

C O M U N E D I N U R E C I

Via Ungheria n° 31 • 09080 NURECI (OR)



PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI RELATIVI ALLA APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE	3
ART.1	3
1) Area (Zona) di intervento.....	3
2) Superficie territoriale.....	3
3) Superficie fondiaria	3
4) Superficie di urbanizzazione	3
5) Superficie (minima) di intervento.....	3
6) Area edificabile	4
7) Lotto minimo e Lotto massimo	4
8) Superficie coperta	4
9) Rapporto di copertura Rc=Sc/St.....	4
10) Indice volumetrico fondiario e territoriale	4
11)Volume Edilizio	5
12) Altezza degli edifici.....	5
13) Allineamento	5
14) Arretramento	5
15) Distacco.....	6
16) Criteri di misura	6
17) Tipi edilizi residenziali - Fronte di un edificio	6
OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA.....	6
Art. 2	6
. ATTUABILITÀ DEGLI INTERVENTI.....	7
Art.3.....	7
1)Altezza massima di edificazione.....	7
2) Posizione degli edifici.....	7
3) Arretramento normale degli edifici e dei manufatti	7
4)Distacchi da altri edifici e manufatti - Arretramento dai confini.....	8
ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE	9
ART.4	9
1- Modalità di attuazione delle previsioni	9
2) Attuazione Indiretta o con Piano Attuativo	9
TUTELA DELL'AMBIENTE.....	10
Art. 5.....	10
1) Aree di interesse paesistico	10
2) Salvaguardia ecologica	11
URBANIZZAZIONE DELLE AREE	11
Art. 6	11
1) Rispetto degli standard urbanistici negli interventi con Piani Attuativi di iniziativa privata	11
2) Adempimenti urbanizzativi per l'attuazione di Piani Attuativi di iniziativa privata	12
3) Caratteristiche delle strade di Piano Attuativo	12
4) Allacciamento ai servizi canalizzati	12
6) Uso edilizio del terreno	13
7) Dotazione di parcheggi privati negli interventi diretti.....	13
EDIFICAZIONE DELLE AREE	14
Art. 7.....	14
1) Opere di recinzione ed di sostegno.....	14
AZZONAMENTO - PARTE GENERALE	14
ART. 8.....	14
1) Azzonamento del territorio	14
2) Il programma di fabbricazione suddivide il territorio comunale in zone secondo la seguente classificazione:	15
zona omogenea A :	15
zona omogenea B:	15
Zona omogenea C:.....	15
Zona omogenea D:	16

Zona omogenea agricola E:	16
Zona omogenea G:	16
zona omogenea H:	16
3)Si considerano inoltre le sottozone a destinazione pubblica S1,S2, S3, S4,.....	16
S1-istruzione:.....	16
S2-attrezzature di interesse comune:	16
S3-spazi pubblici attrezzati.....	16
S4-parcheggi.....	16
4)Le zone omogenee A, B, e C.....	16
5) Nelle zone omogenee A, B e C sono ammessi locali commerciali	17
AZZONAMENTO: NORME PARTICOLARI DI ZONA E SOTTOZONA	17
ART. 9- ZONA OMOGENEA A:	17
ART.10 -ZONA OMOGENEA B:	17
ART.10A -NORME GENERALI E PARTICOLARI PER LA ZONA C.....	19
ART. 11-ZONA OMOGENEA D: NORME GENERALI E PARTICOLARI	21
ART. 12-ZONA OMOGENEA G: NORME GENERALI E PARTICOLARI	22
ART. 13-ZONA OMOGENEA H.....	23
ART. 14-ZONA OMOGENEA E	23
ART 15 Allevamenti Zootecnici.	25

□ DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI RELATIVI ALLA APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE □

□ ART.1 □

□1) Area (Zona) di intervento.□

E' una parte di territorio nel quale l'attuazione del Programma di Fabbricazione 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 una Zona d'intervento , interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici .

□ 3) Superficie fondiaria □

E' la porzione di superficie territoriale, avente un azzonamento omogeneo, che e 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 Programma di Fabbricazione, le aree stradali pubbliche od aperte al pubblico transito esistenti o previste dal Programma di Fabbricazione .

□ 4) Superficie di urbanizzazione □

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 parcheggi privati , anche se di uso pubblico ;
- c) reti: di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas o del metano) e del telefono ;
- d) rete di illuminazione ;
- e) spazi di verde attrezzato privato o condominiale , anche se di uso pubblico .

Secondaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria , poste o previste a servizio della zona dell'abitato e cioè:

- 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 gli impianti tecnologici ;
- g) nel caso di insediamenti produttivi , aree per i relativi servizi comuni .

□ 5) Superficie (minima) di intervento.□

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

□ **6) Area edificabile** .□

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

□ **7) Lotto minimo e Lotto massimo** .□

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano Attuativo; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

□ **8) Superficie coperta** .□

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

Non si computano: balconi aperti, (di profondità' $\leq 1,20\text{m}$) cornici, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore ai 6 mq; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva

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

□ **9) Rapporto di copertura $R_c = S_c / S_t$** .□

E' la porzione di area edificabile che può essere coperta dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta ed area (complessivamente) edificabile, entrambe espresse in termini fondiari. $R_c = S_c / S_t$.

□ **10) Indice volumetrico fondiario e territoriale** .□

Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio in mc. che si può costruire su un mq. di area edificabile; ai fini di verifica e il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc., e la superficie considerata, espressa in mq. $D_e = V_e / S_t$.

Esso può' essere :

a) fondiario - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria ;

b) territoriale - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale .

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fondiario $I_f = V_o / S_t$.

□ 11) Volume Edilizio □

Il volume edilizio contabile è il volume convenzionale che compete ad un ambito d'intervento o ad un lotto, il quale si calcola moltiplicando l'area edificabile per l'indice volumetrico (rispettivamente territoriale o fondiario) fissato dal Programma di Fabbricazione. L'integrale fruibilità del volume edilizio contabile è però subordinata al contestuale rispetto di tutti gli altri parametri edilizio.

Il volume edilizio effettivo concerne tutti i fabbricati principali ed accessori, esistenti da mantenere e/o da costruire e di ciascuno comprende solo la parte fuori terra.

Il volume di un piano corrente si ottiene moltiplicando la superficie (misurata al perimetro esterno) per l'interpiano (altezza dal pavimento a pavimento); il volume del piano sottotetto e quello compreso tra il pavimento e la superficie interna del piano (o dei piani) di copertura (intradosso).

Il volume di spazi coperti ma aperti su un solo lato (porticati, logge, tettoie) si computa per intero, a meno che risulti da impegnativa; il vincolo permanente a non chiuderli, nemmeno con strutture mobili o provvisorie e la loro profondità sia $\leq 4,0$ m. Un'eccedenza eventuale di volume destinato a servizi, accessori ed impianti tecnici non dà luogo a maggiorazione del volume contabile. (intendasi volume strettamente necessario)

□ 12) Altezza degli edifici. □

L'altezza di un edificio :

a) ai fini del valore limite e quella convenzionale che si ottiene dividendo la superficie laterale (somma delle superfici delle singole fronti) per il perimetro (misurato all'esterno);

b) ai fini delle distanze e/o dei distacchi e quella media della fronte che si considera. Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato) sino all'estradosso del solaio di copertura del locale abitabile più alto, nel caso di tetto piano; nel caso di tetto inclinato o curvo, si aggiunge all'altezza media esterna netta quella relativa alla porzione abitabile del sottotetto (nel caso di piano inclinato all'intradosso dello stesso).

□ 13) Allineamento . □

Un edificio si dice allineato se la sua fronte verso strada e sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

I fabbricati devono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato dal Piano Attuativo.

□ 14) Arretramento . □

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

L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della

sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.
La linea d'arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiale consentiti.

□ **15) Distacco.** □

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici - situati sullo stesso lotto o su altri lotti - oppure dai confini o da altre opere preesistenti.

□ **16) Criteri di misura.** □

La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde salvo le seguenti franchigie:

- nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi 50 cm. di sporgenza delle gronde; 1,00m nel caso di balconi aperti;

Ai fini della verifica della distanza tra due fabbricati che si fronteggiano deve considerarsi quanto stabilito nel DPGR 01-08-1977 n°9743-271 art. 5. e dagli art.880 e seguenti del C.C.

□ **17) Tipi edilizi residenziali - Fronte di un edificio** □

a) Per tipo edilizio residenziale s'intende un elemento di fabbricato avente le caratteristiche sotto descritte:

b) Nell'ambito del territorio comunale, la nuova edificazione residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:

-tipo a: edifici lineari di 1 o 2 piani fuori terra - a schiera oppure isolati ma con sviluppo della fronte sino a m.35;

-tipo b: ville, villette e casette unifamiliari, con uno o due piani fuori terra, isolate, binate oppure a schiera.

c) Si dice fronte il tratto appariscente di un edificio rispetto a chi l'osserva, cioè il suo ingombro visuale, indipendentemente dall'andamento planimetrico delle parti che lo delimitano. Lo sviluppo di una fronte è quindi la massima distanza in metri fra i punti estremi dell'edificio, visibili da un qualsiasi punto d'osservazione (⊥al fronte).

d) Le norme d'attuazione fissano i tipi edilizi pertinenti a ciascuna zona dov'è ammessa la residenza.

In ogni zona, purché nell'ambito di un Piano Attuativo, è ammessa una tipologia edilizia diversa da quella prescritta, per aggregazione, per un numero di piani fuori terra, per sviluppo del fronte-prospetto o per composizione della schiera.

□ **OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA.** □

□ **Art. 2** □

Ai sensi della Legge urbanistica nazionale n. 1150/1942, modificata ed integrata, e della Legge urbanistica della Regione il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dal P.d.F, dai P.T.Đ dal P.U.C. dai P.P. e dalle presenti norme urbanistiche.

La disciplina urbanistica si applica:

- a tutte le costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito comunale durante il periodo di validità degli Strumenti Urbanistici;
 - alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate a concessione ad edificare o sono soggette all'obbligo di autorizzazione edilizia, denuncia o notifica;
 - alle lottizzazioni ed alle opere di urbanizzazione del terreno
 - a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno od una sua diversa utilizzazione.
- Gli immobili che alla data di adozione del Programma di Fabbricazione sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

. ATTUABILITÀ DEGLI INTERVENTI.

Art.3

1) Altezza massima di edificazione.

- a) Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona , da misurare sul prospetto a valle o più' alto.
- b) Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi, colonne fumarie, i campanili e simili).
- c) i limiti d'altezza interessano gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'A.C. può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi.

2) Posizione degli edifici. □

- a) Gli edifici devono essere di norma allineati rispetto alla strada, cioè debbono avere un fronte sul filo stradale (esistente o di progetto) o parallelo ad esso oppure all'asse stradale. Nel caso di arretramento le norme urbanistiche fissano l'entità e le condizioni particolari da osservare per la sistemazione della fascia di arretramento.
- b) Gli edifici possono avere un allineamento libero - cioè non vincolato al filo od all'asse stradale - solo se lo consente la specifica normativa di zona o se lo prevede un Piano Attuativo .
- c) Gli edifici esistenti, quando siano in contrasto con le norme sull'allineamento, possono essere oggetto - salvo diversa esplicita prescrizione - di interventi edilizi conservativi ed adeguativi; nel caso di interventi modificativi (ampliamento o di ricostruzione), le nuove opere debbono però adeguarsi alle norme vigenti.

□3) Arretramento normale degli edifici e dei manufatti □

- a) Allo scopo di proteggere le strade (pubbliche o private aperte al pubblico transito) e gli spazi pubblici assimilabili, l'edificazione ed i manufatti debbono sorgere in arretramento. Ai fini del presente articolo si dice manufatto qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo; mentre costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione ecc.).

Si considerano dunque edifici anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulotte e motorhomes) allorché siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio, puntuale od a rete .

b) Nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere .

Sono perciò ammessi oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:

- i distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- le cabine di distribuzione elettrica;

□4)Distacchi da altri edifici e manufatti - Arretramento dai confini

a) Per l'edificazione a cortina, un edificio situato verso strada od altro spazio pubblico può sorgere in contiguità con un altro edificio esistente; la contiguità è però limitata a m 14 a partire dal filo stradale esistente oppure dalla linea di edificazione fissata dal P.di.F. o dalle leggi vigenti .

È esclusa la contiguità lungo i confini interni del lotto, salvo che si tratti di fabbricati accessori; la contiguità fra due edifici in progetto, laddove ammessa, deve essere convenzionata e trascritta, previa autorizzazione comunale.

b) Per l'edificazione di tipo aperto, un edificio non può mai sorgere sul confine, salvo che ciò sia previsto da un Piano Attuativo oppure venga presentato un progetto unitario con fabbricati che s'intendono realizzare in aderenza; l'edificazione in confine - con la stessa procedura - si applica anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso.

In zona A e B le pareti finestrate, debbono osservare dal confine un arretramento pari ad almeno metà della loro altezza, con un minimo di m 4 da esso e di m 8 da qualsiasi altro corpo di fabbrica.

In zona C valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 9 del DI 2/4/1968 n. 1444 per le pareti finestrate che si fronteggiano.

In zona D gli edifici produttivi debbono osservare, dal confine di proprietà, l'arretramento minimo di m 5,00.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del Programma di Fabbricazione, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo l'arretramento dai confini (metà della propria altezza) con un minimo assoluto di ml 5,00

c) Le suddette norme non si applicano alle autorimesse ed ai fabbricati accessori (quali: legnaie, locali caldaie, depositi attrezzi, tettoie e/o qualsiasi altro locale non adibito a residenza ma al suo stretto servizio): laddove ammessi, questi debbono osservare dagli altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti una distanza minima di m 5,00; se la loro massima altezza, al colmo della copertura, non supera i m 3,00, essi possono sorgere in confine, purché non si creino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici.

d) Le norme del presente articolo si applicano ai nuovi edifici,

ai sopralzi, agli ampliamenti ed alle ristrutturazioni degli edifici esistenti.
Ai fini dell'applicazione della norma generale sul distacco, due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono antistanti o che si fronteggiano quando, proiettando ortogonalmente le rispettive fronti sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni o comunque risulta maggiore di 8 m.

□ **ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE** □

□ **ART.4** □

□ **1- Modalità di attuazione delle previsioni** □

a) il programma di fabbricazione si attua :

- con piani attuativi, quando ciò è prescritto dalla Legge urbanistica della Regione, e previsto dal Programma di fabbricazione o è deliberato dall'Amministrazione comunale (attuazione indiretta);
- con singole Concessione ad edificare od Autorizzazione edilizia negli altri casi (attuazione diretta);
- con tutti gli altri mezzi d'intervento previsti dalle leggi vigenti.

b) Sono piani attuativi:

- il piano per l'edilizia economica e popolare o piano zonale, di cui alla Legge n.167/1962 e successive modificazioni;
- il piano d'insediamenti produttivi di cui all'art.27 della Legge n.865/1971;
- il piano di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.28 della Legge n.457/1978;
- i piani di lottizzazione anche di ufficio di cui all'art.28 della Legge urbanistica nazionale n.1150/1942, modificata ed integrata. (P.di L.)
- i piani particolareggiati. (P.I.P.);

c) Nel caso di Piano attuativo, l'Amministrazione comunale può procedere alla formazione di unità fabbricabili (comparti ex art. 23 della Legge urbanistica nazionale n.1150/1942, modificata ed integrata; unità minime d'intervento ex art.28 della Legge n.457/1978) realizzando -all'interno delle stesse - la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate. (Il comparto potrà avere estensione qualsiasi purché sia progettato e, dopo realizzato, come stralcio funzionale.)

d) Nel caso d'intervento diretto mediante Concessione ad edificare l'Amministrazione comunale può subordinare il rilascio ad uno studio planivolumetrico preliminare.

□ **2) Attuazione Indiretta o con Piano Attuativo** □.

a) I Piani Attuativi sia d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata, debbono essere predisposti con le modalità e gli allegati previsti dalle leggi regionali vigenti od - in mancanza - da quelle nazionali .

b) I Piani Attuativi vengono approvati con le procedure semplificate previste dall'art 20-21-22 della L.R. N°45/1989, recepite nella Legge della Regione Sarda.
Interventi in zone soggette a procedure particolari .

a) sulle aree che ricadono in zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (ex art.2 della L. n.457/1978) e sono state subordinate a Piano Attuativo, sono consentiti soltanto gli interventi previsti al comma dell'art. citato, anche in assenza del Piano Attuativo prescritto dal Programma di Fabbricazione; ogni altro intervento resta invece subordinato a tale eventuale Piano Attuativo.

Sono ammessi - in assenza del Piano Regolatore - solo gli interventi di opere interne , di manutenzione ordinaria e gli interventi soggetti ad Autorizzazione Edilizia. I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.

b) Sulle aree che ricadono in zone eventualmente riservate dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera all'edilizia economica e popolare (ex L.n.167/1962), sono consentiti - in assenza del Piano di Zona - solo gli interventi di opere interne, di manutenzione ordinaria e gli interventi soggetti ad Autorizzazione edilizia. In alternativa al Piano di Zona, L. A.C. può accettare che l'edilizia economica e popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dalle leggi n.10/1977 (art.7-8) e n.457/1978 (art.32), a condizione che queste abbiano una durata minima ventennale e sanciscano prezzi di vendita o canoni d'affitto concordati con l'Amministrazione Comunale (A.C.)

In tali casi è sufficiente che gli interventi siano inquadrati in un Piano di lottizzazione d'iniziativa privata anche di ufficio.

c) Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti a piano d'insediamento produttivi (ex art. 27 della L. n. 865/1971) sono esclusi - in attesa del Piano di insediamenti produttivi - gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento ed, eventualmente, di modifica della destinazione d'uso; sui lotti edificati in contrasto con la destinazione d'uso prevista dal P.di.F. P.T.P. P.U.C. sono ammessi solo gli interventi di opere interne e di manutenzione ordinaria ; eventuali lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.

d) Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti ad altri Piani Attuativi sono ammessi - in attesa del Piano Attuativo - solo gli interventi di opere interne, di manutenzione e di adeguamento igienico tecnologico e funzionale, e gli interventi soggetti ad Autorizzazione edilizia; sugli edifici predestinati alla demolizione sono consentite però solo le opere interne e quelle di manutenzione ordinaria. I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione di tipo leggero.

□ TUTELA DELL'AMBIENTE □

□ Art. 5 □

□ 1) Aree di interesse paesistico □

a) L'interesse paesistico prescinde sia dall'edificabilità che dalla destinazione d'uso dell'area e comporta - per la zona delimitata dal P.T.P. e in seguito dal P.U.C. - adeguate misure di protezione al fine di conservarne e migliorarne le attuali caratteristiche. Si applicano le norme seguenti :

- E' vietata ogni alterazione dello stato di fatto, nonché ogni nuova costruzione (che non sia funzionale all'uso agricolo del suolo), anche a carattere provvisorio. Gli edifici funzionali all'agricoltura (o suscettibili di divenirlo) possono essere oggetto di interventi manutentivi anche esterni e d'interventi conservativi, secondo quanto precisato dalle Norme di attuazione del P.T.P.

- Sono ammesse le strade pedonali e le sistemazioni (a verde) che non comportino sensibili modifiche all'andamento del terreno ne alterazioni significative del quadro ambientale.

- E' consentita l'apertura di cave purché rispetti quanto prescritto dalla L.R. n° 30/89; la sistemazione dei terreni in pendio, se richiesta per esigenze agricole , e soggetta ad Autorizzazione edilizia comunale .

L'abbattimento degli alberi e consentito solo nell'ambito attività della silvicoltura, previa autorizzazione della Guardia Forestale competente nel territorio.

□ 2) Salvaguardia ecologica □

a) Gli strumenti Urbanistici ed in particolare il P.U.C., tutelano i valori e le risorse naturali, riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione. Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria (sterri, rinterri, accatastamento o deposito all'aperto dei materiali), deve essere pertanto autorizzata dall'Amministrazione comunale .

b) A norma delle leggi regionali, e vietato alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali; di alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento.

c) Le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada o a parcheggio, non possono essere pavimentate salvo che per documentate ragioni da esporre nella domanda di concessione ad edificare. Esse possono essere sistemate a verde alberato, od, in alternativa, lasciate all'uso agricolo.

Nel caso di sistemazione a verde, l'Amministrazione comunale può fissare - anche nella stessa concessione - la densità di piantumazione, cioè il numero minimo di alberi per ara (o Ha).

d)Le cave abbandonate devono essere sistemate in base a modalità da concordare con l'Amministrazione comunale.

□ URBANIZZAZIONE DELLE AREE . □

□ Art. 6 □

□ 1) Rispetto degli standard urbanistici negli interventi con Piani Attuativi di iniziativa privata . □

a) Ogni Piano di Lottizzazione deve rispettare - per opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature , impianti, servizi, verde attrezzato) - gli standard minimi fissati dalla LR 45/89 nonché dalle presenti norme.

b) Le aree da cedere all'Amministrazione comunale sono da computarsi sempre al netto delle aree stradali pubbliche esistenti o previste dal Programma di Fabbricazione.

c) A tal fine, se nell'ambito del Piano di Lottizzazione ricadono - a norma del Programma di Fabbricazione - previsioni di aree

pubbliche , delimitate (cioè localizzate) oppure parametrate, le aree debbono essere cedute e non possono essere monetizzate ; l'eventuale eccedenza può dar luogo a conguaglio , nell'ambito della convenzione .

□ 2) Adempimenti urbanizzativi per l'attuazione di Piani

Attuativi di iniziativa privata .□

a) In conformità al disposto delle presenti Norme Urbanistiche, il Piano di Lottizzazione deve precisare le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti proposti e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria , nella misura prevista dal Programma di Fabbricazione o, comunque , nella misura minima fissata dalle leggi, in proporzione all'edificabilità convenzionata; dette aree debbono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.

b) Circa le opere di urbanizzazione primaria e secondaria , poste per legge a carico dei proprietari delle aree, l'Amministrazione comunale può deliberare di provvedervi direttamente entro un periodo di tempo stabilito (eventualmente dal Piano di Lottizzazione): in questo caso i proprietari delle aree interessate sono tenuti a versare al Comune la somma corrispondente alla quota contributiva posta a carico di ciascuno di essi , tenuto conto del valore delle maggiori aree di urbanizzazione secondaria cedute o da cedersi e delle opere urbanizzative eseguite direttamente.

□ 3) Caratteristiche delle strade di Piano Attuativo .□

a) le strade aperte al pubblico transito debbono avere:

- un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato ;
- un profilo a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per gli eventuali marciapiedi ;
- una pavimentazione elastica secondo le prescrizioni comunali ;
- adeguate opere per l'evacuazione delle acque piovane ;
- un adeguato impianto di illuminazione .

b) In zona residenziale di completamento , le strade debbono avere un calibro minimo di m. 8 , una carreggiata di almeno m. 6 e due marciapiedi di almeno m. 1 ; le recinzioni debbono distare almeno m. 4 dall'asse della strada .

c) In zone di espansione , le strade debbono avere un calibro minimo di m. 8,50 con una carreggiata di almeno m.6,00 e due marciapiedi di almeno m. 1,00

d) In zona produttiva le strade, indipendentemente dalla loro lunghezza, debbono avere un calibro minimo di m. 9 , con la carreggiata di m. 6,50 ed un marciapiede di m. 1,25 . Le eventuali recinzioni debbono distare m. 4,50 dall'asse stradale.

e) Se la strada è a fondo cieco , è richiesta una piazzola terminale di giro idonea alla manovra di un'auto ,per la zona residenziale ed un autocarro con rimorchio per quella di tipo produttivo .

□ 4) Allacciamento ai servizi canalizzati.□

a) Ogni fabbricato deve essere allacciato alla rete di fognatura comunale ; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore

che rende possibile l'allacciamento e lo scolo per gravità e concerne tutti i fabbricati che distano da esso meno di m. 100; in via temporanea possono essere esentati da tale obbligo quei fabbricati che potrebbero più vantaggiosamente allacciarsi ad altro collettore comunale in progetto.

L'amministrazione comunale può rendere obbligatoria l'immissione delle acque piovane nella fognatura pubblica (se non esiste una rete di acque bianche).

b) Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarsi. Nelle località non servite da acquedotto, ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio serbatoio e di un valido impianto di acqua potabile, con tutte le autorizzazioni di legge.

□ 6) Uso edilizio del terreno .□

a) L'edificabilità di un'area si calcola in base all'Rcf (od all'Rct) fissato dalle presenti norme.

b) Ad ogni volume edilizio - costruito o da costruire - deve corrispondere un'area di pertinenza : il rilascio della concessione comporta l'impegnativa di osservanza dei vincoli del Programma di Fabbricazione per tale area , come prescritto dal Regolamento Edilizio.

□7) Dotazione di parcheggi privati negli interventi diretti.□

a) I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime per autovetture:

in autorimessa singola	m 5,00 x m 2,60
in autorimessa multipla	m 5,00 x m 2,20
in autorimessa all'aperto	m 5,00 x m 2,20
- autocarri e autobus	m 12,00 x m 4,00
- motociclette e scooters	m 2,50 x m 1,00
- autoarticolati	m 20,00 x m 4,00
- sosta operativa	m 8,00 x m 3,50

b) Ogni posteggio deve :

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada , passaggio , area di manovra) di adeguata dimensione ;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico ;

c) Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto , in tutto od in parte , la dotazione prescritta , oppure l'Amministrazione Comunale giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico , quest'ultima , nell'ambito di una convenzione da trascrivere , può:

- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale; negli ultimi due casi , le aree servite debbono distare non più di 50 m per singoli negozi e non più di 100 m per sistemi e centri commerciali;
- Accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perché l'Amministrazione Comunale realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare.

d) I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai residenti o dagli utenti dell'edificio servito ; tale impegno se

richiesto dall'Amministrazione Comunale , dev'essere sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di Programma Regolatore Generale che accompagna la Concessione Edilizia.

e) Le norme precedenti sono da applicarsi se non previste diversamente dal Piano Commerciale vigente

□ EDIFICAZIONE DELLE AREE .□

□ Art. 7□

□1) Opere di recinzione ed di sostegno.□

a) Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e, di massima, anche in confine con l'area pubblica . Non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche se di tipo leggero. In zona A l'Amministrazione Comunale detta particolari norme di ordine ambientale.

b) Le recinzioni tra lotti contigui possono raggiungere l'altezza media di m 1,50 e la massima di m 1,80 ; tali altezze si misurano dal terreno naturale esistente più elevato . Sono escluse le recinzioni a muro pieno a tutta altezza.

Per motivi d'ordine estetico o panoramico l'Amministrazione Comunale può:

- limitare l'altezza complessiva della recinzione;
- imporre che una parte di essa sia trasparente;
- imporre che sia realizzata con determinati materiali;
- imporre altre particolari norme estetiche.

c) Le recinzioni verso aree pubbliche non possono superare l'altezza media di m 1,50 e la massima di m 1,80 e debbono essere sempre trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie totale;

la loro altezza si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale muro di sostegno.

d) Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di aziende industriali o artigianali che non sorgano in zone residenziali, possono di massima superare di 1/3, anche verso strada, le altezze medie ed anche massime indicate ai punti b) e c) e possono essere realizzate in muro pieno a tutta altezza. Per motivi d'ordine estetico, panoramico o di altra natura, l'Amministrazione Comunale può tuttavia imporre recinzioni di altezza minore e di tipo ad aria passante.

e) Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso od a carattere provvisorio (steccati, palizzate, reti metalliche).

Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro).

□AZZONAMENTO- PARTE GENERALE □

□ART. 8□

□1) Azzonamento del territorio .□

a) Ai fini di una razionale organizzazione spaziale delle funzioni e delle utilizzazioni permesse , nonché di un ordinato assetto tipologico, il territorio comunale e' diviso in zone.

Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del

P.U.C. redatte alla Sc=1:1-2000 per i centri edificati e le zone di espansione degli abitati ed alla scala 1:5000-10000 per il restante territorio comunale.

L'edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di edificabilità di cui al Titolo II della Sezione A e deve conformarsi ai criteri di azzonamento fissati dal presente Titolo, attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone; deve infine osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal Regolamento Edilizio.

b) Il P.U.C. definisce gli ambiti territoriali al cui interno - a norma dell'art. 25 della L n. 47/1985 - le destinazioni d'uso degli immobili s'intendono regolamentate: in tali ambiti il cambio di destinazione è soggetto a preventiva Autorizzazione del Sindaco e comporta - se dovuto - il conguaglio del contributo di concessione.

c) Il Regolamento Edilizio elenca e descrive i possibili interventi ammessi nell'ambito del territorio comunale; le procedure speciali sono disciplinate, invece, dalle presenti Norme Urbanistiche.

d) I fabbricati esistenti, quando siano in contrasto con la destinazione di zona, possono essere oggetto di interventi per opere interne, oppure di manutenzione ordinaria e straordinaria; di adeguamento igienico e tecnologico e di consolidamento; l'Amministrazione Comunale può negare l'attuazione degli interventi eccedenti l'ordinaria manutenzione quando giudichi che le opere sono finalizzate a prolungare indefinitamente la vita del fabbricato in contrasto od a perpetuarvi la destinazione d'uso non ammessa.

Ogni altro intervento - che non sia previsto dalle norme transitorie - può essere consentito solo se - nell'ambito di una convenzione - il proprietario s'impegna a rendere l'uso dei fabbricati conforme alla destinazione di zona; l'Amministrazione Comunale può sempre disporre, fissando un congruo termine, che le attività contrastanti siano trasferite nella zona di loro pertinenza.

□2) Il programma di fabbricazione suddivide il territorio comunale in zone secondo la seguente classificazione:□

□zona omogenea A :□

Nucleo di antica formazione-centro storico alcune opere degne di recupero e assoggettate a Piano Particolareggiato

□zona omogenea B:□

Di completamento e ristrutturazione edilizia ed urbanistica La zona B di completamento intensivo è costituita dal tessuto urbano caratterizzato da una rete stradale e da servizi esistenti.

□Zona omogenea C:□

Di espansione residenziale. Non si è reso necessario dilatare tali zone, in quanto con una differente distribuzione si dà comunque la possibilità al paese di espandersi.

Pertanto in tale zona c'è l'obbligo del P.d.L. e/o della realizzazione di uno stralcio funzionale del medesimo se la zona è inferiore ai 10.000 mq.

□ **Zona omogenea D:** □

Piccola industria ed artigianato.

In detta zona troveranno sistemazione piccole industrie di trasformazione, eventuali industrie tessili; o lavorazioni di prodotti provenienti dall'agricoltura.

□ **Zona omogenea agricola E:**

Destinata ad usi agricoli ed attività connesse alla conduzione del fondo, alle attrezzature ed impianti connessi al settore agro-alimentare.

□ **Zona omogenea G:** □

Per impianti ed attrezzature di interesse generale; depuratore, serbatoio idrico, parco.

□ **zona omogenea H:** □

Di particolare interesse in relazione a specifiche qualità ambientali naturalistiche e di carattere urbanistico-territoriale da salvaguardare.

Tale zona viene distinta in quattro sottozone:

H1 - sottozona di rispetto stradale;

H2 - sottozona di rispetto della zona G del depuratore;

H3 - sottozona di rispetto del cimitero;

H4 - sottozona di rispetto archeologico-ambientale;

3) Si considerano inoltre le sottozone a destinazione pubblica S1, S2, S3, S4,

Che integrate con le relative zone omogenee A e B, configurano l'impianto residenziale di tutti i nuclei urbani individuati nella cartografia di piano, e ne rappresentano la dotazione di aree atte a soddisfare il fabbisogno minimo di 12 mq/ab di cui all'art. 6 del D.A. 20/12/1983, n.2266/U.

S1-istruzione:

comprendono le aree destinate agli asilo nido, alle scuole materne, elementari e dell'obbligo.

S2-attrezzature di interesse comune:

comprendono le aree destinate ad attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici esercizi

S3-spazi pubblici attrezzati

a parco, per il gioco e per lo sport.

S4-parcheggi

4) Le zone omogenee A, B, e C

hanno carattere prevalentemente residenziali. In esse, oltre alla residenza, sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibile, quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e di ritrovo. Le attività produttive esistenti nelle zone residenziali possono essere mantenute, ristrutturate, ampliate nel rispetto delle speciali norme di zona, purché non nocive e non moleste e comunque compatibili col carattere residenziale delle zone stesse. In caso contrario il sindaco potrà ordinarne lo spostamento all'interno della zona industriale artigianale mediante ordinanza, nella quale dovrà evidenziarsi un congruo tempo per il trasferimento. Sono tassativamente da escludersi:

- gli ospedali e le case di cura
- i depositi di materiale edile
- le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza, in special modo quelle che provocano rumori molesti di intensità superiore ai 35 db.
- gli opifici, le stalle, i macelli, le scuderie,
- tutte le attività che a giudizio della Amministrazione risultino in contrasto con il carattere residenziale delle zone.

5) Nelle zone omogenee A, B e C sono ammessi locali commerciali

secondo quanto disposto dal Piano Commerciale, il quale diventerà parte integrante della presenti norme

□AZZONAMENTO: NORME PARTICOLARI DI ZONA E SOTTOZONA□

□ART. 9- ZONA OMOGENEA A:□

La zona omogenea A, individua un piccolo ambito urbano circostante la CHIESA di Santa Barbara ed il vecchio centro storico il cui recupero e regolato con Piano Particolareggiato .

Tuttavia è consentito il rilascio della concessione edilizia o autorizzazione, solamente per interventi di manutenzione straordinaria secondo l'art 31 L 457/1978.

□ART.10 -ZONA OMOGENEA B:□

1) Le zone omogenee B comprendono le parti di territorio edificate nei limiti di cui all'art. 3 del D.A.G.R. 20.12.1983, N.2266/U. Essa costituisce l'insieme delle zone in cui gli interventi possono attuarsi mediante intervento diretto, per le quali gli standard minimi previsti dal D.A.2266/83 sono stati individuati in sede di adeguamento dello strumento urbanistico, ovvero secondo le norme particolari di zona. Per cui si ha:

B - zone totalmente edificate o in cui l'edificazione è stata stimata superiore al 50% della superficie fondiaria.

Le aree sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed rientrano nei raggi di influenza delle principali strutture di servizio.

2)Nella zona B è ammessa l'edificazione mediante concessione diretta, la volumetria edificabile sarà ottenuta dall'applicazione dell'indice fondiario alla superficie del lotto. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere aree di cessione dirette alla costituzione di allargamenti stradali o parcheggi: in questo caso l'indice fondiario dovrà essere applicato alla superficie inclusa la cessione. Nel caso si verificasse il rifiuto da parte del richiedente la concessione a cedere le aree richieste potrà operarsi tramite esproprio: in questo caso l'indice fondiario d'OVRA applicarsi alla superficie al netto della cessione.

3)Nella sola zona B, le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le ricostruzioni a seguito di demolizione totale o parziale, potranno sorgere a filo strada, previo parere della commissione

edilizia espresso su un planovolumetrico esteso al prospetto compreso tra due strade che lo delimitano; o su un prospetto schematico comprendente m 60 dell'edificio e/o degli edifici circostanti con l'indicazione delle altezze attuali e future dell'edificio oggetto dell'intervento e di quelli circostanti
-elaborato da produrre a cura degli interessati agli interventi-

4) L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a m.7.50 (misurata a monte) per le zone B.

5) La distanza fra pareti finestrate, deve essere non minore di m 8,00 mentre la distanza da queste ed i confini laterali dovrà essere di norma non minore a m. 4,00.

Se le pareti non sono finestrate la loro distanza d'ovrà essere di almeno m 4,0 (se in mezzo a due edifici vi è il confine, ogni edificio dovrà possibilmente distarsi m 2,0 da esso). La distanza tra una parete finestrata e qualsiasi altro corpo di fabbrica è di 8,0 m. Dette distanze minime possono essere derogate in applicazione a quanto disposto dal Codice Civile (art.880 e seguenti)

6) Previo accordo tra le parti, è ammesso costruire in aderenza sul confine di due proprietà.

7) I fabbricati potranno sorgere sul filo stradale o a m. 4,0 da esso. E comunque fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo risulta parallelo all'andamento della strada ed in tratti viari appartenenti a ambiti urbani con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenuto in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24, in caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Tale disposizione è da applicarsi anche per l'apertura di finestre di bagni le cui pareti siano a distanza inferiore a quelle sopraindicate.

8) La copertura dei fabbricati dovrà essere di norma eseguita a tetto, con una pendenza delle falde non superiore al 35%. Non sono da scartarsi coperture miste, terrazzo e tetto, quando queste risultano ben inserite nel contesto architettonico al quale appartiene per microambito.

9) Le recinzioni prospicienti aree e strade pubbliche potranno essere costituite da una parte cieca fino ad una altezza massima di cm.70 ed una ad aria passante, non obbligatoria, fino ad una altezza massima di m.1.80.

Le recinzioni tra due proprietà potranno essere del tipo cieco, con una altezza massima di m. 2,50.

10) Sono tassativamente vietati l'uso di eternit e/o materiali similari in tutte le zone A e B.

11) All'interno di ciascun lotto edificabile, nel caso di nuova

costruzione anche a seguito di demolizione, dovrà essere previsto una area adibita a parcheggio, scoperto, coperto od interno all'organismo edilizio, avente una superficie di un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione. ($Sp=1/10*Vol$) in base all'art 2 L.122/89

12) Le attività commerciali, direzionali ed artigianali dovranno prevedere oltre a quanto previsto al punto precedente, una superficie da destinare a parcheggi privati ma di uso pubblico pari a 80 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento. Nel caso non sia possibile reperire gli spazi privati ma di uso pubblico, summenzionati, ovvero il recuperarli comporterebbe soluzioni tecnico-progettuali non razionali, le cessioni possono essere fatte in aree adiacenti esterne al lotto, o, in alternativa potrà procedersi alla monetizzazione delle stesse sulla scorta del costo dell'area valutata dall'U.T.E.

13) parametri urbanistici di zona

ZONA OMOGENEA	IF MC/MQ	IT MC/MQ	RC MQ/MQ	STANDARD ATTUAZ. MQ/AB
-				
A	*****		0,70	12 P.P.
(L'indice fondiario e' quello del P.P. vigente, vedasi nel dettaglio per ogni ambito alle Tav. 6U1 e 6U2)				
-				
B	3,00		0,60	12 C.D.

ART.10A -NORME GENERALI E PARTICOLARI PER LA ZONA C

1) Le zone omogenee "C" comprendono le parti del territorio nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all art. 3 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

2) Gli interventi nelle zone "C" si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. 20.12.83.,n.2266/U, nonché dalla 45/89

3) L'intervento dovrà essere esteso ad una superficie territoriale non inferiore ai 10.000 mq. (potranno essere ammessi stralci funzionali di superficie inferiore)

4) La edificazione dovrà avvenire secondo i seguenti criteri:

a) i tipi edilizi dovranno essere disposti in modo da raggiungere una continuità frontale curando di ricercare un carattere ambientale unitario nella loro disposizione, raggruppandoli per isole urbane caratterizzate da uniformità di recinzione, unita tipologica e cromatica.

b) Le aree libere di pertinenza dei diversi tipi edilizi dovranno essere fra loro contigue in modo da realizzare il massimo della

continuità a verde privato.

c) A norma dell'art. 4 del D.A. 20.12.1983., n.2266/u del volume previsto si dovrà attuare la seguente distribuzione:

-il 70% dovrà avere destinazione residenziale;

-il 20% dovrà avere destinazione a servizi per la residenza, che devono intendersi: studi professionali, laboratori artigianali ammissibili in zona residenziale; locali per cantine, vani scala condominiali, garage, vani caldaia e simili, negozi e centri commerciali, bar ristoranti e simili; servizi sociali e culturali.

-il 10% dovrà essere destinato a servizi pubblici.

5) E prescritta la distanza minima inderogabile dai confini di m.4.00 e m.8 tra corpi di fabbrica .(con una parete divisoria in comune su un confine se case bifamiliari)

6) E obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.M. 30.04.1992, n°285 (G.U. 114/92) relativamente alla distanza minima a protezione del nastro stradale.

7) Gli strumenti urbanistici di attuazione per gli insediamenti in zona "C", devono prevedere la seguente dotazione minima di spazi pubblici, espressa in mq. per abitante per una dotazione volumetrica per abitante di 100 mc., al servizio degli insediamenti residenziali, oltre alle sedi viarie

S1-aree per l'istruzione: mq/ ab. 4.00

S2-attrezzature di interesse comune mq/ ab. 2,00

S3-aree per il verde pubblico ed attrezzato mq/ ab. 5.00

S4-aree per parcheggi pubblici mq/ ab. 1,00

mq/ ab. 12.00

8)parametri urbanistici di zona

ZONA OMOGENEA	IT MC/MQ	RC MQ/MQ	S.M.L. MQ	STANDARD ATTUAZ. MQ/AB
-				
C	1.00	35 %	200-250	12 P.A. (case binate a schiera)
C	1.00	35%	400	12 P.A. (case singole)
-				

9) L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere maggiore di m.7,00, quella minima di m.2.40 per coperture a tetto con intradosso a vista sull'interno, m.3.00 per copertura in piano. (Per fabbricati a un solo piano)

10) I prospetti non potranno avere uno sviluppo piano maggiore di m. 60,00.

11) le recinzioni saranno eseguite prevedendo una parte cieca della altezza di m.0,60 ed una a giorno fino ad una altezza complessiva di m.1,60. La parte a giorno potrà essere anche omessa. In sede di piano di lottizzazione dovrà prevedersi una tipologia di recinzione e di accesso carrabile e pedonabile al quale dovranno attenersi tutti i singoli interventi edilizi.

Sono tassativamente da escludersi recinzioni a profilo curvilineo.

12) Per l'intera cubatura destinata ad attività commerciale e direzionale prevista all'interno della zona C, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi varie, di cui almeno la metà destinate a parcheggio.

13) Nella zona omogenea C, l'Amministrazione Comunale dovrà individuare le aree da destinare alla edilizia economica popolare ai sensi della legge 22.10.1971, n.865, 18.4.1962 e successive modificazioni.

14) La viabilità principale di lottizzazione dovrà prevedere una carreggiata avente una larghezza non inferiore a m. 6,00, con due marciapiedi laterali aventi una larghezza non inferiore a m.1,00.

□ **ART. 11-ZONA OMOGENEA D: NORME GENERALI E PARTICOLARI** □

1)La zona omogenea D individua la parte di territorio destinato a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e non. Per ciascuna di esse dovrà valutarsi la compatibilità con le residenze più prossime nel rispetto delle caratteristiche ambientali, con l'eliminazione delle cause di nocività e di disturbo.

La zona D si attua mediante uno studio attuativo predisposto su un'area di 10.000 mq, potranno essere ammessi stralci funzionali di superficie inferiore.

--All' interno di ciascun lotto dovranno prevedersi un numero di parcheggi e verde attrezzato (di aree pubbliche) in ragione del 10% della superficie territoriale
Per gli insediamenti commerciali e direzionali, dovranno prevedersi in aggiunta a quanto disposto ai punti precedenti aree per parcheggi pubblici in ragione di mq. 100 ogni 100 mq. di pavimento lordo.

--L'altezza dei fabbricati non potrà' essere superiore a m.10,00.

--La distanza dai confini non potrà' essere inferiore a m.5.00.

--La distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore alla altezza del corpo di fabbrica prospiciente la strada e comunque non inferiore a m.10.00.

--La superficie coperta non potrà' essere superiore al 60%

Le tettoie, anche se completamente sprovviste di pareti di tamponamento, vengono conteggiate per intero.

--Il lotto minimo e' di mq. 1000.

--La recinzione deve prevedere una parte cieca di altezza non superiore a m.0.70, ed una parte sovrastante ad aria passante fino ad una altezza complessiva di m.1.70., salvo che per particolari disposizioni di legge non sia richiesta una altezza superiore.

--Nel medesimo organismo architettonico del corpo fabbrica non sono consentite costruzioni avente destinazione residenziale, solo per l'artigiano e/o il custode o chi lavora nello stabile, purché il volume della parte residenziale non superi il 10% del volume totale del corpo fabbrica.

--La sede viaria di piano dovrà essere costituita da una carreggiata con due corsie di larghezza minima di m.3.25 . e due banchine laterali in terra o lastricate di m.1.25 cd.

□ **ART. 12-ZONA OMOGENEA G: NORME GENERALI E PARTICOLARI** □

1) Le zone G sono le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, comunale e comprensoriale: in esse sono da realizzarsi attrezzature pubbliche e private al servizio del pubblico; si suddivide in due sottozone G e G1 di cui la prima interessa i servizi esistenti, la seconda riguarda un'area boschiva esistente. Si ha pertanto:

2) La zona G è destinata ad edifici ed attrezzature pubbliche, impianti per la depurazione, la potabilizzazione, l'inceneritore le discariche pubbliche controllate.
--L'indice territoriale e' di 0.01 mc/mq.

3) La zona G1 comprende un parco naturale ed è destinata alla conservazione integrale dello stesso.

--l'indice territoriale ammesso e' di 0,01 mc/mq

3a) E' consentito eseguire il taglio colturale, la riforestazione le opere di bonifica idrogeologica, le fasce frangifuoco per l'antincendio.

3b) Sono consentite, previa autorizzazione, tutte le opere secondo quanto disposto dall'art 7 L.1497/39; sempre che tali opere rientrino nel 4° e 8° comma dell' art.1 della L.431/85

3c) Sono consentiti i punti di ristoro, purché tutti i prospetti siano rivestiti in pietra del luogo, i tetti in tegole (coppo di colore rosso) e gli infissi in legname. Nel caso si realizzino tali opere l'indice edilizio sarà di 0,10 mc/mq

3d) Sono consentiti e camminamenti (sentieri) sia in terra battuta che eventualmente selciati (ad opus incertum) purché realizzati in pietra del luogo.

3e) Tutti i nuovi interventi dovranno rispettare quanto indicato ai punti precedenti; nel caso di edifici esistenti sono ammessi i restauri statici e conservativi.

3f) Per gli edifici ricadenti nel caso 3e, è consentito ampliare le superfici e le volumetrie solo ed esclusivamente per motivi igienici (intendasi per il minimo indispensabile alla realizzazione degli stessi servizi.)

ART. 13-ZONA OMOGENEA "H"

1) Comprende le parti di territorio non classificabili secondo i criteri usati per le altre zone e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico, o di particolare interesse per la collettività.

In particolare, in questa zona sono da comprendersi, classificate in quattro sottozone: H1-H2-H3: area di rispetto Stradale, pari a m 40 per le strade tipo A (Statali-provinciali); m 20 per quelle tipo B (intercomunali e comprensoriali); m 10 per le strade comunali e poderali ed inoltre vi sono le:

- a) zone vincolate ai sensi della legge 8.8.1985, n.431, ed il D.A. n. 3006 del 23.12.85,
- b) fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali extraurbane.
- c) golene dei fiumi, corsi d'acqua; pari a m 150,00 da ciascuna riva.

-- Per le tre zone indicate e previsto un indice territoriale pari a 0,001 mc/mq

H4- Di rispetto ambientale-archeologico, attorno ai nuraghi per un raggio di m 100; in tale area e fatto assoluto divieto di eseguire qualsiasi struttura,

-- Per questa zona omogenea e' prescritto un It = 0,001 mc/mq

ART. 14-ZONA OMOGENEA "E"

1)Le zone omogenee "E" sono le parti del territorio destinate ad uso agricolo, compresi gli edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale, ed eventualmente a quello della valorizzazione dei loro prodotti.

In tutte le zone E non incluse in ambito 1 di efficacia vincolante del P.T.P.; le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) Abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione del fondo o al funzionamento delle relative attrezzature;
- b) magazzini per il ricovero di attrezzi o scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici etc.), edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre ed ogni altra costruzione connessa all'esercizio attività agricola delle aziende.
- c) punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- d) impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponte-radio, ripetitori e simili.

2) La concessione edilizia per gli insediamenti di cui ai punti a), b), c), e d), potrà essere richiesta dai seguenti soggetti singoli od associati: proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori di azienda, affittuari e mezzadri, che ai sensi della legge hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, cooperative di conduzione e altri Enti associativi agricoli e società operanti nel settore.

3) L'unità di intervento e costituita dall'intera azienda agricola che può essere localizzata in ambiti territoriali discontinui.

Per gli interventi di cui al precedente comma 1 punto b) l'unità di intervento può comprendere la superficie delle aziende consorziate.

L'accorpamento così richiesto dovrà essere registrato sia sul pubblico registro, previa stipula di atto notorio nel caso di proprietari diversi, che in una planimetria generale del territorio, il cui aggiornamento è a carico dell'U.T.C.

3a). 1 Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita:

a) in ha 1,00 per allevamenti equini, di selvaggina e di struzzi, suini, ovini, caprini e bovini;

b) in ha 0,50 per tutte le altre colture;

3b) La distanza delle strade degli edifici dovrà essere di 20 m se trattasi di strade tipo B (40 se strade tipo A) mentre per fondi confinanti con strade comunali e poderali di 10 m.

3c) La distanza dai confini (per edifici non realizzati sul confine) dovrà essere di almeno m 10,00;

3d) La distanza fra i vari corpi di fabbrica all'interno dello stesso organismo costruttivo, dovrà essere di 10,00 m

3e) La tipologia dell'insediamento dovrà essere consona affinché soddisfi le esigenze dell'azienda; per quanto inerente le caratteristiche costruttive, sono consentiti tutti quei materiali tipici della zona, preferibilmente i prospetti dovranno essere rivestiti con pietrame del luogo, diversamente dovranno essere intonacati e tinteggiati con colori pastello (su campioni approvati dall'U.T.C.)

3f) Sono ammessi gli interventi di recupero e restauro statico e conservativo, purché rispettino quanto indicato ai precedenti punti.

3g) Le coperture dovranno essere a falde; e potranno realizzarsi con strutture tradizionali (latero-cemento) o con lastre tipo Coverib o similari, purché debitamente isolate e di colore rossiccio-terra (o similare).

3h) Tutti gli interventi tesi alla trasformazione del territorio (se non riguardanti deposito attrezzi, deposito foraggi, tettoie per macchine agricole e similari) dovranno avere adeguato sistema di smaltimento dei rifiuti e dei liquami (tipo vasche imhof); vasche a stagnanza e da svuotare in idonei depuratori e/o discariche autorizzate.

3i) Nel caso di azienda agricola oltre alle vasche precedenti, si dovrà provvedere di adeguata concimaia per i reflui stallatici.

4) Le quantità massime di edificazione ammissibili nelle zone "E", espresse in indice fondiario, sono le seguenti:

-Destinazione di cui alla lett. a): 0,03 mc/mq. per le residenze;

-Destinazione di cui alla lett. b): 0,20 mc/mq.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui alla lett. a) potrà essere elevato fino a :

- 0.10 mc/mq. per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- 1.00 mc/mq. per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 e ad attività sportive e ricreative.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3000 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), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la commissione Urbanistica Regionale, che dovrà esprimere parere entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della pratica.

La richiesta, accompagnata dal parere della Commissione Edilizia Comunale, nonché al progetto in triplice copia dovrà essere opportunamente corredata della documentazione necessaria ad un esame esauriente della pratica sotto i vari profili.

In particolare dovranno essere indicati :

- ubicazione dell'insediamento dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali o provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finali degli scarichi;
- studio di impatto ambientale

5) La zona E è stata definita con tre sottozone in applicazione al D.P.G.R- 03-08-94 n° 228 per cui si ha:

- ZONA E1; Tutte quelle aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata (zona dei vigneti)
- ZONA E2; aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva (in tali aree esistono già alcune aziende agricole ed altre sono in fase di avvio);
- ZONA E5; tutte quelle porzioni di territorio che presentano scarso utilizzo dal punto di vista agricolo, e che per la loro peculiarità e bene garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (tale area si è individuata a sinix del paese, parco G1,) e nelle aree con vincolo 1 del P.T.P. n°12

6) Per tutte le aree incluse nelle zone E, valgono le disposizioni e gli indici edilizi indicati ai punti 3 e 4 del presente Art.

ART 15 Allevamenti Zootecnici.

Per quanto riguarda in particolare gli allevamenti zootecnici, il recapito finale ottimale è il suolo agrario per la sua capacità di depurazione naturale e per i vantaggi che potrebbero derivarne agli effetti agronomici. In tal caso la quantità di liquame ammissibile per la utilizzazione agronomica e quella corrispondente ad un carico non superiore a 40 q.li/ha. di peso vivo di bestiame da allevamento.

Le aziende che rispondono a tale caratteristica possono effettuare lo smaltimento anche senza pretrattamento a condizione che siano assicurate la salvaguardia idrica delle falde, la tutela igienica delle colture e degli addetti.

Resta inteso che sarà comunque opportuno verificare che lo smaltimento sia compatibile con le effettive capacità di mineralizzazione del terreno e che eventuali superi di liquami dovranno essere immediatamente interrati.

Nel caso in cui lo smaltimento avvenga sul suolo, dovranno essere allegate alla richiesta di parere, oltre alle notizie di carattere generale precedentemente elencate, anche le seguenti, relative al sito ove avviene lo smaltimento:

- caratteristiche dell'area (topografiche, morfologiche, geologiche, climatiche, idrologiche e idrografiche);
- eventuale presenza di falde acquifere e le loro profondità;
- distanza del sito dai corpi idrici superficiali più vicini ed eventuali cautele per evitare sversamenti dei liquami negli stessi;
- tipo di sistemazione idraulico-agraria dell'area e relativa pendenza;

-metodo di distribuzione del liquame nel suolo (aspersione, infiltrazione, sommersione, deflusso superficiale, etc.).

Si precisa inoltre, che per il buon andamento del sistema di smaltimento, dovranno essere previste idonee vasche impermeabili per il contenimento e la collocazione dei liquami nei periodi nei quali, in relazione dell'andamento climatico, non vi sia domanda di acqua o di nutrienti da parte della vegetazione, o si verifichino eccessi d'acqua nel suolo che possono causare ruscellamenti o stagnazioni.

Ove i liquami vengano invece recapitati in pubbliche fognature, dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di accessibilità fissati dall'Ente gestore delle stesse per cui l'insediamento dovrà essere dotato di idoneo impianto di pretrattamento, il cui progetto dovrà essere identicamente allegato alla richiesta di parere.

Si precisa inoltre che per i capi bovini devono intendersi capi bovini adulti a stabulazione permanente, per i quali soltanto è possibile stabilire un modo razionale delle equivalenze con capi di altra specie.

Per insediamenti destinati all'allevamento di capi di specie diverse, che considerati complessivamente corrispondono a 100 capi bovini (per es.: 100 scrofe in centro parentale aperto + 200 suini da ingrasso + 100 agnelli da ingrasso equivalgono a 150 capi bovini); in qualunque caso vale per le zone E il D.A 2266/U).

Per allevamenti di animali diversi da quelli indicati, la destinazione fra allevamenti piccoli e grandi verrà fatta per analogia.

I nuovi fabbricati per allevamenti debbono rispettare le distanze stabilite nei commi 3b), 3c), 3d) del precedente art. 14¹ e, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F e G, mt. 500 se trattasi di allevamento suini, mt. 300 per avicunicoli e mt. 250 per bovini, ovicaprini ed equini².

1-- Gli insediamenti di attività, che, pure inerenti alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici non sono direttamente gestiti da produttori agricoli singoli od associati e che non trattino principalmente prodotti locali, debbono essere localizzati in zona D.

2-- Per i fabbricati colonici destinati ad abitazione esistenti in zona E alla data di adozione della presente variante indipendentemente dalle dimensioni del fondo e consentito qualsiasi intervento compresa la ristrutturazione e l'ampliamento "una tantum" delle superfici utili al fine della dotazione dei servizi igienici e di adeguamento alle esigenze familiari del conduttore.

3-- Gli edifici di abitazione non connessi alla agricoltura esistenti in tutte le zone E alla data di adozione della presente variante, possono essere mantenuti, ristrutturati ed ampliati, onde dotarli dei relativi impianti igienici, purché l'indice fondiario non sia superiore a 0.03 mc/mq.

¹ Modificato con delibera C.C. n° 39 del 23/11/2004.

² Modificato con delibera C.C. n. 23 del 01/04/2000.