.P.R. 22/7/1977, n^ 616 (G.U. n^234 del 29/8/1977) L.23/12/1978, n^ 833 (Istituzione del Servizio Sanitario Nazionale)

SCHEDA G) – COMPONENTE AMBIENTALE: **RUMORI E VIBRAZIONI**		
OBIETTIVO	ELEMENTI PROCEDURE TECNICHE DI ANALISI	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE
Definire le modifiche introdotte dall'opera, verificarne la compatibilità con gli standars esistenti, con gli equilibri naturali e la salute pubblica da salvaguardare.	• La definizione della mappa di rumorosità secondo le modalità precisate nelle norme internazionali I.S.O. 1966/1 e 1966/2 e stima delle modificazioni a seguito della realizzazione dell'opera; • Definizione delle fonti di vibrazione	Codice Civile- art.844 R.D. 27/7/1934, 1265 (T.U. Leggi Sanitarie) R.D.P: 19/3/1956, n^ 303 (orme per l'igiene del lavoro)

SCHEDA H) – COMPONENTE AMBIENTALE: **RADIAZIONI IONIZZANTI E NON IONIZZANTI**

OBIETTIVO	ELEMENTI PROCEDURE TECNICHE DI ANALISI	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE
La definizione delle modifiche indotte dall'opera, verificarne la compatibilità con gli standars esistenti e con i criteri di prevenzione di danni all'ambiente ed all'uomo.	• La descrizione dei livelli medi e massimi di radiazioni presenti prima dell'intervento; • La definizione e caratterizzazione delle sorgenti e dei livelli di emissione di radiazioni prevedibili in conseguenza dell'intervento; • La definizione dei quantitaivi emessi nell'unità di tempo e del destino del materiale radioattivo; d) La definizione dei livelli prevedibili nell'ambiente	D.P.R. n^185/1964 L. 10/11/1976, n^ 319 (Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento) D.M. 14/7/1970

SCHEDA I) – COMPONENTE AMBIENTALE: **PAESAGGIO**

OBIETTIVO	ELEMENTI PROCEDURE TECNICHE DI ANALISI	PRINCIPALI NORME DI LEGGE ATTINENTI LA COMPONENTE AMBIENTALE

Caratterizzazione della qualità del paesaggio con riferimento sia agli aspetti storico- testimoniali e culturali sia agli aspetti legati alla percezione visiva, nonché la definizione delle azioni di disturbo esercitate dal progetto e delle modifiche introdotte in rapporto alla qualità dell'ambiente percepibile.	• Il paesaggio nei suoi dinamismi spontanei, mediante l'esame delle componenti naturali; • Le attività svolte e la relativa incidenza sul grado di naturalità presente nel sistema; • Le condizioni naturali e umane che hanno generato l'evoluzione del paesaggio; • I piani paesistici; • I vincoli.	L. 29/6/1939, n^ 1497 (Protezione delle bellezze naturali) R.D.3/6/1940, n^ 1357 (regolamento di attuazione della L. n^ 1497/1939 sulla protezione delle bellezze naturali) D.L. 27/6/1985, n^ 312 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse naturale) L.8/6/1986, n^431 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale) L.R. 7/6/1989, n^ 31 (Norme sui parchi e sulle riserve naturali) LL. RR. 1/7/1991, n^ 20 – 18/12/1991, n^ 37 – 22/6/1992, n^ 11 – 29/12/1992, n^ 22 – 7/5/1993, n^23 (Modifiche ed integrazioni della L.R. n^ 45/1989)

Articolo: 17 - Applicazione Strumento Regolamentare per il Commercio

Lo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo disciplina le attività commerciali nel Comune di Seui ; questo in attuazione del D.P.C.M. del 06/10/2000 e della Deliberazione della G.R. del 29/12/2000 n°55/108 .

Articolo: 18 - Definizione dell'Area Funzionale per il Commercio

Ai sensi dell'art.3 , Delibera G.R. n°55/108 del 29/12/2000, il Comune di Seui ricade nell'area funzionale sovracomunale di Nuoro/Ogliastra ed è classificato come "Comune Minore" ; ovvero comune con popolazione compresa fino a 10000 abitanti.

Articolo: 19 - Definizioni Inerenti lo Strumento Regolamentare per il Commercio

Ai fini dell'applicazione del presente provvedimento s'intendono:

- Per commercio al dettaglio : l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale ; attività svolta su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione .

- Per commercio all'ingrosso : l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti , all'ingrosso od al dettaglio , o ad utilizzatori professionali , o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno , d'importazione o di esportazione.
- Per superficie di vendita di un esercizio commerciale (**SV**) : l'area destinata all'effettiva vendita , compresa l'area occupata da banchi, scaffalature e simili ; esclusa l'area destinata a magazzini , depositi , locali di lavorazione , spazi tecnici , uffici e servizi.
- Per settore merceologico : la tipologia dei prodotti in vendita : **settore A/M** per il commercio di prodotti alimentari o misti ; **settore E** per il commercio dei prodotti extralimentari .
- Per esercizi di vicinato (**EV**) : quelli aventi superficie di vendita non superiore a mq.150 .
- Per medie strutture di vendita (**MSV**) : gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto precedente punto e) ; però fino sino a 1500 mq. .
- Per grandi strutture di vendita (**GSV**) : gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto f) .
- Per centro commerciale (**CC**) : una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica ed usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Detti esercizi commerciali devono essere posti all'interno di una struttura funzionale unitaria avente servizi comuni , articolata lungo un percorso pedonale di accesso , che consenta la diretta comunicazione tra i singoli esercizi.
Per superficie di vendita di un centro commerciale s'intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
Nei centri commerciali la superficie occupata dagli esercizi di vicinato non deve essere inferiore al 40%della superficie complessiva netta di vendita.
Più esercizi commerciali che insistono in una struttura priva di destinazione specifica o su strade e vie della città, ancorchè caratterizzati da un comune progetto e da servizi comuni, conservano la loro individualità e non formano una struttura funzionale unitaria.
Non sono da considerarsi centri commerciali l'insieme di singoli negozi allocati in edifici a prevalente destinazione abitativa o ad uffici, anche se collegati funzionalmente da percorsi pedonali comuni.

- **MSV** e **GSV** alimentari : sono convenzionalmente definite "alimentari" le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.
- **MSV** e **GSV** non alimentari : sono convenzionalmente definite "non alimentari" le strutture esclusivamente non alimentari o miste con prevalenza di superficie non alimentare.

In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 300 mq. .

Articolo: 20 - Localizzazione dei Nuovi Insediamenti Commerciali

Ai sensi del piano urbanistico comunale ; preso atto che le Zone Omogenee A , B , C , D , GA, GF , GH , G1, G2 , G3 , G4 , G5 , G6 risultano urbanisticamente compatibili con le attività commerciali ; nel territorio del Comune di Seui è consentita la localizzazione delle strutture di vendita secondo le prescrizioni della seguente tabella "A" DI LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI ; con :

GA: Area Servizi Generali
GF: Area Stazione Ferroviaria
GH: Area Servizio Lubrificanti e Carburanti
G1: Area Naturalistica Attrezzata di Montarbu
G2: Area Naturalistica Attrezzata di Scirinulu
G3: Area Naturalistica Attrezzata di San Pietro
G4: Area Attrezzata Parco di Arcuerì
G5: Area Servizi Generali zona ex Miniera "Corongiu"
G6: Area Servizi Generali zona ex Miniera "Scala e sa Canna"

Si specifica che nelle nuove zone omogenee "D" e "G" non sono consentite Medie e/o Grandi strutturedi vendita.

TABELLA “A” DI LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA’ COMMERCIALI

P.U.C.	**EV**	**MSV1** **non alimentari**	**MSV2** **alimentari**	**GSV**	
Zona Urbanistica	SV: max100/150mq	SV: mq. 151-1500	SV: mq. 151-1500	SV>1500 mq.	
A	SI	SI (max 400 mq.)	SI (max 400 mq.)	NO	
B	SI	SI (max 600 mq.)	SI (max 600mq.)	NO	
C	SI	SI (max 800 mq.)	SI (max 800mq.)	NO	
D	SI	NO	NO	NO	
E	NO	NO	NO	NO	
GA	NO	SI	SI	NO	
GF	SI	NO	NO	NO	
GH	SI (non alimentari)	NO	NO	NO	
G1	SI	NO	NO	NO	
G2	SI	NO	NO	NO	
G3	SI	NO	NO	NO	

G4	SI	NO	NO	NO	
G5	SI (non alimentari)	NO	NO	NO	
G6	SI (non alimentari)	NO	NO	NO	

LEGENDA:

SV = Superficie di vendita
EV = Esercizio di vicinato (con superficie di vendita sino a 150 mq.)
MSV1 = Media struttura vendita non alimentare (superficie di vendita tra 151 e 1500 mq.)
MSV2 = Media struttura vendita alimentare (superficie di vendita tra 151 e 1500 mq.)
GSV = Grande struttura di vendita (con superficie di vendita maggiore di 1500mq.)
SI = Attivita' Commerciale Ammissibile
NO = Attivita' Commerciale non Ammissibile
SVA = Superficie di vendita alimentare

Articolo: 21 - Norme Particolari per la Localizzazione delle Strutture Commerciali

- Nelle Zone Omogenee A sono ammesse le medie strutture di vendita (nella forma di esercizi singoli e/o centri commerciali) , realizzate esclusivamente in immobili di pregio .
- Nelle Zone Omogenee A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico ed ambientale . In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari) , sia che prospettino su spazi pubblici che privati. Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purchè 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 dovranno essere conformi alle tipologie edilizie del piano particolareggiato del centro storico; altresì dovranno 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 di norma vani contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.
- Ogni operazione di insediamento di attività commerciali deve avvenire nel rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche del P.U.C. vigente, secondo gli indici di edificabilità ivi previsti, nei limiti di altezza e distanza tra fabbricati consentiti, nei limiti di densità edilizia ammessi, nell'osservanza dei rapporti massimi tra insediamenti residenziali ed altre destinazioni, nonché nel rispetto delle norme e delle prescrizioni in materia di tutela paesistica, idrogeologica, ambientale, naturalistica e del patrimonio storico, artistico ed archeologico. Sono comunque fatte salve le specifiche disposizioni derivanti da strumenti di pianificazione urbanistica di carattere esecutivo o di programma già approvati, alla data di approvazione del presente.
- Nelle Zone Omogenee per le quali è stata stabilita l'inammissibilità di una determinata classe dimensionale di attività commerciali, non sono autorizzabili né l'apertura né il trasferimento di detti esercizi di vendita ; così come, in dette zone, non è autorizzabile l'ampliamento di un negozio esistente, di altra tipologia dimensionale, che trasformi il negozio in un esercizio commerciale di classe comunque superiore.
- In tutte le Zone Omogenee , ivi comprese le Zone A di Centro Storico così come previsto per gli insediamenti commerciali di cui alla Tabella A, è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari ; questi costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita (esistenti nella via o strada) non alimentari esistenti nella

via o nelle immediate adiacenze. La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore ad una 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, purchè i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via. L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'art.21 della L.R.n°45/89 .

Articolo: 22 - Norme per Apertura Ampliamento Trasferimento degli Esercizi Commerciali

Per l'apertura , per il trasferimento di sede e per l'ampliamento della superficie di vendita è condizione essenziale che l'esercizio commerciale in istanza rispetti i seguenti requisiti:

- sia realizzato esclusivamente su aree ricadenti in zone urbanistiche per le quali è stata stabilita l'ammissibilità nella Tabella "A" di localizzazione delle attività commerciali dell'art.4 , fatto salvo quanto disposto dall'art. 5 ;
- sia attivato in locali aventi conforme destinazione d'uso;
- disponga di spazi destinati a parcheggio, nella quantità stabilita dalla R.A.S. con deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2000 , n°55/108 e comunque secondo le disposizioni del seguente capo IV.

Articolo: 23 - Comunicazioni per Apertura Ampliamento Trasferimento di Esercizi Vicinato

L'apertura , il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie , sino al limite dimensionale degli esercizi di vicinato , sono soggetti a previa comunicazione (rivolta al Responsabile del Commercio e delle Attività di Vigilanza del Comune di Seui) e possono essere effettuati decorsi 30 giorni dalla data di avvenuto ricevimento della comunicazione.

Articolo: 24 - Autorizzazioni Amministrative per Medie Strutture di Vendita

Per le Medie strutture di vendita (MSV) vale quanto in appresso :

- Durante il periodo di validità del presente strumento, nel Comune di Seui può essere autorizzata l'apertura di TRE nuove Medie Strutture di Vendita , di cui UNA destinata alla vendita dei prodotti appartenenti al settore alimentare (MSV2) e DUE destinate alla vendita dei prodotti appartenenti al settore non alimentare (MSV1) .
- Le istanze per l'apertura , o per il trasferimento di sede , o per l'ampliamento della superficie di vendita di medie strutture di vendita (MSV) sono autorizzate a condizione che l'esercizio commerciale in oggetto rispetti i requisiti di cui all'art. 6 delle presenti norme.
- Nel caso in cui l'apertura delle medie strutture di vendita sia finalizzata alla realizzazione di interventi integrati di valorizzazione del territorio e/o in rapporto ad opere di recupero edilizio di immobili o aree degradate, le licenze e permessi connessi ai pubblici esercizi sono rilasciati anche in deroga ad eventuali parametri programmatori comunali.
- Le istanze per l'apertura, il trasferimento di sede e per l'ampliamento , nei limiti consentiti, della superficie di vendita di medie strutture sono autorizzabili qualora gli esercizi commerciali in oggetto rispondano anche alle seguenti condizioni:
- Siano localizzati in aree dotate di idonea rete infrastrutturale , oppure si proceda alla preventiva realizzazione delle citate reti infrastrutturali ;
- Siano realizzati lungo vie di primaria importanza oppure in aree adiacenti, purché dotate di adeguati raccordi stradali ;
- Rispettino le norme igienico-sanitarie , di sicurezza e le prescrizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche ; questo sia nell'esercizio commerciale, sia nel parcheggio e sia lungo i percorsi interni e nei servizi igienici;
- Venga prodotta la verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale di cui al punto 5.4.1 della deliberazione della G.R. 29/12/2000, n° 55/108, e le ulteriori verifiche eventualmente dovute ai sensi del punto 5.4 della medesima

Deliberazione.

Articolo: 25 - Atti Dovuti

Nel rispetto delle normative urbanistico-edilizie e dei criteri di insediabilità delle attività commerciali , sono comunque sempre concesse le autorizzazioni:

- All'ampliamento fino al 20% nelle medie strutture, della superficie di vendita preesistente, per una sola volta nel periodo di validità del presente provvedimento, purché non vengano superati i limiti massimi di dimensione delle MSV, ai sensi della vigente normativa.
- All'apertura o all'ampliamento di una MSV a seguito di accorpamento o concentrazione di servizi commerciali autorizzati ex art. 24 della Legge n° 426/71, per generi di largo e generale consumo, sino al concorrere della superficie massima di mq. 1500, a condizione che l'esercizio commerciale in oggetto rispetti i seguenti requisiti:
- l'ampliamento avvenga per concentrazione o accorpamento di esercizi commerciali, di generi di largo e generale consumo, già autorizzati ai sensi dell'art. 24 ex L.426/71;
- l'ampliamento non superi i limiti dimensionali massimi del tipo di struttura MSV ;
- l'esercizio commerciale rispetti i requisiti di cui all'art. 8 delle presenti norme.

Articolo: 26 - Dotazioni per Parcheggi

Si stabilisce in conformità alle direttive della Deliberazione della G.R. 29 dicembre 2000, n°55/108 , che 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 interruzione (tra parcheggio ed ingresso) costituita da barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

Per le definizioni, i criteri di calcolo e gli standards dei parcheggi pertinenziali per la clientela si fa integrale riferimento al contenuto dei punti 5.3.2, 5.3.2.1, 5.3.2.2., 5.3.2.3 e 5.3.2.4 della medesima deliberazione della G.R. 29 dicembre 2000, n°55/108 ; nonché se più restrittive , alle norme specifiche per parcheggio riportate nel Regolamento Comunale .

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

In particolare per l'abitato di Seui , che non presenta caratteristiche tali da comportare il superamento del parametro dei 20000 residenti a Kmq. , si è operata la seguente **classificazione** inerente **"la dipendenza da auto"** per le fruizioni degli esercizi commerciali :

Zone Omogenee A:	a bassa dipendenza da uso di auto
Zone Omogenee B:	a bassa dipendenza da uso di auto
Zone Omogenee C:	a media dipendenza da uso di auto
Zone Omogenee D urbane:	a media dipendenza da uso di auto
Zone Omogenee D extraurbane :	ad alta dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea GA:	a media dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea GF:	a media dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea GH:	a media dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea G1:	ad alta dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea G2:	ad alta dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea G3:	ad alta dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea G4:	ad alta dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea G5:	ad alta dipendenza da uso di auto
Zona Omogenea G6:	ad alta dipendenza da uso di auto

Articolo: 27 - Verifica Condizioni di Compatibilità

Per la verifica delle condizioni di compatibilità si fa integrale riferimento a quanto previsto ai punti 5,4, 5,4,1, 5,4,2, 5,4,3, 5,4,4, della Deliberazione G.R. 29/12/2000, n° 55/108.

In particolare non essendo previste Medie Strutture di Vendita nelle nuove zone omogenee “D” e “G”, non sono previste specifiche norme per la verifica delle condizioni di compatibilità.

Articolo: 28 - Disposizioni Particolari per il Centro Storico

Per Centro Storico s’intende la zona classificata nel P.U.C. come Zona Omogenea A , in base alle disposizioni del D.A. 22/12/1983 ,n° 2266/U.

Ai fini della valorizzazione dell’attività del centro storico, con il presente provvedimento, si stabilisce di:

- Esonerare gli esercizi dall’obbligo della chiusura domenicale, festiva ed infrasettimanale;
- Favorire la concentrazione degli esercizi di vicinato e di attività artigianali, di produzione e di servizio, riflettenti le tradizioni e la cultura locale;
- Concedere, al fine di rivitalizzare il sistema distributivo del centro storico, la possibilità di realizzare aggregazioni commerciali su immobili esistenti, eventualmente oggetto di recupero edilizio, autorizzando l’apertura di pubblici esercizi anche in deroga al relativo piano comunale, a condizione che gli esercizi aggregati abbiano globalmente una superficie di vendita non superiore a 1.000 mq. .

Articolo: 29 - Norme di Rinvio

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente provvedimento , in materia di distribuzione commerciale , si fa riferimento alle disposizioni del Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n°114 e della deliberazione G.R. 20/12/2000, n° 55/108 ; nonché alle disposizioni dei vigenti regolamenti comunali , degli strumenti urbanistici , delle norme igienico-sanitarie e delle norme di sicurezza.

(c)2017 **UrbisMap** | Termini Servizio | Privacy

INDICE

Art. 1	CONTENUTO E VALIDITA' DEL P.U.C.	pag. 1
Art. 2	ELEMENTI COSTITUTIVI E DEL P.U.C.	pag. 2
Art. 3	OPERATIVITA' DEL P.U.C. - LEGISLAZIONE	pag. 3
Art. 4	ONERI A CARICO DEI PRIVATI	pag. 4
Art. 5	NORME PER LE LOTTIZZAZIONI	pag. 4
Art. 6	POTERI DI DEROGA	pag. 5
Art. 7	DESTINAZIONI DI USO	pag. 5
Art. 8	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	pag. 5
Art. 9	ZONA A – CENTRO STORICO	pag. 7
Art. 10	ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	pag. 8
Art. 11	NORME SPECIFICHE PER LE ZONE A e B1	pag. 11
Art. 12	ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI	pag. 11
Art. 13	ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE	pag. 11
Art. 14	ZONA D – ARTIGIANALE COMMERCIALE	pag. 14
Art. 15	ZONA E - AGRICOLA	pag. 17
Art. 16	ZONA F - TURISTICA	pag. 23
Art. 17	ZONA G – SERVIZI GENERALI	pag. 26
Art. 18	ZONA H - SALVAGUARDIA	pag. 27
Art. 19	ZONA S – SPAZI PUBBLICI	pag. 30
Art. 20	NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	pag. 31
Art. 21	AREE DA SOTTOPORRE A RIPRISTINO AMBIENTALE	pag. 34
Art. 22	VIABILITÀ PREVISTA DAL P.U.C.	pag. 34
Art. 23	MISURE DI SALVAGUARDIA	pag. 35
Art. 24	NORME TRANSITORIE	pag. 35
Art. 25	RAPPORTO TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E N.di A.	pag. 35
Art. 26	NORMA FINALE	pag. 35
	INDICE	pag. 36

ART. 1- ATTUAZIONE E CONTENUTO DEL P.U.C., ELEMENTI COSTITUTIVI:

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di adeguamento alle Direttive del PTP n° 13 e alle Direttive Regionali per le Zone Agricole (DPGR n° 228 del 03/08/1994), definisce nei contorni e nelle forme l'assetto territoriale ed urbanistico del Comune di Silius, fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazione delle fasi operative. Esso inoltre consente:

l'esecuzione di impianti urbanistici da parte del Comune secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

Il piano urbanistico comunale è costituito dai seguenti elaborati:

— Relazione Generale;

— Regolamento Edilizio;

— Norme di Attuazione;

— Elaborati Grafici nelle scale:

• 1: 10.000 Inquadramento generale;

• 1: 2.000 Azzonamento centro urbano;

• 1: 1.000 Azzonamento settore urbano.

ART. 2- OPERAT1VITA' DEL PIANO E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO:

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

— vincoli territoriali e urbani;

— piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche, infrastrutturali e di servizio;

— piani particolareggiati e piani esecutivi di settore;

— piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica o privata;

— Concessioni Edilizie ordinarie ed in Sanatoria, Autorizzazioni edilizie;

— Accordi di Programma.

Il P.U.C si attua:

nel rispetto della Legge Urbanistica generale n° 1150 del 17/08/1942 e delle successive modifiche ed integrazioni; nonché delle leggi n° 765/67 e 1187/68, ampliate dal Decreto Interministeriale n° 1404/68 e dal Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. n° 2266/U del 20/12/1983 nonché dalla legge 10/77; della legge 28/02/1985 n°47 riguardante le norme in materia di controllo dell'Attività urbanistico - edilizio, recupero e sanatoria delle operi abusive; della L.R. n° 23/85; della L.R. n° 45/89; della L.R. n° 30/89 Disciplina delle attività di cava; della Circolare esplicativa n°6/U del 25/10/90; della L.R. n° 20/9 1; della L.R. n° 11/92; della L.R. n° 23/93; D.P.G.R. n° 228/94 - Direttive per le zone Agricole (Art. 8 L.R. 45/89); D.P.G.R. n° 278 del 06/08/1993, norme di Attuazione del PTP n° 13 del sud-est Sardegna.

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

Ai fini dell'applicazione del D.A. EE.LL.F.U. no 2266/U del 20/12/1983 il Comune dì Silius, in funzione della popolazione residente e di quella prevista dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è da considerarsi di classe III b.

ART. 3- NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Il P.U.C. ha individuato nelle zone urbanistiche omogenee C, D, F, G, i comparti urbanistici edificatori ai quali estendere gli studi generali dei piani attuativi. Le lottizzazioni, redatte e firmate da un professionista laureato abilitato a termini di legge, devono essere estese, in generale, all'intero comparto così come individuato nella cartografia di piano salvo quanto diversamente stabilito dalle norme specifiche di zona; devono inoltre:

a) prevedere secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, la cui entità minima, senza soluzione di continuità, è prescritta dalle norme di zona. La lottizzazione può tuttavia essere consentita anche nei casi in cui la superficie di intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona, quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona, con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale. Potranno essere tuttavia autorizzati dall'Amministrazione Comunale su richiesta motivata di uno o più proprietari interventi per sub- compatti ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. 20/1991, di superficie non inferiore a 1.00 Ha, solo quando venga dimostrata l'impossibilità, per mancato assenso degli altri proprietari, del raggiungimento dell'estensione richiesta. In tal caso dovrà essere presentato unitamente al piano attuativo uno studio generale esteso all'intero compatto che individui le soluzioni previste relativamente alla viabilità ai parcheggi, ai servizi ed al verde pubblico. In tale ipotesi il compatto si attuerà per singoli P.d.L. convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari lottizzanti;

b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione ai sensi della legge 10/77, nonché la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria;

c) inquadrarsi nelle previsioni del P.U.C., senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

d) essere approvati, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal P.U.C. e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 45/89; secondo i contenuti previsti dalle leggi 1150/42; 167/62; 865/77 e successive modifiche ed integrazioni (art.21 L.R. 45/89).

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

1) relazione illustrativa; calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione;

2) plammetria catastale;

3) stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);

4) stralcio del P.T.P. riferito alla zona interessata;

5) planimetrie riportanti:

a) studio urbanistico contenente la viabilità, gli spazi pubblici, i lotti edificabili, il collegamento con la viabilità principale esistente;

b) piano quotato della zona interessata prima e dopo la sistemazione di progetto con curve di livello a equidistanza minima non inferiore a mt. 1;

c) Azzonamento del territorio completo di tabelle numeriche esplicative;

d) Planovolumetrico del territorio completo di tabelle numeriche esplicative;

e) Planimetria generale riportante l'ubicazione degli ingombri di massima di tutti gli edifici privati e pubblici previsti;

f) Progetto di massima della piantumazione delle aree private e pubbliche con indicazione delle essenze proposte, se richiesta dalla Commissione Edilizia, dall'Ufficio Tecnico o dall'Amministrazione Comunale, o dalle indicazioni del Piano;

6) tipologie edilizie di tutti gli edifici previsti, costituite dai progetti di massima nella scala minima 1:200, che permettano di valutare sia gli elementi architettonici e compositivi generali sia i dettagli formali e i materiali di finitura delle facciate;

7) eventuali Norme di Attuazione integrative a quelle del P.U.C.;

8) progetti di massima della rete stradale e dei parcheggi, delle reti idrica, fognaria, elettrica, di illuminazione pubblica e relativo preventivo di spesa;

9) schema di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto.;

10) Documentazione fotografica ampia e completa relativa alFintera zona interessata, se richiesta della Commissione Edilizia, dell'Ufficio Tecnico o dell'Amministrazione Comunale, o dalle indicazioni del Piano;

11) Sezioni generali e profili caratteristici del terreno interessato, riportanti il terreno naturale e il piano di sistemazione definitivo e l'ubicazione di massima di tutti gli edifici previsti;

12) Studio del colore riferito alle varie tipologie e al cromatismo generale dell'intervento, ove richiesto dalle specifiche norme di zona e nei casi in cui specificamente richiesto dall'Amministrazione Comunale o dall'Ufficio Tecnico, o dalle indicazioni del Piano;

13) Studio geologico o geotecnico dell'intera area interessata all'intervento, nei casi in cui risulta specificamente richiesto dall'Ufficio Tecnico o dalle indicazioni del piano;

14) Studio di compatibilità paesistico - ambientale, cosi come definito dagli artt. 9 e 10 delle norme di attuazione del P.T.P. no 13 per il Sud Est Sardegna, ove richiesto dalle specifiche norme di zona;

ART. 4- INDICI E PARAMETRI – DEFINIZIONI

Modifiche di cui all'art. 4 punti 13, 14 e 15 con la delibera n. 36 del 2008

1) Comparto Urbanistico Edificatorio

E' una porzione di territorio nel quale l'Attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso è delimitato graficamente nella cartografia di piano e in generale coincide con un'area delimitata dalla viabilità di piano, anche se tratteggiata, o da zone urbanistiche diverse.

2) Sub - Compatto Urbanistico Edificatorio

E' la porzione di un compatto urbanistico edificatorio alla quale estendere il piano di lottizzazione da convenzionare;

3) Superficie Territoriale

E' la superficie complessiva di un compatto o di un sub - comparto interessato umtariamente da interventi pubblici e/o privati;

Comprende:

a) la superficie fondiaria destinata agli interventi abitativi, produttivi o di servizio;

b) la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o parametrate) dal P.U.C.;

c) le aree stradali esistenti o di progetto , interne o perimetrali, private anche se aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;

d) la viabilità di piano, limitatamente alla pàrte tratteggiata, così come riportata nelle cartografie di piano.

Non comprende:

a) la viabilità pubblica esistente o di piano;

4) Superficie Fondiaria

E' quella superficie avente un azzonamento omogeneo, riservato agli interventi edilizi abitativi, produttivi o di servizio da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria prescritte dal P.U.C. e delimitate dallo strumento urbanistico attuativo.

5) Superficie di Urbanizzazione

E' suddivisa in:

a) superficie primaria la quale misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento ovvero:

- strade veicolari, pedonali e ciclabili di accesso agli edifici;
- spazi di sosta e di parcheggio e i relativi spazi di manovra pubblici;
- reti fognaria, idrica di distribuzione, elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, e del telefono;
- rete di illuminazione;
- spazi di verde attrezzato, privato o condominiale, anche se di uso pubblico.
- Aree per gli impianti tecnologici;

b) superficie secondaria la quale misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio dell'insediamento ovvero:

- asili nido;
- scuole materne;
- scuola dell'obbligo e medie;
- attrezzature generali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose, sportive;
- spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato e sportivo;
- nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi eventuali servizi comuni;
- aree e edifici per la sosta di quartiere.

6) Superficie minima di intervento

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo, di iniziativa pubblica, privata o mista, da attuare in modo unitario. La superficie minima di intervento, coincidente con un comparto o sub-comparto, può essere indicata graficamente dal P.U.C. o definita parametricamente dalle presenti norme. Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione; Di norma, la superficie di intervento è quella circoscritta dalla viabilità di piano, anche se tratteggiata, o da aree con diversa destinazione.

7) Area edificabile

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

L'area edificabile può concernere anche più proprietà.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà considerate detraendo:

a) le porzioni che, per vincoli di P.U.C. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade con relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;

b) le porzioni, rapportate all'indice di edificabilità della zona omogenea, la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta a proprietà o lotti confinanti.

c) Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile comune che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

d) L'area di pertinenza di uno opiù edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fim dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità (volume edilizio o superficie lorda di piano) risulti non interamente utilizzata e s'intenda aunientarla sino alla saturazione.

8) Lotto minimo

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

Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un piano

attuativo; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

9) Superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle pareti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori costituenti l'edificio o comunque ricadenti nel lotto di pertinenza, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali con esclusione dei rivestimenti lapidei ornamentali non portanti di spessore non superiore a cm. 25 (lo spessore in eccedenza deve essere computato).

Nel caso di murature portanti realizzate totalmente in pietrame con paramento esterno faccia a vista sarà scomputato uno spessore pari a cm. 25; tali murature non potranno comunque avere spessore totale inferiore a cm. 50.

Nel computo della superficie coperta saranno compresi:

— gli elementi in aggetto chiusi su tutti i lati (bow-window, balconi, verande, ballatoi chiusi ecc.);

— le terrazze di vani seminterrati sporgenti dall'area di sedime dei fabbricati sovrastanti (anche se situate sotto le verande o sotto altri elementi non computabili ai fini del calcolo della superficie coperta) qualora le stesse fuoriescano dal piano di sistemazione definitiva del terreno per più di mt. 1.00 (tale altezza va misurata nel punto di massima emergenza;

— tutti gli altri elementi costituenti il fabbricato tranne quelli espressamente previsti nella

seguente casistica:

a). balconi e pensiline d'ingresso fino alla sporgenza massima di mt. 2.00;

b). verande anche chiuse su due lati fino alla sporgenza massima di mt. 3.00;

c). verande chiuse su tre lati fino alla sporgenza massima di mt. 2.50;

d). porticati pubblici o di uso pubblico aperti six!tre lati, sostenuti da elementi portanti, aventi superficie complessiva inferiore al 50 % della superficie di appartenenza, fino ad una profondità massima di mt. 4.00;

e). idem ma chiusi su due lati, fino alla profondità massima di mt. 3.00. Nelle zone B, quando sia dimostrata l'assoluta impossibilità tecnica di realizzare l'apertura su due lati, anche aperti sul solo lato prospiciente la strada;

f). passi carrai sino alla larghezza massima di mt. 3.00 (solo nelle zone B);

g). sporgenze di gronda sino alla misura massima di mt. 1.00;

h). scale esterne aperte, anche se coperte, collegamenti e gallerie aperte tra costruzioni, fino alla larghezza massima di mt. 3.00;

i). pergolati e coperture di patii ad aria passante con orditura portante, aventi elementi posti ad interasse superiore a cm 40. Tali elementi potranno essere coperti solo con incannucciati o tramite specie vegetali rampicanti: è categoricamente esclusa la copertura con tele, strati di plastica o policarbonato e similari o qualunque sistema che imbisca il passaggio dell'aria.

Se tali elementi superano le misure anzidette, la parte in esubero sarà computata ai fini del calcolo della superficie coperta.

Negli edifici destinati alla ristorazione, quali bar, ristoranti, pizzerie, gelaterie, paninoteche e similari, anche compresi in esercizi ricettivi, potrà essere consentita la realizzazione di sale all'aperto coperte anche con tegole, purché edificate con struttura portante in legno. La dimensione massima delle stesse sarà commisurata alla superficie netta della struttura fissa, compresi gli eventuali servizi e le verande, con un rapporto massimo di un metro quadrato di sala all'aperto per ogni metro quadrato di superficie fissa, purché sia garantito il parametro minimo della superficie da destinare a verde di cui al successivo punto 11.

Tali strutture, nei limiti sopra indicati, non sono computabili ai fini del calcolo della superficie coperta e, su specifica richiesta, potrà esserne autorizzata la chiusura, in modo del tutto precario e temporaneo, con elementi leggeri e facilmente asportabili, qualora gli esercizi anzidetti svolgessero la loro attività anche nel periodo invernale.

Sono inoltre esclusi dal computo della superficie coperta:

— le tettoie di altezza interna inferiore a mt. 3.00, aperte su tutti i lati e destinate al ricovero di automezzi. Nelle zone E e D, per effettive esigenze, le stesse potranno essere autorizzate sino ad un'altezza interna di mt. 5.00;

— le concimaie, le serre di coltura e i vivai specializzati che coprano una superficie non superiore al 30 % della superficie del lotto;

— le superfici destinate a piscine e vasche all'aperto e i relativi solarium;

— le superfici, anche coperte, connesse ad attività industriali e artigianali, destinate a impianti per il trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

10) Rapporto di copertura

E' la porzione di area edificabile che può essere coperta dai fabbricati e si ottiene dal rapporto tra l'area (complessivamente) coperta e l'area (complessivamente) edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

11) Superficie da destinare a verde

E la superficie di terreno da destinare a giardino o parco al netto della superficie coperta, della superficie degli elementi definiti non computabili, quali verande, porticati, pergolati, scale esterne, ecc., dei marciapiedi, delle superfici destinate a parcheggio se non adeguatamente sistemate a prato.

Nelle zone B tale superficie non deve essere inferiore al 30 % della superficie del lotto di pertinenza dell'edificio.

Nelle zone C già dotate di P.d.L. regolarmente approvati non deve essere inferiore al 40 % della superficie del lotto.

Nelle rimanenti zone C e nelle zone F non deve essere inferiore al 60% della superficie del lotto.

12) Indice volumetrico

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

Esso può essere:

a) fondiario (if) quando definisce il volume edilizio edificabile sull'unità di superficie fondiaria;

b) territoriale (it) quando definisce il volume edilizio edificabile sull'unità di superficie territoriale.

Modificati i punti 13,14 e 15

1) Volume Computabile:

~~È il volume complessivo dell'edificio, al netto dei volumi scomputabili, che viene considerato ai fini del calcolo degli indici territoriale e fondiario.~~
~~Si ottiene moltiplicando la superficie complessiva definita nel precedente punto 9 per l'altezza computabile definita nel successivo punto 14.~~
~~Nel caso di edifici costituiti da corpi che presentino altezze diverse, essi verranno scomposti nelle varie figure geometriche di base che abbiano altezza computabile uguale.~~
~~Il volume computabile sarà ottenuto dalla sommatoria dei prodotti delle superfici parziali per le varie altezze computabili.~~

~~Tutti gli elementi computabili ai fini del calcolo della superficie coperta (anche parzialmente) sono computabili ai fini volumetrici.~~
~~Il volume scomputabile è rappresentato:~~
- ~~dal volume totalmente interrato, destinato a locali accessori quali cantine, garages, depositi, locali caldaia, serbatoi idrici, lavanderie, vani tecnici e di sostegno costruttivo ecc., tutti aventi altezza interna inferiore a mt. 2.40; I vani si definiscono interrati quando il volume lordo posto sotto il piano di sistemazione del terreno supera il 75% del volume lordo complessivo ovvero quando sono totalmente interrati su tre lati.~~
- ~~dal volume, posto sotto il piano dell'andamento del terreno, dei vani seminterrati destinati a locali accessori definiti come sopra e aventi altezza interna inferiore a mt. 2.40. Per vani seminterrati s'intendono quelli aventi almeno il 30% del proprio volume lordo (comprensivo del volume dei muri e del solaio di copertura) posto sotto il piano di sistemazione del terreno.~~

~~Nelle zone C di espansione e F turistiche, nei fabbricati a destinazione residenziale, i volumi interrati e seminterrati scomputabili non potranno superare il 40% del volume massimo realizzabile nel lotto di pertinenza e dovranno avere, salvo dimostrata impossibilità tecnica, anche collegamento diretto interno con l'unità immobiliare di pertinenza.~~
~~Nei fabbricati destinati a Case e Appartamenti per Vacanze i volumi interrati e seminterrati scomputabili non potranno superare il 10 % del volume del lotto oltre l'eventuale volume da destinare a garages, scomputabile anch'esso fino alla misura prevista dall'art. 2 della L. 24.03.1989 n° 122.~~
~~Negli edifici destinati ad attività commerciali, ristoro ricreative e ricettive tali volumi sono liberi, purché contenuti nell'area di sedime del fabbricato.~~

E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile (lotto), calcolato in base all'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso, rispettando tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume costruibile comprende:
- *la parte fuori terra delle costruzioni realizzate e/o realizzande del lotto;*
- *la parte interrata delle stesse, se destinate a residenze, uffici o attività produttive e di commercio;*
- *i fabbricati accessori, per le porzioni fuori terra. Si escludono, inoltre, i volumi porticati se destinati ad uso collettivo. Si escludono, inoltre, i cosiddetti "volumi tecnici", cioè i volumi esterni alla copertura (piana, a falde o mista) dell'edificio, strettamente necessari a contenere il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, nonché i vespai.*

2) Valutazione del volume computabile:

~~Si individuano quattro casi fondamentali:~~
~~1° caso – tetto piano.~~
~~L'altezza computabile è la distanza, misurata verticalmente, tra il piano di calpestio inferiore e l'intradosso del solaio piano di copertura $H_c = H_{sp}$;~~
~~2° caso – sottotetto non praticabile.~~
~~Per sottotetto non praticabile si intende un sottotetto (dotato o meno di accesso diretto, di illuminazione e ventilazione naturale) avente altezza interna massima inferiore a mt. 1.50.~~

~~L'altezza computabile è la distanza, misurata verticalmente, tra il piano di calpestio inferiore e l'intradosso del solaio piano di sottotetto $H_c = H_{sp}$;~~

~~3° caso – sottotetto praticabile.~~

~~Per sottotetto praticabile si intende un sottotetto (eventualmente dotato di accesso diretto, di illuminazione e areazione naturale) avente altezza interna massima superiore a mt. 1.50 ma inferiore a mt. 2.40.~~

~~Si suddivide in tre sottocasi:~~

~~a - pendenza della falda 25%:~~

~~L'altezza computabile è la distanza, misurata verticalmente, tra il piano di calpestio inferiore e l'intradosso del solaio inclinato di copertura $H_c = H_{sc}$;~~

~~b - pendenza della falda > 25% - tetto a capanna:~~

~~L'altezza computabile è la distanza, misurata come sopra aumentata di $\frac{1}{6}$ della differenza di altezza tra l'intradosso del solaio inclinato di copertura e l'intradosso del colmo $H_c = H_{sc} + \frac{1}{6} DH$;~~

~~c - pendenza della falda > 25% - tetto a padiglione:~~

~~L'altezza computabile è la distanza, misurata come al caso 3.a aumentata di $\frac{1}{8}$ della differenza di altezza tra l'intradosso del solaio inclinato di copertura e l'intradosso del colmo $H_c = H_{sc} + \frac{1}{8} DH$;~~

~~4° caso – sottotetto abitabile (vani a sottotetto).~~

~~Si suddivide in quattro sottocasi:~~

~~a - pendenza della falda < 25%: - tetto a capanna:~~

~~L'altezza computabile è la distanza, misurata come al caso 3.a aumentata di $\frac{1}{3}$ della differenza di altezza tra l'intradosso del solaio inclinato di copertura e l'intradosso del colmo $H_c = H_{sc} + \frac{1}{3} DH$;~~

~~b - pendenza della falda < 25%: - tetto a padiglione:~~

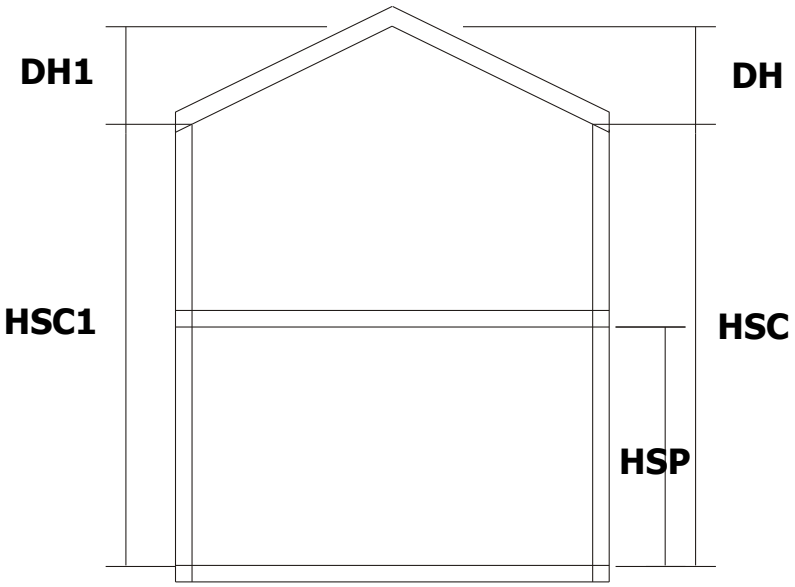
~~L'altezza computabile è la distanza, misurata come al caso 3.a aumentata di $\frac{1}{4}$ della differenza di altezza tra l'intradosso del solaio inclinato di copertura e l'intradosso del colmo $H_c = H_{sc} + \frac{1}{4} DH$;~~

~~c - pendenza della falda > 25% - tetto a capanna:~~

~~L'altezza computabile è la distanza, misurata come sopra aumentata di $\frac{1}{2}$ della differenza di altezza tra l'intradosso del solaio inclinato di copertura e l'intradosso del colmo $H_c = H_{sc} + \frac{1}{2} DH$;~~

~~d - pendenza della falda > 25% - tetto a padiglione:~~

~~L'altezza computabile è la distanza, misurata come al caso 3.a aumentata di $\frac{1}{3}$ della differenza di altezza tra l'intradosso del solaio inclinato di copertura e l'intradosso del colmo $H_c = H_{sc} + \frac{1}{3} DH$;~~



Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

a) *il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale, o qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purchè la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;*

b) *il punto di intersezione fra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie interna della parete.*

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo dell'altezza dell'edificio e per il calcolo del volume. In caso, però, di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo di fabbrica.

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tretti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia a valle. Per tetti sfalsati o con falde assimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre chè le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopra descritto punto a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili; Qualora i locali siano adibiti ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati

o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

I loggiati chiusi su tre lati entrano nel computo dei volumi soltanto qualora la profondità, misurata sulla normale al lato aperto più lungo sia superiore a 3 mt.

Nel calcolo dei volumi del tetto a falda unica, non si computa il volume del sottotetto, quando la copertura non supera la pendenza del 35% e la falda stessa confini per tre lati con proprietà diverse.

3) Altezza degli edifici:

~~si prevedono tre tipi di altezza, tutte vincolanti per la realizzazione degli edifici:~~

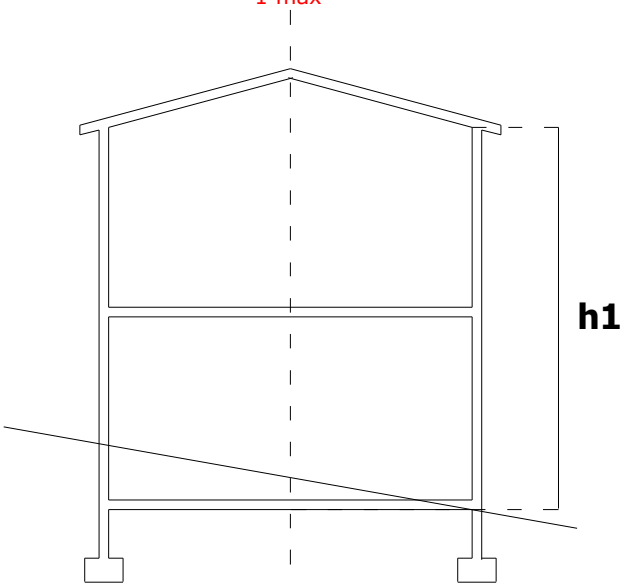
~~H_1 Altezza Prospetto Principale:~~

~~si misura a partire dalla quota di sistemazione definitiva del terreno, sino all'intradosso del solaio di copertura, sia nel caso di solaio piano sia nel caso di solaio inclinato.~~

~~Sulle strade e sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano (della base); nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza la stessa verrà calcolata come media ponderale riferita alle singole porzioni di facciata; l'altezza dell'elemento più alto, misurata nel suo punto mediano, non potrà comunque superare di oltre il 10% l'altezza H_1 massima consentita per la zona in cui l'edificio ricade.~~

~~Nel caso di edifici contigui, tali verifiche dovranno essere estese ad ogni singolo edificio.~~

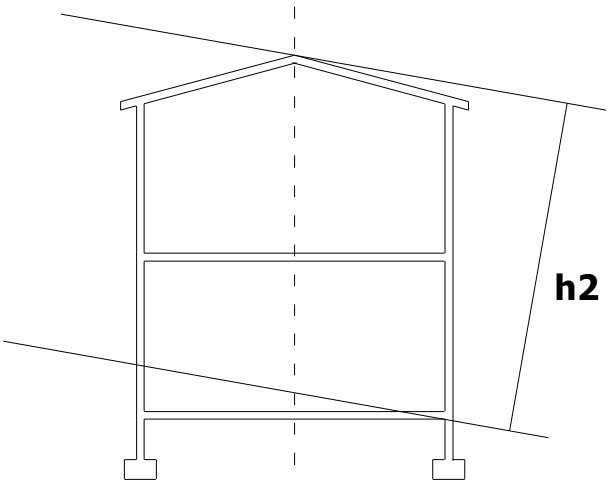
~~In zona B e C $H_{1\ max}$ = 8.50 mt.~~



~~H_2 Altezza del piano di contenimento:~~

~~è la distanza tra il piano dell'andamento naturale del terreno e il piano di contenimento entro il quale dovranno essere realizzati tutti i volumi dell'edificio compresi i volumi tecnici con la sola esclusione delle canne fumarie.~~

~~In zona B e C $H_{2\ max}$ = 9.50 mt.~~



~~H_3 Altezza complessiva dell'edificio:~~

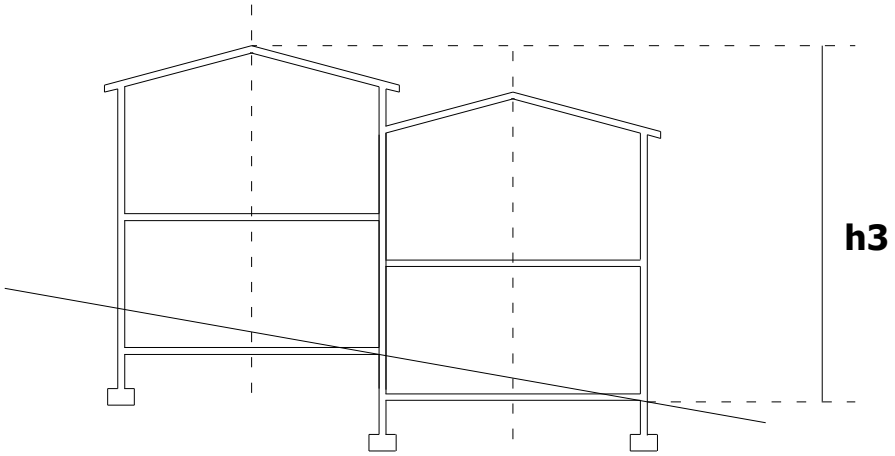
~~E' l'altezza complessiva misurata dal punto avente quota più bassa della retta di intersezione del prospetto a valle con il piano di sistemazione definitiva del terreno sino al colmo del tetto più alto dell'edificio (o al parapetto di coronamento in caso di solaio piano).~~

~~Può coincidere con H_2 nei casi in cui il terreno sia pianeggiante ovvero quando non sia ammesso l'edificazione a gradoni.~~

~~In zona B e C $H_{3\,max}$ = 11.50 mt.~~

~~Nel caso di edificazione a gradoni, qualora tale altezza dovesse essere superata, si dovrà operare uno stacco tra i fabbricati, adeguatamente sistemato a giardino con piantumazione di specie di alto e medio fusto, non inferiore a mt. 10.00. Tale distanza potrà essere ridotta a mt. 6.00 qualora le pareti contrapposte che così si vengono a formare non contengano finestre o che le stesse siano disposte su livelli altimetrici totalmente separati.~~

~~Nel caso di dimostrata impossibilità tecnica al rigoroso rispetto dei parametri sopra indicati, in alternativa a tale soluzione possono essere proposte, in sede di progetto o di progetto di massima da sottoporre a parere preventivo della Commissione Edilizia, soluzioni progettuali alternative, purché rispondenti alla finalità generale della norma, che saranno sottoposte all'insindacabile giudizio della Commissione edilizia.~~



L'altezza di un edificio non può superare il limite fissato per le singole zone dello strumento urbanistico, ad eccezione di quella per volumi tecnici, purchè siano contenui nei limiti strettamente indispensabili per la funzionalità e costituiscano una soluzione architettonica compiuta, e di altri volumi, purchè contenuti, in ogni sezione normale alla linea di terra, entro la sagoma limite costituita dalla verticale passante per la linea di terra e della retta inclinata del 35% sulla orizzontale passante all'altezza massima presctitta.

Per gli edifici d'angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima riferita alla strada di maggior larghezza può essere concessa anche per la parete sulla strada di minor larghezza, per una estensione pari alla larghezza della strada minore.

Si intende per parete interna, sulla quale deve essere misurata l'altezza dell'edifici, ogni superficie esterna con inclinazione del 100%. L'altezza di parete esterna è la distanza verticale, misurata dalla linea di terra o alla linea di parapetto pieno, nel caso di copertura a terrazzo, o alla linea di gronda del tetto, in corrispondenza dell'intradosso della falda. Se il tetto ha pendenza superiore al 35% occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo della pendenza del 35%. Se invece ha pendenza superiore al 100%, il tetto si considera come parete e quindi occorre comprendere nel conteggio tutte le proiezioni verticali.

Nel caso di fabbricazione a gradoni, l'altezza è misurata per ciascun corpo di fabbrica.

16) Attrezzature e servizi

Sono il verde pubblico attrezzato, le aree destinate alla edificazione dei servizi sociali, le aree per la sosta pubblica e tutte le superfici di uso

pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

17) Destinazioni d'uso

Per ogni zona omogenea prevista nel P.U.C. sono stabilite le destinazioni d'uso e le relative norme tecniche di attuazione. Per eventuali interventi non espressamente indicati nelle destinazioni d'uso delle singole zone omogenee, la decisione sulla fattibilità è demandata al Consiglio Comunale.

18) Numero dei piani

Si intende il numero dei piani fuori terra compreso il piano seminterrato, se abitabile.

19) Distacco tra edifici

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti aperti non abitabili, compresi entro mt. 2,00. I distacchi variano da zona a zona.

Le norme relative ai distacchi fra edifici non si applicano alle pareti non finestrate di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni. In ogni caso tale distanza non dovrà essere inferiore a mt. 4,00.per edifici articolati su un piano fuori terra e a mt. 6,00 per edifici articolati su più piani;

20) Distacco dal confine dì lotto

E' la distanza fra la proiezione dal fabbricato, misurata come al precedente punto 16, e la linea di confine del lotto. E' variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è in ogni caso stabilito un minimo assoluto.

21) Indice di piantumazione

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

22) Larghezza stradale

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

23) Punti fissi

La richiesta è consegna di punti fissi deve riguardare, oltreché gli edifici, le recinzioni ed il confine con le proprietà comunali, nel centro urbano la materia è disciplinata dal piano degli allineamenti stradali a suo tempo adottato,

24) Allineamento

Un edificio si dice allineato se il suo fronte strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta direttamente dall'edificante, sempre nel rispetto dei parametri delle distanze. I fabbricati devono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un piano attuativo.

25) Arretramento

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

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

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale.

26) Superficie minima delle unità immobiliari e parametri minimi

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di demolizione e ricostruzione, le unità immobiliari a destinazione residenziale dovranno avere superficie utile (calcolata ai sensi del D.M. 10.05.1977) non inferiore a mq. 60, salvo maggiori superfici previste dalla normativa specifica di zona. E' ammessa la possibilità di realizzare unità immobiliari aventi superficie utile (calcolata ai sensi del D.M. 10.05.1977) compresa tra 40 e 60 mq, in ragione del 10% delle unità immobiliari previste dall'intervento e di alloggi monostanza di superficie non inferiore a 32 mq, in ragione del 5% delle unità immobiliari previste dall'intervento.

Qualora il numero di unità immobiliari previste dall'intervento risulti inferiore a 10, e pertanto risulterebbero inapplicabili le percentuali su indicate, si stabiliscono i seguenti criteri:

1. per interventi compresi tra 6 e 10 possono essere realizzate due unità abitative di superficie inferiore a 60 mq;

2. per interventi fino a 5 unità può essere realizzata una sola unità di superficie inferiore a 60 mq. Ogni alloggio dovrà essere dotato di una stanza di soggiorno con superficie netta di almeno 14.00 mq. La superficie dei vani cucina dovrà essere pari almeno a 4.00 mq. con lato minimo di mt. 1.80. Il posto cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, dovrà comunicare ampiamente con quest'ultimo e dovrà essere dotato di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. In presenza di posto cottura la superficie del locale di soggiorno non dovrà essere inferiore a 18.00 mq. La superfici minima delle camere dovrà essere di 9.00 mq. se per una persona e di 14.00 mq. se per due persone.

Per ciascun alloggio dovrà essere prevista almeno una camera per due persone.

Per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno dovrà avere la superficie utile minima di 3.50 mq., dovrà essere dotata di finestra e dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavabo.

Per ogni unità immobiliare di superficie utile inferiore a 90.00 mq. la superficie dei vani destinati a ripostiglio, locali di sgombero, guardaroba ecc., non potrà superare il 5% della superficie utile dell'alloggio.

L'altezza minima dei locali di abitazione è fissata in mt. 2.70, riducibili a mt. 2.40 per i corridoi in genere, i bagni, i servizi e i ripostigli.

L'altezza delle cantine dovrà essere minore di mt. 2.40.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala, ripostigli, debbono fruire di illuminazione e ventilazione diretta, realizzata tramite finestra apribile. L'ampiezza della superficie apribile non do essere inferiore a della superficie del pavimento.

La stanza da bagno dovrà essere fornita di apertura dall'esterno per il ricambio dell'aria di superficie minima pari a 0.40 mq o di adeguato impianto di aspirazione meccanica.

ART. 5- POTERI DI DEROGA

L'Amministrazione Comunale può esercitare il potere di deroga sulle norme del P.U.C. e su quelle del Regolamento Edilizio limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, sempre nel rispetto dell'art. 3 della legge n° 1357 del 21112/1955.

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

I casi in cui è esercitabile la facoltà di deroga, oltre quelle previste dalla normativa statale o regionale vigente, in particolare in materia di abbattimento di barriere architettoniche, dovranno essere espressamente previste nella normativa specifica di zona,

ART. 6- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE:

Il Piano Urbanistico Comunale suddivide il territorio comunale in Zone Urbanistiche Omogenee, ai sensi del D.A. EE.LL.F.U. n° 2266/U del 20112/1983; Esse sono così classificate:

1) ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

È la parte del territorio comunale totalmente o parzialmente edificata e totalmente o parzialmente urbanizzata.

La sua perimetrazione coincide in maniera qùasi assoluta con quella del preesistente Programma di Fabbricazione ed è definita dalla perimetrazione urbana di cui alla legge 06.08.1967 n° 765 e dagli ampliamenti operati in sede di adeguamento del programma di fabbricazione al DPGR 9743/271 del 01.08.1977, (con la sola eccezione di alcuni modesti aggiustamenti tendenti ad eliminare alcune incongruenze dovute alla cartografia usata in sede di perimetrazione urbana, che hanno comportato la suddivisione di alcuni lotti di pertinenza di fabbricati esistenti su diverse zone omogenee). In essa sono ammesse tutte le costruzioni con destinazioni proprie del centro urbano. Sono escluse tutte le attività non compatibili con l'insediamento urbano, comprese le attività artigianali moleste, rumorose e/o insalubri. E suddivisa, in funzione delle caratteristiche tipologiche, dei caratteri dell'insediamento e dello stato di attuazione delle urbanizzazioni, in tre sottozone omogenee:

B1: COMPLETAMENTO INTERNO DI TIPO RISTRUITURATIVO.

Comprende le parti del centro urbano già totalmente o parzialmente edificate, individuate quali aree caratterizzanti il nucleo urbano originario, totalmente urbanizzate. La sua perimetrazione coincide con quella del previgente P.d.F. e comprende le aree interne al perimetro del centro edificato, a suo tempo adottato ai sensi dell'art. 16 della L. 22.10.1971 n° 865.

B2: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNO.

Comprende le zone ricadenti all'interno del perimetro urbano a suo tempo definito ai sensi della legge 06.08.1967 n° 765, escluse quelle precedenti,

quelle ampliate ai sensi del DPGR 01.08.1977 n° 9743/271 e quelle risultanti da alcuni modesti aggiustamenti operati in sede di predisposizione del PUC, tendenti ad eliminare alcune incongruenze verificatesi nelle perimetrazioni precedenti.

B3: ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CONSERVATIVO.

Comprende le parti del nucleo urbano interessate da costruzioni e ambiti spaziali che, pur non presentando caratteristiche storiche e tipologiche tali da giustificare le creazione di una Zona A, possiedono caratteri di particolare pregio ambientale o tradizionale tali da esigere un'adeguata normativa atta alla loro conservazione e salvaguardia.

B*: ZONE DI COMPLETAMENTO COINCIDENTE COL PIANO DI UTILIZZAZIONE IND1VIDUATO NEL PRECEDENTE STRUMENTO URBANTSTICO.

Coincide con un comparto edificatorio con caratteristiche simili ad un'area di espansione, già dotato di piano attuativo, seppure ancora non convenzionato.

2) ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

E' la parte del territorio destinata 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.

La Zona C è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Ci- ESPANSIONE RESIDENZIALE

Zone C preesistenti o di nuova individuazione;

C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE CONVENZIONATA

Zone C preesistenti, nelle quali sono previsti interventi di Edilizia Economica e Popolare;

3) ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE

E' la parte del territorio destinata ad insediamenti di natura, artigianale, commerciale, di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti, ad area di interesse minerario. Tale zona è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Di- INDUSTRIALE ARTIGIANALE

Zona artigianale esistente, già dotata di Piano per gli insediamenti produttivi e inserita all'interno del Patto Territoriale del Gerrei.

D2 - INDUSTRIALE AD INTERESSE MINERARIO

E' una zona che si trova esternamente al perimetro urbano in direzione Ovest, coincidente in buona parte con i limiti della Concessione Mineraria della "Nuova Mineraria Silius".

D3 - INDUSTRIALE MINERARIA AD INTERESSE AMBIENTALE

Trattasi della vasta zona valliva di Is Cuccurus-Pranu Su Codolaxiu-Prunu Trubidoxiu, contornata da aree archeologiche di grande pregio, posizionata esternamente al perimetro urbano in direzione Nord Ovest.

4) ZONA E - AGRICOLA

E' la parte del territorio destinata alle attività agricole, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di trasfonnazione e di conservazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo e punti ristoro, alla silvicoltura e alla coltivazione del le ad interventi di agricoltura biologica ed alla pratica di attività venatorie.

La Zona E, ai sensi del D.P.G. R. del 03/08/1994 n° 228; Direttive Regionali per le aree Agricole, si suddivide nelle seguenti sottozone individuate a seconda delle loro caratteristiche agricole:

Ei- CON AREE CARAITERIZZATE DA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA

Aree caratterizzate da attività agricola a prevalenza di vigneti e a colture erbacee cerealicole che, pur non essendo particolarmente specializzate, risultano sufficientemente tipiche nel contesto del territorio comunale;

E1* CON AREE CARA1TERIZZATE DA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA RICADENTI ALL'INLERNO DELLA CONCESSIONE MINERARIA

Aree con caratteristiche simili alla Ei ma ricadenti all'interno della concessione mineraria, nelle quali sono consentiti, oltre agli utilizzi di tipo agronomico anche quelli propri della ricerca e dell'attività mineraria.

E2- CON AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA ANCHE IN

RELAZIONE ALL'ESTENSIONE, COMPOSIZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI

Aree caratterizzate da un'agricoltura semi-intensiva in cui è da favorire il

mantenimento delle attività agricole compatibili e gli eventuali miglioramenti fondiari;

E2* CON AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA ANCHE IN RELAZIONE ALL'ESTENSIONE, COMPOSIZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI RICADENTI ALL'iNTERNO DELLA CONCESSIONE MINERARIA

Aree con caratteristiche simili a E2, ma ricadenti all'interno della concessione mineraria, nelle quali sono consentiti, oltre agli utilizzi di tipo agronomico anche quelli propri della ricerca e dell'attività mineraria.

E5- AGRICOLA MARGINALE

Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;

5) ZONA F - TURISTICA -

Le parti del territorio di interesse turistico coincidenti con il compendiò naturalistico di "Is Alinos".

6) ZONA G - SERVIZI GENERALI

E' la parte del territorio destinata ad attrezzature e impianti, pubblici e privati e a servizi tecnologici di interesse generale.

La Zona G si suddivide nelle seguenti sottozone:

Gi- SERBATOIO 1DRICO

G2- DEPURATORE FOGNARIO

G3- AREA CIMITERTALE

7) ZONA H — SALVAGUARDIA

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che hanno carattere speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali: fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali in cui è prevista la conservazione integrale della natura esistente o la sua ricostituzione, attraverso interventi di maturazione e riforestazione.

La Zona H è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- Hi - RISPETTO CIMITERIALE
- H2 - FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE
- H3 - FASCIA DI RISPETTO A RIDOSSO DELLA ZONA DI IS ALINOS
- H4 - RISPETTO ARCBEOLOGICO

8) SPAZI PUBBLICI (STANDARD URBANISTICI)

Le parti del territorio destinate a spazi pubblici (standard) di pertinenza delle Zone B, riservate alle attività collettive, a verde pubblico attrezzato, a parcheggi.

Si suddividono, a seconda delle diverse caratteristiche in:

Si - AREE PER ISTRUZIONE

Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo

S2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Funzioni culturali, religiose, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, uffici postali, protezione civile ecc.;

S3 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

Verde pubblico attrezzato, parchi, sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade.

S4 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

ART. 7- DESTINAZIONI D'USO

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

a) studi professionali e commerciali;

b) piccoli laboratori artigiani purché non molesti;

c) autorimesse pubbliche e private.

d) Attività ricettive

e) Servizi pubblici

f) magazzini e depositi limitatamente ai soli piani terreni e interrati o seminterrati.

Ove si ravvisi l'opportunità, ai fini di realizzare un'equilibrata distribuzione di alcune attrezzature, possono essere consentiti: uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, piccoli supermercati, case di cura, purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti (legge n°426 del 11/06/1971).

Le zone turistiche F sono destinate prevalentemente ad attrezzature di tipo ricreativo, sportivo, di ristoro e ricettive. Sono consentite:

a) attrezzature ricettive di tipo extra alberghiero,

b) attività ricreative e ristorative;

e) attività commerciali;

d) servizi pubblici;

e) Residenze stagionali;

f) Turismo equestre;

g) Attività venatorie.

ART. 8- ZONA B DI COMPLETAMENTO

Modifiche all' art 8 con la Delibera n. 36 del 2008

Modifiche ZONA B3

La zona B, in funzione delle caratteristiche storico - tipologiche, dei caratteri dell'insediamento e del tessuto urbano esistente, vengono suddivise in tre sottozone omogenee:

ZONE B3 – ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CONSERVATIVO.

Sono le zone del centro urbano di particolare pregio così come specificate al punto 1 del precedente art. 6 ed esattamente definite negli allegati cartografici. L'edificazione, in questa zona, verrà attuata tramite rilascio di concessione edilizia diretta senza l'obbligo di formazione di Piani Particolareggiati Esecutivi o Piani di Lottizzazione.

a - Sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti dall'art. 31 lettere a, b, c, d della legge 05.08.1978 n° 457.
b - Le aree inedificate eventualmente esistenti al suo interno non potranno essere ulteriormente frazionate e potranno essere edificate con l'indice fondiario massimo di 3.00 mc/mq, con un massimo di 2,10 mc/mq per la residenza ed un minimo di 0.90 mc/mq destinati ai servizi strettamente connessi con la residenza e/o a funzioni pubbliche anche di iniziativa privata.
c - È vietata la demolizione degli edifici esistenti in assenza di preventiva autorizzazione e con la sola eccezione degli edifici che minaccino di crollare con grave ed imminente pericolo per le persone e le cose. In tal caso è sufficiente la comunicazione dell'inizio delle attività di demolizione corredata da una relazione di asseveramento di tali presupposti a firma di professionista abilitato.
d - Nei lotti resi liberi dalle demolizioni, la volumetria, la superficie copribile e il numero di unità immobiliari realizzabili sono pari a quelle preesistenti (comunque con un massimo di 3.00 mc/mq). Può essere consentito in casi di particolare rilevanza volumetrica dell'edificio preesistente l'aumento del n° delle unità immobiliari, purché le stesse abbiano una volumetria residenziale minima pari a 350 mc.
e - È consentita la ricostruzione di elementi facenti parte della tipologia originaria e precedentemente demoliti o crollati, quali portali di ingresso, lolle alla sarda, tettoie ed elementi accessori e la realizzazione di locali igienici negli edifici esistenti che ne siano sprovvisti anche in aggiunta al volume esistente (qualora non sia possibile le loro realizzazione entro il volume degli edifici) a condizione che questi ultimi si armonizzino con la conformazione estetica ed architettonica del fabbricato.
f - È consentita ed auspicata la demolizione degli elementi tipologicamente estranei all'organismo edilizio. In tal caso la quantità di volume demolito potrà essere integralmente recuperata se verranno adottati criteri di ricostruzione conformi per allineamento, altezze dei fronti ed elementi tipologici tipici delle costruzioni tradizionali esistenti all'intorno.
g - Sono inoltre consentiti ed auspicati interventi migliorativi tendenti al restauro e all'arricchimento architettonico dei cosiddetti edifici "poveri" o carenti di manutenzione purché improntati al rigoroso inserimento di elementi e materiali contenuti nelle tipologie tradizionali locali. Sono prescritte coperture inclinate a due falde preferibilmente con gronda rivolta verso la viabilità principale o a padiglione a colmo continuo, aventi pendenza massima del 30 % rivestite da manto di coppi di tipo sardo; è consentita la copertura a terrazzo piano della parte non prospiciente il fronte stradale.
h - Negli edifici esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche se con distanza da pareti antistanti inferiori a metri 10 ma nel rispetto delle disposizioni del codice civile.
i - Nelle nuove costruzioni o negli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere riservati, all'interno delle aree di pertinenza, spazi riservati a parcheggio in misura non inferiore a mq. 1.00 ogni 10 mc di costruzione

j - In tutti i casi, sia gli immobili sottoposti ad intervento di recupero sia le nuove edificazioni dovranno mantenere gli allineamenti, le altezze dei fronti e gli elementi tipologici esistenti all'intorno.

k - La superficie da destinare a verde non deve essere inferiore al 30% della superficie del lotto di pertinenza.

~~l - L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona B, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piano attuattivo.~~

L'altezza degli edifici di nuova costruzione non deve essere superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nella zona al contorno, né alla misura corrispondente ad una volta e mezza la larghezza stradale e comunque non dovrà eccedere l'altezza di m 7,50. l'altezza degli edifici e i volumi devono essere computati assumendo come altezza la distanza tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato.

È consentita facoltà di deroga, relativamente all'indice di fabbricabilità fondiario e alle altezze massime, per i soli edifici pubblici.

È consentita facoltà di deroga, relativamente all'indice di fabbricabilità fondiario, nel limite massimo di 3,00 mc/mq e alle altezze massime, per i soli edifici pubblici.

Per gli edifici di pubblico interesse destinati a strutture ricettive, come definiti dalla normativa vigente è parimenti consentita la facoltà di deroga all'indice di fabbricabilità fondiario, nel limite massimo di 3,00 mc/mq e alle altezze massime, purché sul prospetto principale che si affaccia sul fronte strada, siano rigorosamente realizzati un massimo due piani fuori terra.

L'esercizio di tale facoltà è rigorosamente subordinato alla approvazione di un progetto di massima, corredato da ampia documentazione fotografica e simulazione dell'intervento, che permetta di valutare l'inserimento e la compatibilità dello stesso con il contesto ambientale ed architettonico circostante. L'approvazione di detto progetto, da parte della Commissione Edilizia, costituisce indispensabile presupposto, prioritario anche rispetto alla verifica tecnica e giuridica, per la trasmissione della richiesta di deroga al Consiglio Comunale

La concessione in deroga è rilasciata dal funzionario responsabile, previa deliberazione del Consiglio Comunale e Nulla Osta dell'Assessorato Regionale competente in materia di urbanistica.

ZONE B1 – ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE INTERNO DI TIPO RISTRUTTURATIVO.

Modifiche ZONE B1

Sono le zone del centro urbano definite nel precedente punto 1 dell'art. 6.
È prevista la seguente normativa di zona:

a - Saranno consentite nuove edificazioni, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni e riordino architettonico tipologico degli edifici esistenti.

b - Sono auspicabili interventi di adeguamento delle tipologie architettoniche esistenti, volti ad eliminare i contrasti con i caratteri tipologici dell'insieme urbano.

c - Nei lotti liberi o che si rendano liberi a seguito di demolizione è possibile l'edificazione con le seguenti prescrizioni:
  - E' richiesta la sistemazione a verde di tutti gli spazi interni e/o esterni al complesso edilizio.
  - È richiesta la tinteggiatura esterna in tonalità armonizzate con quelle al contorno.
  - Sono esclusi i rivestimenti maiolicati e in grès.
  - Sono consentite le murature in pietra a vista realizzate secondo la tradizione locale.
  - È richiesta l'eliminazione dai prospetti degli elementi esterni di carattere tecnologico (fili, condutture, compressori esterni delle pompe di calore, ecc.), che dovranno essere incassati e raggruppati in posizione tale da non interrompere la continuità del prospetto, a meno che non costituiscano elementi caratteristici del vecchio arredo urbano.

d - Di norma le costruzioni dovranno a filo strada, seguendo le indicazioni del vigente piano degli allineamenti. Nelle zone periferiche laddove prevalgano le edificazioni in arretramento, le nuove costruzioni, comprese le eventuali verande, potranno essere arretrate rispetto al filo stradale. In tale caso l'arretramento minimo sarà di almeno mt 3,00; qualora tale arretramento comporti l'inedificabilità dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, sarà autorizzabile un arretramento di minore entità.

e - Le costruzioni dovranno sorgere in aderenza sui confini o a distanza da essi non inferiore a mt. 4.00. Nel caso in cui tale distacco comporti l'inedificabilità dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, sarà autorizzabile un distacco di minore entità, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

f - Sono ammessi i cortili chiusi purché il lato minimo non sia inferiore a mt. 4.00 al netto di sporgenze negli edifici aventi un solo piano fuori terra e a mt. 6.00 in quelli aventi più piani.

g - L'indice di fabbricabilità fondiario sarà pari a 3.00 mc/mq.

h - Si prescrive un lotto minimo di 150 mq. Sono fatti salvi i lotti di superficie inferiore già esistenti alla data di entrata in vigore del PUC.

i - La superficie minima delle unità immobiliari a destinazione residenziale non potrà essere inferiore a 60.00 mq.

~~j - L'indice di copertura massimo non dovrà superare il 50% della superficie complessiva del lotto.~~

L'indice di copertura massimo non dovrà superare il 2/3% della superficie complessiva del lotto

~~k - Saranno consentiti al massimo 2 piani fuori terra ed un eventuale piano mansardato, compatibilmente con le altezze massime di cui al successivo punto l.~~

~~l - Le altezze massime consentite, con riferimento al punto 15 dell'art. 4, sono le seguenti devono rispettare la seguente norma: l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona B, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piano attuattivo.~~

l – *L'altezza degli edifici di nuova costruzione non deve essere superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nella zona al contorno, né alla misura corrispondente ad una volta e mezza la larghezza stradale e comunque non dovrà eccedere l'altezza di m 7,50. l'altezza degli edifici e i volumi devono essere computati assumendo come altezza la distanza tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato.*

~~m - La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, è stabilita in mt. 8.00, mentre la distanza minima tra pareti non finestrate o dal confine è stabilita in mt. 4.00. è tuttavia consentito costruire in aderenza. Qualora si dimostri che il rispetto di dette distanze comporti l'impossibilità di trovare soluzioni progettuali accettabili o l'inutilizzazione dell'area, il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può consentire la riduzione delle distanze che, in ogni caso, non devono essere inferiori a quelle minime stabilite dal Codice Civile . Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.~~

La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, è stabilita di mt. 8.00, mentre la distanza minima tra pareti non finestrate o dai confine è stabilita di mt. 4.00. è tuttavia consentito costruire in aderenza. Nelle Zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20,00 m, nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile,

l'amministrazione Comunale può consentire la riduzione delle distanze, su richiesta dell'interessato, che, in ogni caso, non devono essere inferiori a mt. 3.00, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.

n - Sono consentite le coperture a falde inclinate o a padiglione che non superino la pendenza massima del 30%; sono altresì consentite le coperture a tetto piano.

o - Le recinzioni, in generale, dovranno avere un'altezza massima di mt 2,00; sono libere le scelte per quanto riguarda le tipologie e i materiali.

p - Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a 1.00 mq ogni 20.00 mc di costruzione. Nei casi di costruzioni bi o plurifamiliari deve essere contestualmente dimostrata, con apposita planimetria, la realizzabilità effettiva di un numero di posti auto complessivi pari a 1.5 posti auto per ogni singola unità abitativa.

q - Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale o direzionale, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento della costruzione, deve essere garantita una superficie minima di 80 mq di spazio ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata ad effettivi posti auto, escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra. Gli spazi di parcheggio di cui sopra sono da intendersi aggiuntivi a quelli di cui al precedente punto p.

r - È vietata la realizzazione di vani interrati esterni all'area di sedìme del fabbricato, comprensivo delle verande, dei porticati o pergolati contermini ad esso, con la sola eccezione delle autorimesse totalmente interrate (nella misura massima di un metro quadrato di superficie netta per ogni dieci metri cubi di volume computabile di edificio realizzato) purché le stesse siano interamente ricoperte da uno strato di almeno trenta centimetri di terra vegetale adeguatamente sistemata a giardino.

s - La superficie da destinare a verde non deve essere inferiore al 30 % della superficie del lotto di pertinenza dell'edificio.

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

ZONE B2 – ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTERNO.

Modifiche ZONE B2

Sono le rimanenti zone del centro urbano consolidato definite al punto 1.c dell'art. 9, coincidenti totalmente con la zona B2 del previgente P.d.F., con la sola eccezione di alcune modeste rettifiche introdotte allo scopo di aggiornare la perimetrazione alla effettiva situazione proprietaria, eliminando incongruenze presenti nella precedente normativa.

È prevista la seguente normativa di zona:

a - Saranno consentite nuove edificazioni, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni.

b - E' richiesta la sistemazione a verde di tutti gli spazi interni e/o esterni al complesso edilizio.

c - Di norma le costruzioni dovranno sorgere in arretramento, rispetto al filo stradale, di almeno mt 3,00; qualora le condizioni al contorno o l'impossibilità tecnica di utilizzazione dell'area non consentano il rispetto di tale arretramento, sarà possibile un arretramento di minore entità purché concordato e autorizzato dall'Amministrazione Comunale e previsto dal piano planovolumetrico. Sono consentite le costruzioni a filo strada quando in un prospetto stradale prevalgono quelle edificate con questa tipologia.

d - L'indice di fabbricabilità fondiario è di 2.7 mc/mq;

e - Si prescrive un lotto minimo di 150 mq. Sono fatti salvi i lotti di superficie inferiore già esistenti alla data di entrata in vigore del PUC.

f - Relativamente alla superficie minima delle unità abitative da edificare vale quanto prescritto per la precedente sottozona omogenea B1.

~~g - L'indice di copertura massimo non dovrà superare il 70% della superficie complessiva del lotto.~~

L'indice di copertura massimo non dovrà superare i 2/3 della superficie complessiva del lotto.

~~h - Saranno consentiti al massimo 2 piani fuori terra.~~

~~i - L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona B, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piano attuattivo.~~

L'altezza degli edifici di nuova costruzione non deve essere superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nella zona al contorno, né alla misura corrispondente ad una voltas e mezza la larghezza stradale e comunque non dovrà eccedere l'altezza di m 7,50. l'altezza degli edifici e i volumi devono essere computati assumendo come altezza la distanza tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato.

~~j - La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, è stabilita di mt. 10.00, mentre la distanza minima tra pareti non finestrate o dal confine è stabilita di mt. 5.00. è tuttavia consentito costruire in aderenza. Qualora si dimostri che il rispetto di dette distanze comporti l'impossibilità di trovare soluzioni progettuali accettabili o l'inutilizzazione dell'area, il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può consentire la riduzione delle distanze che, in ogni caso, non devono essere inferiori a mt. 3.00. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.~~

La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, è stabilita di mt. 8.00, mentre la distanza minima tra pareti non finestrate o dai confine è stabilita di mt. 4.00. è tuttavia consentito costruire in aderenza. Nelle Zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20,00 m, nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, l'amministrazione Comunale può consentire la riduzione delle distanze, su richiesta dell'interessato, che, in ogni caso, non devono essere inferiori a mt. 3.00, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.

k - Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito sarà possibile conservare l'allineamento dei fabbricati o delle recinzioni esistenti.

l - Sono consentite le coperture a falde inclinate o a padiglione che non superino la pendenza massima del 35%; sono altresì consentite le coperture a tetto piano.

m - Le recinzioni, in generale, dovranno avere un'altezza massima di mt 2,00; sono libere le scelte per quanto riguarda le tipologie e i materiali.

n - Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a 1.00 mq ogni 10.00 mc di costruzione. Nei casi di costruzioni bi o plurifamiliari deve essere contestualmente dimostrata, con apposita planimetria, la realizzabilità effettiva di un numero di posti auto complessivi pari a 1.5 posti auto per ogni singola unità abitativa.

o - Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale o direzionale, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento della costruzione, deve essere garantita una superficie minima di 80 mq di spazio ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata ad effettivi posti auto, escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra. Gli spazi di parcheggio di cui sopra sono da intendersi aggiuntivi a quelli di cui al precedente punto n.

p - È vietata la realizzazione di vani interrati esterni all'area di sedìme del fabbricato, comprensivo delle verande, dei porticati o pergolati contermini ad esso, con la sola eccezione delle autorimesse totalmente interrate (nella misura massima di un metro quadrato di superficie netta per ogni dieci metri cubi di volume computabile di edificio realizzato) purché le stesse siano interamente ricoperte da uno strato di almeno trenta centimetri di terra vegetale adeguatamente sistemata a giardino.

q - La superficie da destinare a verde non deve essere inferiore al 30 % della superficie del lotto di pertinenza dell'edificio.

È consentita facoltà di deroga, relativamente all'indice di fabbricabilità fondiario, nel limite massimo di 3,00 mc/mq e alle altezze massime, per i soli edifici pubblici. Per gli edifici di pubblico interesse destinati a strutture ricettive, come definiti dalla normativa vigente è parimenti consentita la facoltà di deroga all'indice di fabbricabilità fondiario, nel limite massimo di 3,00 mc/mq e

alle altezze massime, ~~purché sul prospetto principale che si affaccia sul fronte strada, siano rigorosamente realizzati un massimo due piani fuori terra~~.
L'esercizio di tale facoltà è rigorosamente subordinato alla approvazione di un progetto di massima, corredato da ampia documentazione fotografica e simulazione dell'intervento, che permetta di valutare l'inserimento e la compatibilità dello stesso con il contesto ambientale ed architettonico circostante. L'approvazione di detto progetto, da parte della Commissione Edilizia, costituisce indispensabile presupposto, prioritario anche rispetto alla verifica tecnica e giuridica, per la trasmissione della richiesta di deroga al Consiglio Comunale
La concessione in deroga è rilasciata dal funzionario responsabile, previa deliberazione del Consiglio Comunale e Nulla Osta dell'Assessorato Regionale competente in materia di urbanistica.

ART. 9 - ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sono quelle zone da destinarsi esclusivamente ad insediamenti residenziali per i quali sono necessari interventi urbanistici coordinati, in tal senso l'edificazione è consentita solo a seguito di un Piano di Lottizzazione approvata e convenzionata nei modi previsti dalla Legge.
Al fine di garantire il coordinamento di tali interventi, ~~la superficie minima di terreno lottizzabile deve essere di ha 1,00 senza soluzione di continuità, con l'obbligo di uno studio preventivo dell'intero comparto di appartenenza relativamente alla viabilità ai parcheggi, ai servizi ed al verde pubblico~~.
Le lottizzazioni dovranno essere estese ad una superficie di territorio continua di almeno 10.000 mq, ovvero, ad un comparto, anche di superficie inferiore nel caso esistano vincoli al contorno. E' consentito predisporre lottizzazioni di superficie territoriale minima pari a 5000 mq, purché inseriti unitariamente all'interno di uno studio preventivo organico, riferito ad una superficie minima di 10.000 mq, relativo alla viabilità e al verde pubblico. Se uno o più proprietari 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 (art. 3 comma 3 della L.R. 20/1991).

Dovranno essere definite le aree per i lotti edificabili e quelle da destinare ai servizi.
La localizzazione delle aree da cedere per servizi, urbanizzazioni, parcheggi e verde pubblico deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale, al fine di un coordinamento generale nella zona e dell'organicità di localizzazione dei servizi pubblici nell'abitato. A tal fine dovrà essere presentata una richiesta di parere preventivo correlata da idonei elaborati grafici e cartografici da sottoporre a preventivo parere di massima da parte della Amministrazione Comunale.
La superficie d'intervento non dovrà inglobare le fasce verdi di rispetto stradale, né alcun'altra area di rispetto.

Nei casi previsti dalla pianificazione generale, dovrà essere gratuitamente ceduta al Comune la superficie necessaria per la realizzazione della viabilità primaria di collegamento, eventualmente inclusa nel comparto.

Le zone C sono suddivise nelle seguenti sottozone:

ZONE C1 – ESPANSIONE RESIDENZIALE .

Sono Zone C preesistenti non lottizzate per le quali vige la seguente normativa:
L'edificazione è subordinata allo studio di piano attuativo esteso alla superficie dell'intero comparto edificatorio delimitato nella cartografia di piano. Potranno essere tuttavia autorizzati dall'Amministrazione Comunale su richiesta motivata di uno o più proprietari interventi per sub-comparti ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. 20/1991, di superficie non inferiore a ~~1.00 Ha~~ *5.000 mq*, solo quando venga dimostrata l'impossibilità, per mancato assenso degli altri proprietari, del raggiungimento dell'estensione richiesta. In tal caso dovrà essere presentato unitamente al piano attuativo uno studio generale esteso all'intero comparto che individui le soluzioni previste relativamente alla viabilità ai parcheggi, ai servizi ed al verde pubblico. Dovranno essere inoltre definite le aree per i lotti edificabili e quelle da destinare ai servizi. La localizzazione delle aree da cedere per servizi, urbanizzazioni, parcheggi e verde pubblico deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale, al fine di un coordinamento generale nella zona e dell'organicità di localizzazione dei servizi pubblici nell'abitato

- Indice di fabbricabilità territoriale it=1.00 mc/mq.
- Sono consentite le costruzioni monofamiliari e plurifamiliari di tipologia isolata o a schiera.
- Ripartizione della volumetria: 10% per servizi pubblici, 20% per servizi connessi con la residenza, 70% per la residenza.
- Cessioni per standards pubblici maggiori o uguali a 12 mq. per abitante, considerando il parametro di 100.00 mc. per ogni abitante insediabile (volumetria insediabile/100 mc. = n° abitanti insediabili), oltre la viabilità carrabile.
- La viabilità carrabile dovrà servire tutte le proprietà e potrà anche essere parzialmente privata.
- Potrà essere inoltre prevista, per una migliore fruizione della zona, una viabilità pedonale e ciclabile di collegamento tra i lotti e le strutture di servizio.
- Il piano di lottizzazione dovrà proporre la quota di viabilità pubblica principale nella misura minima indispensabile per il corretto collegamento con le zone adiacenti e con le strutture pubbliche di primaria importanza mentre la viabilità interna di accesso ai lotti dovrà ,di norma essere privata anche se gravata di servitù pubblica.
  La viabilità pubblica dovrà essere realizzata con i seguenti materiali e dimensioni minime:

- Mt. 7.00 di carreggiata di cui mt. 6.00 asfaltati e mt. 0.50 per lato di cunetta alla francese.

La viabilità privata dovrà essere realizzata con i seguenti materiali e dimensioni minime:

- Mt. 5.00 di carreggiata di cui mt. 4.00 asfaltati e mt. 0.50 per lato di cunetta alla francese.
- Mt. 1.25 di marciapiede con finitura in autobloccante colorato o piastrelle granigliate.
- Idonea piazzola di testata atta alla inversione di marcia, qualora la viabilità non abbia sbocco in altra strada carrozzabile.

– Saranno consentiti al massimo 2 piani fuori terra ed un eventuale piano mansardato, compatibilmente con le altezze massime di cui al successivo punto.

~~Le altezze massime consentite, con riferimento al punto 15 dell'art. 4, sono le seguenti:~~

~~– H1= mt. 8.50;~~

~~– H2= mt. 9.50;~~

~~– H3= mt. 11.50;~~

lL'altezza degli edifici non dovrà eccedere l'altezza di m 7,50. l'altezza degli edifici e i volumi devono essere computati assumendo come altezza la distanza tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato.

– Indice di copertura 0.50 mq/mq
– Distanza minima tra pareti di cui almeno una finestrata: mt. 8.00;
– Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a 1.00 mq ogni 20.00 mc di costruzione. Nei casi di costruzioni bi o plurifamiliari deve essere contestualmente dimostrata, con apposita planimetria, la realizzabilità effettiva di un numero di posti auto complessivi pari a 1.5 posti auto per ogni singola unità abitativa.
– Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale o direzionale, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento della costruzione, deve essere garantita una superficie minima di 80 mq di spazio ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata ad effettivi posti auto, escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra. Gli spazi di parcheggio di cui sopra sono da intendersi aggiuntivi a quelli di cui al precedente punto n.
– La superficie da destinare a verde non deve essere inferiore al 50 % della superficie del lotto di pertinenza dell'edificio.

- Sono consentite le coperture a falde inclinate o a padiglione che non superino la pendenza massima del 30%; sono altresì consentite le coperture a tetto piano.
- La superficie minima del lotto non potrà essere inferiore ai 200 mq.

ZONE C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE CONVENZIONATA.

Sono Zone C destinate alla edilizia economica e popolare per le quali è stato redatto apposito piano attuativo, di cui sono fatte salve le norme.

ART. 10 - INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Nelle zone di espansione residenziale e nelle zone B dell'aggregato urbano potranno essere utilizzate aree per i piani di edilizia economica e popolare, ai sensi della L. 18/4/1961, n.167 e successive modifiche e integrazioni, che siano organicamente inseribili nel contesto generale della zona.
I piani così redatti avranno valore di piano particolareggiato per la zona interessata.
All'interno degli interventi delle Zone B e C nei quali sono previsti interventi di Edilizia Economica e Popolare possono esercitarsi i poteri di deroga previsti dall'art. 16 della legge 6/8/1967 n.765 limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
La concessione in deroga è rilasciata dal Funzionario responsabile, previa deliberazione del Consiglio Comunale e Nulla Osta dell'Assessorato Regionale competente in materia di urbanistica.

ART. 11 - ZONA "D"

Modifiche all' art 11 con la Delibera n. 40 del 16/12/2016

Zona D1 – Industriale Artigianale
Sono Zone D esistenti. Ogni intervento deve essere conforme alle disposizioni del vigente Piano Generale di sistemazione delle zone D, alla cui normativa si rimanda per le prescrizioni specifiche, per le quali valgono per l'edificazione, gli indici delle zone agricole e, in particolare quelli della zona E5.

Zona D2 - Industriale
Tale Zona è destinata ad insediamenti legati all'attività industriale, tipo agro industriale (art. 12.10 comma 4) e mineraria, per i quali valgono, per l'edificazione, gli indici delle zone agricole e, in particolare quelli della zona E5.

ZONA D3 – INDUSTRIALE MINERARIA AD INTERESSE AMBIENTALE
Tale zona, di rispetto delle aree archeologiche contigue, dovrà seguire le prescrizioni della zona agricola E5.
All'interno di essa sarà, in particolare, vietato aprire nuove strade, costruire manufatti, effettuare ricerche minerarie di particolare impatto ambientale senza la preventiva approvazione della Soprintendenza Archeologica.

Sono, inoltre, vietate le discariche e il deposito di materiali di qualunque tipo e l'apertura di cave a cielo aperto.

Art. 12 – ZONE E AGRICOLE

(L'art. 12 è stato completamente Modificato con la Delibera del CC n. 36 del 2008 e la Delibera n. 5 del 2016)

12.1 ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE E NELLE ZONE DI SALVAGUARDIA

1. Le presenti norme sono redatte in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" emanato in attuazione dell'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".

2. Le presenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione delle zone agricole (zone E) nel Comune di Silius, perseguendo le seguenti finalità:

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

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

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

d) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;

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

f) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;

g) orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'Agro del Comune di Silius.

12.2 ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE E NELLE ZONE DI SALVAGUARDIA

1. Entro le zone agricole del Comune di Silius (come dalla tavola zonizzazione del territorio comunale) sono consentite le attività agricole previste dall'art 2135 del C.C.

12.3 INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

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

zone E1 ***zona agricola principale***

1. aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

zone E2 ***zona agricola secondaria***

1. aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

zone E5 ***zona agricola marginale e zona agricolo-forestale***

1. aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

2. aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

3. I confini delle zone agricole sono riportati nella tavola zonizzazione del territorio comunale.

4. li indici fondiari previsti per le rispettive zone e sottozone sono quelli indicati al successivamente.

12.4 CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

1. Entro il territorio del Comune di Silius sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;

b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 12.7;

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;

e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq.

2. Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, da effettuare secondo quanto previsto dai successivi articoli 12.6 e 12.7.

3. **Ai fini edificatori** la superficie minima di intervento è stabilita in **ha 1,00**, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli

in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in **ha 1,00**

4. Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di esondazione fluviale, ed entro il limite di 150 m dal bordo delle acque pubbliche classificate, è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.

5. Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

a) autocertificazione da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione dell'azienda agraria, e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola o forestale;

b) per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo articolo 12.6 comma 2.

c) elaborati tecnici a firma di tecnico abilitato, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:

1) relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:

a) indicazioni catastali e proprietà;

b) descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;

c) inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, con descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico;

d) indicazione e descrizione degli impianti elettrico, di illuminazione, idrico, ecc.

e) descrizione dello smaltimento dei reflui;

f) adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);

g) relazione agronomica, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico agrario abilitato);

h) descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti;

1) elaborati di progetto contenenti:

i) corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;

j) stralcio della tavola di zonizzazione;

k) planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento

l) planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000)

m) planimetria quotata degli interventi in scala uguale;

n) eventuali disegni particolari delle opere;

1) piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati;

2) relazione agronomico-ambientale, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico agrario abilitato);

3) schema di visualizzazione, come previsto al successivo art.12.5 lettera d).

d) studio di compatibilità agro-ambientale, normato al successivo art. 12.5, nel caso in cui l'intervento riguardi:

1) fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (non oltre 200 capi circa);

2) impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta

3) altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.

6. Per lo svolgimento delle attività previste all'art. 12.2, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, con la descrizione dettagliata delle caratteristiche dei materiali;

b) il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;

c) il rispetto delle norme di riferimento;

d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

In alternativa, nelle zone E2 ed E5, in fondi con superficie minima di almeno 2000 mq sarà possibile realizzare un vano appoggio delle dimensioni di non oltre 25 mq, per cui andrà richiesta adeguata concessione edilizia nei modi previsti.

7. Entro le zone E5 sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq (Delibera n. 5/2016);

b) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;

c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;

d) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq(Modifiche alla Delibera n. 5/2016).

8. Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. I predetti edifici, per essere considerati come tali, devono anche essere privi balconi, pensiline ed aggetti. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.

9. Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali l'indice di copertura massimo sarà pari al 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti serricoli tale indice non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria.

10. Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 6 m. E' consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante. Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10 m, per le strade comunali 15 m, per le strade provinciali 20 m, per le strade statali 30 m.

11 Le recinzioni potranno essere realizzate con un muro in pietra locale di altezza max di m. 1, e da elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 1,5 m.

12.5 CONTENUTI DEGLI STUDI DI COMPATIBILITA' AGRO-AMBIENTALE

1. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia come specificato all'art. 12.4, comma 5, lettera d), deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurne gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;

b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

c) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

d) "Schema di visualizzazione" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):

a) rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;

b) visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc....);

c) nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;

d) nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;

e) descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

12.6 AGRITURISMO

1. E' consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e

integrazioni. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

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

3. 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.

4. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.

5. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di aziende il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

6. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

7. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

12.7 TURISMO RURALE

1. Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

2. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.

3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'art. 10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;

b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;

c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

5. L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e successive modifiche e integrazioni;

b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;

c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

12.8 FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI

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

2. Sui corpi catastali in zona agricola che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore ai 5 ha, per un periodo di 3 anni dalla data del frazionamento, gli indici edilizi saranno dimezzati, salvo riaccorpamento con altri mappali e raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale, dimostrabile con una relazione a firma di tecnico abilitato.

12.9 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TIPOLOGICHE E FORMALI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

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

2. Nell'ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:

a) **Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale**. Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;

b) **Corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza**. Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione: quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma e).

c) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili**. Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppura il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e);

d) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili**. Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e)

e) **Corpi di fabbrica nuovi**, conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

Fabbricati ad uso residenziale:

Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

a) **altezza**: con limitazione generalizzata a n. 2 (due) piani fuori terra, misurata alla linea di gronda , per gli edifici ad un piano terra min. 3 m., max 3,50 m., per edifici a due piani fuori terra, min. m 6, max. m 6,50. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a m 2.70 nè maggiore di m 3.80.;

b) **spessore del corpo di fabbrica**: max m 6,50, min. m 4; E' consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati su uno dei prospetti principali a condizione che lo spessore non ecceda il 30% dello spessore del corpo di fabbrica principale e la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo piano terra e il 30% per edifici a due piani; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;

c) **tamponature ed isolamenti**: per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerziale, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;

d) **sistema delle coperture**: a tetto a due falde inclinate con pendenza compresa tra 15° e 20° ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo sardo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 40 cm.), l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento ed aereazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti;

e) **articolazione dei prospetti**, proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;

f) **materiali di finitura (interni ed esterni)**, selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce).

Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:

a) La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, con l'ausilio dello "Schema di visualizzazione" di cui all'articolo 5 lettera d) delle presenti N.T.A., ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche ecc.

b) Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;

c) I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale

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

2. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85).

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

5. E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.

12.10 ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì

500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

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

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

4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicati nelle zone D, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di adozione delle presenti norme, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

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

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

7. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85) nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

12.11 EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

b) la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

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

3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 12.4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 12.4.

12.12 SMALTIMENTO DEI REFLUI E SPANDIMENTO DI LIQUAMI

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

ART. 13- ZONA F - TURISTICA

La parte di territorio di interesse turistico con relativi insediamenti.

L’area risulta dotata di strumento attuativo (Studio di Disciplina), sulla base del quale è stato approvato uno studio di valorizzazione turistica dell’area con interventi di tipo edificatorio. Sulla base degli studi di compatibilità ambientale, è fatta salva la realizzazione di tali interventi ma non le prescrizioni e le destinazioni d’uso dello Studio di Disciplina quando queste risultino in contrasto con le prescrizioni dello studio di Compatibilità Paesistico Ambientale. L’ubicazione dei successivi insediamenti realizzabili è consentita in maniera esclusiva negli ambiti a ciò preposti (aree trasformabili), individuati a seguito dello studio di Compatibilità Paesistico Ambientale, che individua le seguenti sotto elencate zone:

- area 1 — non trasformabile
- area 2 — trasformabile

L’edificazione è subordinata allo studio di Piano attuativo esteso alla superficie dell’intero comparto edificatorio.

Preliminarmente alla presentazione del Piano attuativo, dovrà essere presentato lo studio di Compatibilità Paesistico Ambientale, ai sensi dell’art. 9 della L.R. 45/89, costituito da uno studio generale elaborato sulla cartografia comunale in scala minima 1:10000 e da studi di dettaglio, in scala non inferiore a 1:500, realizzati sul rilievo dal vero della zona, contenente il piano quotato a curve di livello, con equidistanza non superiore ad un metro e le carte tematiche dalle quali risultino tutte le emergenze (geologiche, vegetazionali, paesistiche ecc.) presenti nell’area nonché il progetto di massima e l’inserimento nel contesto ambientale ed architettonico circostante di tutti i volumi ipotizzati.

Per le stesse vige la seguente normativa:

E' previsto un indice territoriale, riferito all'intero compatto di zona F, pari a 0 mc/mq. Sulla base dello Studio di Compatibilità Paesaggistica e Ambientale, l'edificazione non potrà avvenire nelle aree a non trasformabili, nelle quali sono consentiti esclusivamente interventi legati alla difesa del suolo, alla ricostituzione vegetativa, all'antincendio, ai volumi tecnici o simili.

L'indice di edificabilità territoriale è stabilito per ogni singola sulla base dei risultati degli Studi di Compatibilità paesaggistica e ambientale presentati in fase di progettazione degli interventi, di cui all'art. 10 delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale n. 13 entro i seguenti limiti massimi consentiti:

• area i — non trasformabile, indice territoriale massimo: 0.01 mc/mq;

• area 2— trasformabile: 0.50 mc/mq.

Lo Studio di Compatibilità paesaggistica e ambientale dovrà contenere:

— l'individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la proposta edificatoria;

— la descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con particolare cura del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e al rischio idrogeologico;

— caratteristiche progettuali dell'intervento proposto e illustrazione delle possibili alternative di localizzazione, evitando l'eccessivo carico volumetrico e l'intensivo utilizzo dei suoli;

— simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle componenti ambientali, valutando anche le eventuali possibili alternative;

— concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se non eliminabili, per minimizzare e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Per l'istruttoria e l'approvazione dello studio di Compatibilità paesaggistica e ambientale, da presentarsi in via preliminare da parte di chi intende effettuare opere di trasformazione del sito, sarà necessario il preventivo parere di una specifica Commissione di cui dovranno far parte necessariamente un Architetto e Ingegnere con comprovata esperienza sul campo, un Geologo, un agronomo e qualunque altra figura professionale ritenuta competente in materia.

Il negativo esito dell'accertamento di Compatibilità paesaggistica e ambientale da parte della Commissione comporta la giuridica inattuabilità dell'iniziativa proposta, sia essa di iniziativa pubblica che privata.

ART. 14- ZONA G - SERVIZI GENERALI

Sono le aree destinate a serbatoio idrico, depuratore fognario, cimitero, in cui sono consentite le opere strettamente necessarie a tali servizi.

ARTI 15- ZONA 11 - SALVAGUARDIA

Riguardano le aree destinate a rispetto cimiteriale, a fascia di rispetto del depuratore fognario, alla fascia di rispetto a ridosso della zona di Is Alinos, rispettivamente pari a 200 m (50 nel lato fronte paese), 100 m, 150 m, le aree H4 di Rispetto Archeologico.

In esse sono consentite esclusivamente opere strettamente legate alle funzioni riportate nelle destinazioni d'uso consentite.

In merito alle fasce di rispetto stradale valgono le normative specifiche e in particolare quelle dettate dal nuovo codice stradale.

Nelle fasce di rispetto cimiteriale, anche non classificate H, è vietata l'edificazione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli preesistenti, con possibilità di ricorrere alla deroga, ai sensi dell'Art. 19 della L. 765/67, esclusivamente per opere pubbliche riguardanti la viabilità, i parcheggi e la sistemazione a verde degli spazi.

Nelle fasce di rispetto delle strade Statali, Provinciali e Comunali, anche non riportate nella cartografia di Piano e nella fascia a ridosso della zona Is Alinos, si prescrive l'assoluta inedificabilità.

ARTT 16 - ZONA H4 - DI RISPETTO ARCHEOLOGICO

Il Piano Urbanistico Comunale recepisce, per le aree di rispetto archeologico, già vincolate dalla Soprintendenza, tre differenti tipologie di vincolo:

— una fascia di vincolo diretto, sul manufatto archeologico e sulle sue più dirette pertinenze in cui è vietato;

— aprire nuove strade se non approvate preventivamente dalla Soprintendenza competente;

— la costruzione di manufatti se non a servizio dell'area archeologica e preventivamente approvati dalla Soprintendenza;

— la discarica e il deposito dì materiali di qualunque tipo;

— effettuare ricerche minerarie, l'apertura di cave e l'estrazione del materiale;

— effettuare arature;

— il pascolo del bestiame;

— una fascia di vincolo indiretto, sul manufatto archeologico e sulle sue più dirette pertinenze in cui è vietato;

— aprire nuove strade se non approvate preventivamente dalla Soprintendenza competente;

— la costruzione di manufatti se non a servizio dell'area archeologica e preventivamente approvati dalla Soprintendenza;

— la discarica e il deposito di materiali di qualunque tipo;

— effettuare ricerche minerarie, l'apertura di cave e l'estrazione del materiale;

— il pascolo del bestiame;

— una fascia di salvaguardia attiva, in cui è vietato;

— aprire nuove strade se non approvate preventivamente dalla Soprintendenza competente;

— la costruzione di manufatti se non a servizio dell'area archeologica e preventivamente approvati dalla Soprintendenza;

— la discarica e il deposito di materiali di qualunque tipo;

— effettuare ricerche minerarie, l'apertura di cave e l'estrazione del materiale;

Le aree soggette a vincolo archeologico da parte della soprintendenza sono riportate in apposito allegato.

Per quelle non soggette a vincolo specifico della Soprintendenza valgono i seguenti livelli di vincolo:

— vincolo diretto sul manufatto e, in via cautelativa, per un raggio di 50 m dal manufatto stesso;

— i criteri di vincolo della fascia di salvaguardia all'interno della rimanente area H4.

Per i beni e i monumenti individuati dalla competente Soprintendenza ma ancora non localizzati con certezza e per quelli di futura individuazione si prescrive il vincolo diretto sul manufatto e , in via cautelativa, per un raggio di 50 m dal manufatto stesso.

È consentita la costruzione di strutture leggere, amovibili, per la cura e la salvaguardia del bene nonché per la realizzazione di servizi e punti di ristoro.

Il rilascio dell'Autorizzazione Comunale è subordinato all'acquisizione del nulla osta della competente Soprintendenza e delle ulteriori autorizzazioni eventualmente necessarie.

La possibilità di edificazione in deroga delle presenti Norme di Attuazione è limitata alle strutture e agli impianti pubblici ai sensi della L. 765/67.

E, in ogni caso, indispensabile l'acquisizione del preventivo Nulla Osta della Soprintendenza competente.

ART. 16 - ZONA Si, S2, S3, S4 - SERVIZI PUBBLICI

Comprendono le parti del territorio destinate a spazi pubblici (standard) di pertinenza nelle Zone A e B, riservate alle attività collettive, a verde pubblico attrezzato, a parcheggi.

S1 suddividono, a seconda delle diverse caratteristiche in:

S1- Istruzione (Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);

S2- Attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, uffici postali, protezione civile ecc.);

S3- Verde pubblico attrezzato, parchi, sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade.

In queste zone sono consentiti edifici pubblici e di pubblico interesse quali uffici, istituti di credito, edifici per attività politico-culturali, attrezzature sociali e di interesse cittadino e di quartiere, edifici per l'istruzione, aree a parcheggio.

L'indice massimo di edificabilità territoriale è pari a 1 mc/mq.