

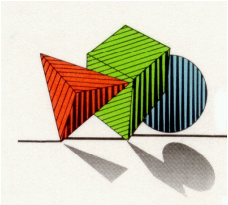
COMUNE DI SILIGO

Provincia di Sassari



Piano Urbanistico Comunale P.U.C.

Allegato alla Delibera C.C. n. del



dott. ing. arch. Gianquiro Corazza
Studio di Ingegneria e Architettura

via V. Veneto n.1
I - 09123 - Cagliari
tel / fax 070 280524
E-mail ing.corazza@libero.it

Coordinatore del Piano dott. ing. arch. Gianquiro Corazza Studio Geologico Ambientale dott. geol. Nicola Era dott. Massimiliano Pirino dott. agr. Fabio Sammiceli	Sindaco Antonio Giovanni Rassa	DATA Gennaio 2004
		AGG.TO 10 Ottobre 2004
		SCALA
		TAVOLA B

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Classificazione in zone omogenee del territorio Comunale	pag. 3
Art. 2	Modalità di attuazione del Piano	“ 4
Art. 3	Definizione degli indici e dei parametri per l'edificabilità	“ 5
Art. 4	Lottizzazione di iniziativa privata	“ 8
Art. 5	Lottizzazioni d'ufficio	“ 11
Art. 6	Modalità di interventi nel centro urbano di impianto consolidato	“ 12
Art. 7	Definizione degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti	“ 14

TITOLO II° - CAPO I° - NORME GENERALI

Art. 8	Destinazione d'uso degli immobili in zona A,B,C	pag. 17
Art. 9	Prescrizioni particolari per le zone vincolate	“ 18
Art. 10	Zone soggette a vincolo	“ 18
Art. 11	Vincoli idrogeologici	“ 18
Art. 12	Vincoli per particolari elementi architettonici	“ 19

CAPO II° - NORME DI ZONA

Art. 13	Zona omogenea “A”	pag. 20
Art. 14	Zona omogenea “B”	“ 28
Art. 15	Zona omogenea “C”	“ 37
Art. 16	Zona omogenea “D”	“ 42
Art. 17	Zona omogenea “E” agricola	“ 47
Art. 18	Zona omogenea “G” servizi annessi	“ 58

Art. 19	Zona omogenea “H” salvaguardia	“ 61
Art. 20	Aree “S” - S1, S2, S3, S4	“ 66

CAPO III° - NORME TRANSITORIE

Art. 21	Norme transitorie	“ 70
---------	-------------------	------

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Classificazione in zone omogenee del territorio Comunale

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

ZONA A - CENTRO STORICO:

Individua i nuclei appartenenti al centro urbano di impianto consolidato.

ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE:

Individua le parti del territorio comunale, totalmente o solo parzialmente edificate, diverse dalle zone omogenee A.

ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE:

Individua le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.

ZONA D – ARTIGIANALE – COMMERCIALE :

Individua le zone del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, artigianali, commerciali e ad essi assimilati.

ZONA E - AGRICOLA:

Individua le zone del territorio comunale destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro - pastorale, a quello della pesca e della valorizzazione dei prodotti.

ZONA G - EDIFICI ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE :

Individua le parti del territorio comunale che, nell'ambito della suddetta destinazione possono essere destinate ad istruzione superiore, universitaria, musei, parchi, attrezzature sanitarie, autoparchi, impianti di potabilizzazione, inceneritori, convivenze, attrezzature ricettive, para - ricettive ecc.

ZONA H - RISPETTO:

Individua le parti del territorio comunale che non siano edificabili per motivi di carattere igienico o che rivestono particolare importanza e pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico, o di particolare interesse per la collettività, quali per esempio le fasce di rispetto lungo le strade ed i corsi d'acqua.

AREE S - SERVIZI:

Sono classificate aree omogenee S quelle destinate a spazi pubblici riservati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi.

Art. 2

Modalità per l'attuazione del Piano

Le previsioni del Piano si attuano:

IN ZONA A: Mediante autorizzazione o (Denuncia di Inizio Attività) D.I.A per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere b) e c) del comma 1 dell'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e quant'altro disposto dalla L.R. 16 maggio 2003 n. 5 artt. 1 e 2.

Mediante permesso di costruire, limitatamente agli edifici, per gli interventi di cui alla lettera d) ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Previo Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, in tutti i casi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica di cui alle lettere e) e f) del comma 1 dell'art. 3 del

D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Ai sensi del secondo comma dell'art. 3 della L.R. del 1 luglio 1991 n.20, nelle zone omogenee A, prive di strumento attuativo vigente, gli interventi di demolizione, nonché quelli di ricostruzione sono subordinati alla redazione di un piano attuativo esteso almeno all'intero isolato.

Gli interventi di completamento, di sopraelevazione e/o di nuova costruzione su aree libere, devono essere estesi all'unità minima di intervento così come definita all'art.4 delle presenti Norme di Attuazione.

Nelle zone citate, in assenza di piani attuativi, sono possibili gli interventi previsti nel comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 limitatamente alle lettere a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo e d) ristrutturazione edilizia.

IN ZONA B: Mediante permesso di costruire, autorizzazione o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), anche previa redazione di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, secondo quanto disposto dagli art. 6 (attività edilizia libera), art.10 (interventi subordinati a permesso di costruire) e art. 22 (interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività – D.I.A.) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e secondo quanto disposto dalla L.R. 16 maggio 2003 n. 5 artt. 1 e 2.

IN ZONA C, D, G: Mediante formazione ed approvazione di piani attuativi (art.3 comma 1 L.R. 1 luglio 1991 n.20).

IN ZONA E: Mediante permesso di costruire, autorizzazione, D.I.A. o mediante le procedure di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. del 20.12.83 n.2266/U, in conformità alle direttive per le zone agricole contenute nel D.P.R. del 3 agosto 1994 n. 228 e secondo quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dalla L.R. 16 maggio 2003 n. 5 artt. 1 e 2.

IN ZONA H: Mediante autorizzazione o D.I.A. limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere b) e c) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e quant'altro disposto dalla L.R. 16 maggio 2003

n. 5 artt. 1 e 2.

Gli interventi di risanamento delle cave dismesse potranno essere eseguiti con permesso di costruire anche previa redazione di Piano di Recupero.

In tal caso l'unità minima di intervento, per quanto riguarda la redazione dei Piani di Recupero, è costituita dalla singola cava integrata dalle sue pertinenze, quali fabbricati di servizio, viabilità di servizio e le sue aree di pertinenza.

Art. 3

Definizione degli Indici e dei parametri per l'edificabilità

A) DESTINAZIONE D'USO:

Per ciascuna zona, il presente Piano Urbanistico Comunale, definisce le destinazioni d'uso compatibili.

B) INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE:

E' detto Indice di Fabbricabilità Territoriale (I.F.T.), il rapporto tra il volume complessivo edificabile e la superficie complessiva della zona omogenea impegnata dall'intervento. Tale indice è espresso in m^3/m^2 .

C) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO:

E' detto Indice di Fabbricabilità Fondiario (I.F.F.), il rapporto tra il volume complessivo edificabile e la superficie fondiaria espressa dai soli lotti edificabili, ovvero al netto delle superfici destinate a strade, sosta, verde pubblico e per i servizi sociali. Tale indice è espresso in m^3/m^2 .

D) INDICE DI COPERTURA:

E' detto Indice di copertura, il rapporto tra la superficie del sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile; per sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione di aggetti costituiti da balconi, verande e pensiline.

Per quanto concerne il calcolo dell'Indice di copertura, non si tiene conto, qualora fossero presenti, di porticati, lolle e tettoie a protezione dei portali, limitatamente alla superficie complessiva di questi elementi non eccedenti il 25% della superficie lorda del fabbricato stesso.

Nel caso di interventi su fabbricati esistenti, con l'esclusione degli interventi di totale demolizione e ricostruzione, verrà consentito il mantenimento delle superfici già coperte, anche nei casi in cui queste dovessero eccedere il massimo consentito nella zona specifica.

Nel caso degli interventi di cui all'art. 7 lettere b), c), d), anche quando l'esistente eguagli o superi l'indice massimo di copertura stabilito per la specifica zona, è sempre consentita la realizzazione dei volumi tecnici necessari per la riqualificazione edilizia del patrimonio esistente. Tali volumi dovranno peraltro impegnare una nuova superficie coperta non superiore ai limiti minimi indispensabili alla funzionalità dell'impianto da realizzare.

E) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:

E' detta superficie minima del lotto, quella minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto secondo le specifiche norme di zona. Tale superficie verrà di norma verificata sulle risultanze catastali. Qualora venisse dimostrato che la superficie reale esistente superi quella catastale, tutti i computi inerenti l'edificabilità potranno essere riferiti alla superficie reale.

Non possono essere computate come aree edificabili, quelle di cui ai seguenti punti:

- a) aree di proprietà di terzi, sulle quali il richiedente non possieda diritti reali;
- b) diverse aree dello stesso richiedente, qualora esse non siano contigue o risultino interrotte da altra zona omogenea o da viabilità. Tale disposizione non viene applicata nelle zone Agricole E in cui, per la realizzazione degli interventi è consentito computare e vincolare le superfici, anche se discontinue, costituenti l'unità aziendale a condizione che tale accorpamento e vincolo dei singoli appezzamenti compaia esplicitamente nell'atto amministrativo.

F) ALTEZZA DEI FABBRICATI E COMPUTO DEI VOLUMI:

Le altezze ed il calcolo dei volumi dei fabbricati, si computano in base alla normativa

prevista del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/U del 20.12.83 ed in base ai criteri illustrati nella circolare n. 2/A del 20 marzo 1978 emanata dallo stesso Assessorato.

Non vengono conteggiati nel computo dei volumi, i vani seminterrati se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili e comunque in tutti i casi in cui essi non siano adibiti ad abitazione, attività commerciali, artigianali e simili.

G) NUMERO DEI PIANI:

Per numero dei piani, si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato se destinato ad abitazione; il piano seminterrato non verrà considerato nel calcolo del numero dei piani nel caso in cui esso non dovesse essere computato per il calcolo dei volumi per i motivi citati al punto precedente.

H) DISTACCO TRA GLI EDIFICI E TRA PARETI FINESTRATE:

Per il calcolo dei distacchi tra gli edifici e le pareti finestrate, verranno applicate le norme e le deroghe previste all'art. 5 del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/U.

I) DISTACCO DAL CONFINE DEL LOTTO:

Il distacco dai confini del lotto è considerato la distanza tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine del lotto stesso. Tale distanza, anche se prescritta dalle singole norme di zona, è derogabile nei casi previsti dal Decreto numero 2266/U sopra citato.

Art. 4

Lottizzazione di iniziativa privata

E' possibile utilizzare per scopi edilizi terreni ricadenti nelle Zone C e D.

A tale scopo dovrà essere presentato Piano di Lottizzazione, redatto da un tecnico abilitato, corredato dai seguenti elaborati:

1) Estratto autentico di mappa ed eventualmente tipo di frazionamento; l'estratto autentico di mappa dovrà essere stato rilasciato in data non anteriore a sei mesi da quella di

presentazione del piano e dovrà contenere inoltre tutte le indicazioni necessarie atte all'individuazione della località interessata dal Piano di Lottizzazione;

- 2) Planimetria in scala adeguata indicante lo stato di fatto dei luoghi, con chiara indicazione in particolare di : proprietà confinanti, rilievo altimetrico e planimetrico sia del terreno che dei fabbricati esistenti, localizzazione (qualora ve ne fossero) di alberature rilevanti, di manufatti, di impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc. e comunque di tutti i dati necessari per rappresentare esattamente lo stato di fatto attuale della zona interessata dal Piano di Lottizzazione;
- 3) Stralcio dello strumento urbanistico in vigore comprendente la zonizzazione e le indicazioni delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
- 4) Planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento, redatta in scala non inferiore al rapporto di 1:1000 e riportante l'esatta indicazione di:
 - rete viaria automobilistica e pedonale con indicazione degli assi stradali e dei relativi raggi di curvatura;
 - indicazione delle aree destinate ai servizi, verde pubblico e parcheggi;
 - indicazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione degli impianti previsti e delle attrezzature ;
 - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- 5) Planimetria redatta in scala non inferiore al rapporto di 1:1000 contenente l'inserimento delle volumetrie esistenti e di quelle in progetto;
- 6) Tabelle riassuntive delle superfici e dei volumi previsti e dei relativi indici urbanistici;
- 7) Tipi edilizi e sezioni stradali tipo, redatti in scala non inferiore al rapporto di 1:200;
- 8) Planimetria redatta in scala non inferiore al rapporto 1:1000, riguardante lo schema degli impianti tecnologici previsti a servizio della lottizzazione e gli allacci di questi alle infrastrutture esistenti;
- 9) Relazione generale dettagliata, illustrante le scelte effettuate nella redazione del Piano di Lottizzazione e contenente:
 - l'impostazione urbanistica dell'intero progetto con la relativa dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle norme vigenti ;

- i dati tecnici con particolare attenzione agli impianti tecnologici ed alle opere di urbanizzazione;
- le tipologie edilizie con chiara specificazione delle caratteristiche architettoniche e di finitura previste ;
- le norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi, degli indici di edificabilità e delle altezze;
- computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione da realizzarsi per la definizione dei relativi importi fidejussori;
- quadro economico riassuntivo.

10) Piano d'Impresa recante le attività da svolgersi nei fabbricati per le lottizzazioni inserite nelle zone D.

11) Relazioni geologiche e geotecniche del territorio interessato qualora le opere da realizzarsi ricadano all'interno di aree da sottoporre a tali studi così come previsti nello studio geologico del territorio comunale.

12) Schema di convenzione da redarsi secondo le indicazioni dettate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La lottizzazione dei terreni, si intende autorizzata, previa delibera del Consiglio Comunale e secondo le procedure previste dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Alle procedure di lottizzazione si applicano i disposti di cui all'art.3 ed art.5 della L.R. n.20 del 01.07.1991 nonché quelli di cui all'art. 21 della L.R. n. 45/89.

Nel caso in cui uno o più proprietari dei terreni, inclusi nelle zone omogenee sopra citate e soggette ad obbligo di lottizzazione, dimostrino che non esiste la possibilità di predisporre un Piano di Lottizzazione nei modi previsti dal P.U.C., a causa del mancato assenso degli altri proprietari dei terreni ricadenti nelle suddette zone, potranno predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona, ai sensi della L.R. n.20/91.

L'autorizzazione a lottizzare e il conseguente permesso di costruire nell'ambito del Piano di Lottizzazione é sempre subordinata alla stipula della convenzione di lottizzazione, da trasciversi a cura del proprietario o dal suo rappresentante legale, che dovrà prevedere:

1) La cessione gratuita, nei limiti stabiliti in convenzione, delle aree per le opere di

urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel Piano di Lottizzazione;

- 2) La realizzazione, a carico del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione da parte del lottizzante o degli aventi titolo alla autorizzazione o permesso di costruire, degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
- 3) I termini, non superiori ai 10 anni, entro i quali dovrà essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- 4) Adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione Consiliare nei modi e nelle forme di Legge.

Il rilascio dei permessi di costruire, nell'ambito dei singoli lotti, é subordinato ad esplicito impegno sulla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Art.5 **Lottizzazioni d'ufficio**

I proprietari delle aree ricadenti in una zona soggetta a Piano di Lottizzazione, potranno essere invitati dal Responsabile del Procedimento a formare il Piano Attuativo delle stesse, assegnando un termine massimo di 30 giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine massimo di 120 giorni per presentare il relativo progetto e lo schema di convenzione.

Nel caso in cui entro il limite di tempo previsto al precedente articolo essi non dovessero aderire, il Comune provvederà alla Lottizzazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modifiche che l'Amministrazione ritenga di apportare, é notificato ai proprietari delle aree con l'invito ad adempiere alle previsioni di Piano stipulando la Convenzione.

Nel caso in cui gli interessati non adempiano a tali obblighi, l'Amministrazione

Comunale potrà procedere alla espropriazione delle aree necessarie per dare ordinata attuazione al P.U.C.

Art. 6

Modalità di intervento nel centro urbano di impianto consolidato

Gli interventi, nelle zone definite A dalle Norme di Attuazione del presente P.U.C., si attuano:

- Tramite autorizzazione o D.I.A., nel rispetto delle singole norme di zona, limitatamente agli interventi di cui alle lettere b) manutenzione ordinaria e c) restauro e risanamento conservativo di cui al comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e quant'altro disposto dalla L.R. 16 maggio 2003 n. 5 artt. 1 e 2.;
- Tramite permesso di costruire, sempre nel rispetto delle singole norme di zona, limitatamente agli edifici esistenti, per gli interventi di cui alla lettera d) ristrutturazione edilizia di cui al comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
- Tramite redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.
- Tramite redazione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

Nel caso in cui, un Piano di Recupero di iniziativa privata, preveda interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi del secondo comma dell'art.3 della L.R. del 01.07.1991 n.20, esso é subordinato a contemplare una estensione di intervento esteso almeno all'intero isolato.

Per quanto riguarda gli interventi di completamento, di sopraelevazione e/o di nuova costruzione su aree libere, essi dovranno essere estesi alla unità minima di intervento così come definita dall'art. 3 delle presenti Norme di Attuazione.

Fermo restando che, la tipologia costruttiva locale deve essere assunta come parametro di riferimento ispiratore, in caso di Piano di Recupero le prescrizioni di cui all'art. 13 delle presenti Norme di Attuazione, sono da intendersi come semplice linea di tendenza, potendosi nell'ambito di tale strumento meglio valutare l'inserimento ambientale della nuova progettazione proposta.

Sempre nell'ambito dei Piani di Recupero, ma aventi per oggetto più fabbricati ricadenti in differenti sottozone ma contermini, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di

accettare la parziale o totale demolizione di edifici, anche superando le specifiche norme di zona, se tale procedura conduce ad un miglior inserimento urbanistico della soluzione proposta.

Il Piano di Recupero, dal punto di vista volumetrico, potrà sviluppare progettualmente tutta la volumetria esistente sull'area ricadente all'interno del piano, integrata con le singole possibilità offerte dalle norme di zona eventualmente ricadenti all'interno dello stesso.

Sempre nell'ambito del Piano di Recupero, in alternativa il proponente potrà optare, se lo riterrà più favorevole, per un intervento che sviluppi nel complesso la somma delle volumetrie derivanti dalla applicazione dei rispettivi indici imputabili a ciascuna zona omogenea che entrasse a far parte del Piano di Recupero.

Qualora il Piano di Recupero dovesse interessare differenti zone omogenee, sempre ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, potranno essere superate e derogate le singole prescrizioni di zona inerenti la rigorosa ripartizione proporzionale dei volumi, le altezze, i distacchi, i rapporti di copertura, il numero dei piani, nel caso in cui questo dovesse motivatamente condurre ad una soluzione urbanistico - architettonica più funzionale e rispondente alle attuali esigenze di vita sia pure del quadro di riferimento espresso dalla tradizione locale.

Per gli immobili oggetto di Piano di Recupero sono consentite le destinazioni d'uso così come previste dall'art.13 delle presenti Norme di Attuazione.

La percentuale delle differenti destinazioni d'uso proposte, deve risultare in apposito atto d'obbligo registrato e deve essere mantenuta per almeno cinque anni. L'intervento comunque articolato, dovrà mirare ad integrare la funzione residenziale con quella dei servizi connessi alla residenza e con gli eventuali servizi pubblici.

Art. 7
Definizione degli interventi edilizi
(Art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono così definiti:

a) Interventi di manutenzione ordinaria:

Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria, quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b) Interventi di manutenzione straordinaria:

Sono definiti interventi di manutenzione straordinaria, quelli riguardanti 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 dette opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica delle destinazioni d'uso.

c) Interventi di restauro e risanamento conservativo:

Sono definiti interventi di restauro e risanamento conservativo, quegli interventi 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 ad essi compatibili.

Questi interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) Interventi di ristrutturazione edilizia:

Sono definiti interventi di ristrutturazione edilizia, quegli interventi rivolti a trasformare degli 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 costruttivi 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 ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente.

e) Interventi di nuova costruzione:

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di

- quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) Interventi di ristrutturazione urbanistica :

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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.

TITOLO II

CAPO I° - NORME GENERALI

Art. 8

Destinazioni d'uso degli immobili in zona A, B, e C

Le destinazioni d'uso consentite, per gli immobili ricadenti nelle zone territoriali omogenee A, B e C, sono le seguenti:

- 1) Residenza e studi professionali;
- 2) Autorimesse pubbliche e private;
- 3) Attività commerciali e di pubblico esercizio al dettaglio in conformità al Piano Commerciale;
- 4) Uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture di ristoro, strutture sanitarie, servizi pubblici e privati;
- 5) Attività artigianali anche se esercitate sotto forma societaria e quindi come tali inquadrare giuridicamente come industria, purché non moleste, non dannose alla pubblica salute, per la pubblica incolumità e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei fabbricati.

Le seguenti destinazioni d'uso, per quanto riguarda immobili ricadenti nelle Zone A,

B, e C, non sono ammesse :

- 1) Industrie di qualsiasi genere;
- 2) Macelli;
- 3) Stalle e ricoveri per animali in genere;
- 4) Depositi all'aperto.

Art. 9 **Prescrizioni particolari per le zone vincolate**

Il presente Piano Urbanistico Comunale, prevede per alcune parti del territorio comunale e del centro abitato, una specifica normativa finalizzata alla salvaguardia dell'ambiente complessivo sia esso naturale o costruito.

Tale normativa, si aggiunge a quella specifica di zona, determinando il complesso delle disposizioni cui deve ottemperare l'intervento proposto.

I seguenti articoli 10, 11, 12 codificano tali norme.

Art. 10 **Zone soggette a vincolo**

Sono zone soggette a vincolo quelle aree del territorio Comunale di Siligo che rivestono particolari caratteri naturalistici, storici, archeologici, ambientali e ideologici.

Quelle aree che rivestono detti particolari caratteri, in seguito denominate zone "H", sono soggette a vincolo.

Art. 11 **Vincoli idrogeologici**

Qualsiasi intervento ricadente in aree soggette a vincolo idrogeologico, dovrà:

- essere corredato da adeguata relazione idrogeologica firmata da un tecnico abilitato;
- garantire fattibilità e regolare esecuzione dell'opera proposta, senza interferire sulla stabilità dei versanti e non causare fenomeni di degrado dell'ambiente complessivo;

- rispettare, soprattutto nei confronti dell'approvvigionamento idrico e degli scarichi, la vigente normativa in materia di inquinamento.

Tutti gli interventi proposti e non realizzati, in ambito soggetto ad eventuale vincolo, dovranno adeguarsi alla normativa sia nazionale che regionale.

Art. 12

Vincoli per particolari elementi architettonici

In tutte le zone del territorio comunale di Siligo, è obbligatoria la conservazione, la manutenzione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni, degli elementi architettonici di valore storico e tipologico.

Qualora detti elementi architettonici caratterizzino la tipologia abitativa, nel caso di un crollo parziale o totale di questa, è obbligo del proprietario procedere alla ricostruzione con gli stessi materiali o similari qualora non fosse possibile reperirli, con le stesse forme, dimensioni e posizione originaria, di tutti gli elementi andati perduti.

E' compito dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, assicurare l'idonea sorveglianza per garantire il rispetto di tale norma ed ingiungere gli adempimenti, con relative ordinanze del Sindaco, per provvedere, ai sensi del precedente comma, entro un determinato periodo di tempo.

Scaduto tale termine, l'Amministrazione Comunale può disporre un intervento sostitutivo pubblico con successiva rivalsa sul privato inadempiente.

La richiesta di autorizzazione inerente opere e fabbricati, in cui sia inserito un elemento di valore storico - architettonico, oltre che prevederne la conservazione e la rimessa in ripristino deve, al fine di assicurare la tutela di tale elemento, essere corredata da ampia documentazione fotografica. Analoga documentazione dovrà essere prodotta a lavori ultimati per ottenere il certificato di ultimata costruzione ed abitabilità se previsti.

Negli interventi sull'esistente, o nel caso di nuove costruzioni, è consentito intervenire su tale elemento architettonico con tecniche di consolidamento e restauro conservativo ovvero con lo spostamento di tale elemento purché non si alterino le sue

peculiarità formali ed architettoniche.

CAPO II°

NORME DI ZONA

Art. 13 ZONA OMOGENEA “A”

Gli interventi ricadenti nella Zona omogenea A, vengono attuati con:

- Autorizzazione o D.I.A., limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, degli edifici di cui alle lettere b) e c) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e quant'altro disposto dalla L.R. 16 maggio 2003 n. 5 artt. 1 e 2.;
- Permesso di costruire, per quanto attiene agli interventi definiti alla lettera d) ristrutturazione edilizia, del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ;
- Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica definiti alle lettere e) ed f) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

DENSITA' EDILIZIA NELLA ZONA OMOGENEA “A”

Negli interventi di risanamento conservativo di cui alla lettera c) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la densità fondiaria e la cubatura non dovranno superare quelle preesistenti all'intervento, nel computo non si dovrà tenere conto di sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico - architettonico, salvo diverse prescrizioni di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'Indice Fondiario non può superare quello medio di zona, salvo diverse disposizioni indicate nel Piano Particolareggiato o nel Piano di recupero.

TIPOLOGIE EDILIZIE

I nuovi volumi, qualora ammessi, dovranno salvaguardare la continuità dei prospetti

lungo strada sempre nel rispetto dei materiali e delle tipologie architettoniche tradizionali.

Anche i porticati, i passi carrai coperti, ecc., possono costituire elementi architettonici atti a configurare la continuità del corpo di fabbrica agli effetti dell'allineamento da salvaguardare.

Nel caso in cui si renda necessario un aumento di volumetria per rendere idonea la necessaria dotazione di servizi igienici, è ammesso l'ampliamento in deroga alle presenti Norme di Attuazione nella sola misura strettamente necessaria.

E' inoltre consentita l'eventuale apertura di finestre nei vani privi di luce diretta, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati, purchè in conformità alle disposizioni del Codice Civile, così come stabilito nell'art.5 del D.A. 2266/U del 1983.

ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER GLI INCREMENTI DI VOLUME

L'altezza massima consentita per gli eventuali incrementi di volume, è determinata dall'altezza media degli edifici esistenti e da quelli contermini a cui un nuovo volume dovesse aderire, comunque sempre in funzione della volumetria ancora disponibile.

Per quanto riguarda gli interventi di risanamento su edifici preesistenti, non è consentito superare l'altezza precedente all'intervento stesso, tale altezza va computata senza tenere conto di eventuali sopraelevazioni aggiunte in epoche più recenti ma potrà essere incrementata, solo per la misura necessaria, per adeguare l'altezza dei vani alla normativa vigente sempre in funzione della volumetria ancora disponibile.

Sono consentiti i patii, i cortili e le chiostrine, con le relative deroghe di distacco tra pareti finestrate.

Per gli interventi sull'esistente è consentita l'esenzione dal reperimento delle aree da destinare a parcheggio di cui all'art.2 comma 2 Legge del 24.03.89 n.122.

DISTACCHI

Nei casi in cui non è possibile e tecnicamente opportuno costruire sul confine, è fatto obbligo salvaguardare le distanze intercorrenti, precedentemente all'intervento, tra gli edifici che fronteggiano le strade, senza considerare le costruzioni aggiuntive di epoca più recente e prive di interesse storico; dovranno inoltre essere salvaguardati gli allineamenti anche in caso

di nuove costruzioni seppure in lotti non precedentemente edificati, salvo diversa disposizione del Piano Particolareggiato e del Piano di Recupero.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE AUTORIZZATIVE O CONCESSORIE

Di norma, fatte salve diverse disposizioni legislative, il permesso di costruire, deve essere corredato dai seguenti documenti in triplice copia:

- A)** Stralcio planimetrico del P.U.C. in vigore;
- B)** Planimetria con l'inserimento nell'abitato, in scala 1:1000, indicante il lotto interessato e l'edificazione esistente nei lotti contermini;
- C)** Planimetria/e catastale dell'immobile oggetto dell'intervento con l'indicazione di tutte le aree e pertinenze annesse;
- D)** Rilievo dello stato di fatto comprendente piante, prospetti e sezioni in scala minima di 1:100;
- E)** Disegni di progetto dell'intervento comprendenti piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore al rapporto di 1:100; detti disegni dovranno essere completi di tutte le indicazioni, misure e quote necessarie per l'esatta interpretazione della proposta, bisognerà altresì indicare gli impianti di smaltimento dei reflui fognari;
- F)** Elenco dettagliato dei lavori di finitura dei prospetti, delle coperture, delle pavimentazioni esterne, con l'impegno a presentare, qualora richiesto, la campionatura dei colori esterni ed eventuali materiali di rivestimento e copertura da utilizzare;
- G)** Elaborati di cui alla Legge 13/89 sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- H)** Schemi grafici – analitici per il calcolo delle superfici e dei volumi;
- I)** Eventuale relazione geologica e/o geotecnica se necessaria e prevista.

A RICHIESTA DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

- A)** Profilo del fronte strada interessato dall'intervento, in scala non inferiore al rapporto di 1:200, con rappresentazione dei prospetti e delle caratteristiche architettoniche dell'immobile e dei fabbricati adiacenti, per uno sviluppo sufficiente a valutare correttamente l'inserimento ambientale che verrà proposto;
- B)** Repertorio fotografico a colori del fronte strada già rappresentato graficamente.

INTERVENTI DIRETTI

Per gli interventi diretti, si applica il disposto di cui al comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 lettere a), b), c) d) e la L.R. 16 maggio 2003 n.5 artt. 1 e 2.

Gli interventi proposti potranno riguardare la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia e dovranno prevedere l'eliminazione di quegli elementi di recente aggiunta che contrastino con l'impianto originario.

Per tali classi di intervento si prescrive:

- A)** Il mantenimento dell'unità funzionale dell'impianto edilizio al fine di non alterare il criterio abitativo originario;
- B)** La ricostruzione delle aree destinate a verde interno e degli spazi scoperti secondo l'impianto originario;
- C)** Il rifacimento ed il riordino delle recinzioni con caratteristiche tecniche analoghe a quelle dell'impianto tradizionale, con particolare riferimento ad intonaci, tinteggiature e vani porta o portali;
- D)** Il riordino della partitura di facciata con l'eventuale riapertura di portali eventualmente murati per motivi statici o altri motivi;
- E)** Il ripristino e/o il rifacimento degli infissi esterni utilizzando materiali e disegni analoghi a quelli preesistenti e comunque con dimensioni e schemi propri della edificazione tradizionale (portoni carrai in legno, finestre a porta finestra in legno con scurini interni o persiana esterna);
- F)** La finitura degli esterni in intonaco tipo terranova pigmentato in pasta o del tipo a frattazzo rustico e se possibile il ripristino a vista dei materiali litoidi;
- G)** La tinteggiatura esterna in tonalità armonizzante con quelle tradizionali eventualmente esistenti al contorno; le prove di colore saranno soggette ad autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- H)** Divieto assoluto ad utilizzare per le finiture esterne i rivestimenti in genere, in particolare i materiali maiolicati, gres, porcellanati ecc., ed intonaci plastici o graffiati ad eccezione

per la pietra naturale da taglio;

- I) La copertura dei tetti dovrà essere realizzata con tegole curve tipo coppi;
- L) Eliminazione e depurazione di tutte le superfici recentemente aggiunte casuali e non qualificanti per il complesso dell'edificio;
- M) Eliminazione dai prospetti di tutte le aggiunte esterne di carattere tecnologico, quali fili, condutture, cavi ecc. sovrapposte alla superficie esistente con casualità; il rifacimento di tali impianti avverrà mediante incasso ed eventualmente mediante raggruppamento in posizione opportuna;
- N) Controllo da parte dell'Amministrazione Comunale per quanto riguarda l'apposizione di insegne, cartelli, corpi illuminanti esterni ecc.;
- O) L'ottenimento del Nulla Osta dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione, se prescritto;
- P) Realizzazione di bagni e servizi igienici con aerazione forzata o con presa d'aria e luce indiretta dall'alto tramite abbaino;
- Q) Anche se esiste una destinazione d'uso giuridicamente definita, cioè dalla data dell'entrata in vigore della Legge nazionale n.10/77, è sempre consentita la trasformazione d'uso verso la residenza;
- R) Anche nei casi in cui esista una destinazione d'uso giuridicamente definita, cioè in data antecedente alla Legge nazionale n.10/77, è consentita la trasformazione d'uso dei locali situati al piano terra per le seguenti destinazioni d'uso:
 - attrezzature di carattere culturale, sociali e turistico;
 - attività artigianali di qualità;
 - attività commerciali.
- S) Qualora non esista destinazione d'uso giuridicamente definita, è possibile utilizzare gli immobili secondo quanto previsto dall'art. 8 delle presenti Norme di Attuazione;
- T) Gli interventi diretti sono esentati dal reperimento delle aree di sosta così come previste dall'art.2 comma 2 Legge del 24.03.1989 n.122.

INTERVENTI IN PRESENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO E/O PIANO DI RECUPERO

In presenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, le norme indicate

sono da intendersi come semplice linea tendenziale e non già prescrittive. Pertanto i suddetti strumenti potranno derogare da tali indicazioni essendo soggetti a controllo da parte della Pubblica Amministrazione.

In particolare, in presenza di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero di iniziativa pubblica, si applicano le norme previste dai suddetti strumenti, nell'ambito dei quali sono consentiti sia interventi di ristrutturazione edilizia, sia interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti alle lettere d) ed f) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, sia le nuove costruzioni così come definite alla lettera e) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

In presenza di Piano di Recupero di iniziativa privata, l'intervento proposto potrà contemplare solo le ristrutturazioni edilizie, le sopraelevazioni e, nelle aree libere, le nuove costruzioni.

Per tali classi di interventi si prescrive:

- A)** La ridefinizione architettonica dell'edificio originario, finalizzata al suo reinserimento ambientale guidato dagli schemi di impianto e tipologici tradizionali sia pur con inserimenti e reinterpretazioni attuali.
- B)** La ricostruzione delle aree destinate a verde interno e degli spazi scoperti secondo la tradizione insediativa locale.
- C)** Il rifacimento ed il riordino delle recinzioni, con caratteristiche tecniche analoghe a quelle dell'impianto tradizionale con particolare riferimento ad intonaci, tinteggiature e vani porta o portali.
- D)** Il riordino della partitura di facciata, con l'eventuale reinserimento e recupero di portali, attuato anche mediante smontaggio e riutilizzo, anche in diversa posizione, di tali elementi che dovessero preesistere.
- E)** L'utilizzo, per quanto riguarda gli infissi esterni, di materiali lignei lavorati secondo disegno, dimensioni e schemi propri della edificazione tradizionale come per esempio portoni carrai in legno, finestre e porte finestre in legno con scurini interni o persiana esterna. E' ammesso in subordine l'utilizzo di altri materiali quali il ferro, l'acciaio e

l'alluminio, purché essi vengano verniciati o elettrocolorati, con l'esclusione del trattamento di anodizzazione, creando l'effetto legno.

- F)** La finitura degli esterni in intonaco tipo terranova pigmentato in pasta o del tipo a frattazzo rustico e, se possibile, il ripristino a vista dei materiali litoidi.
- G)** La tinteggiatura esterna in tonalità armonizzante con quelle tradizionali eventualmente esistenti al contorno, le prove di colore saranno soggette, se necessario, ad autorizzazione della Soprintendenza competente ovvero, in sua assenza, ad autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- H)** Sono esclusi per le finiture esterne i rivestimenti in genere, ed in particolare i materiali maiolicati, gres, porcellanati ecc. ed intonaci plastici o graffiati, eccezion fatta per le pietre naturali da taglio.
- I)** La copertura dei tetti con tegole curve (coppi);
- L)** L'eliminazione e la depurazione di tutte le superfici recentemente aggiunte in modo casuale e non qualificanti.
- M)** L'eliminazione dai prospetti delle aggiunte esterne di carattere tecnologico, quali fili, condutture, cavi ecc., sovrapposte alla superficie con casualità; il rifacimento di tali impianti dovrà avvenire mediante incasso e raggruppamento in posizione opportuna.

- N)** Il controllo da parte della Pubblica Amministrazione per l'apposizione di insegne, cartelli, corpi illuminanti esterni ecc.
- O)** L'ottenimento del Nulla Osta dell'Assessorato della Pubblica istruzione, se prescritto.
- P)** E' consentita la realizzazione di bagni e servizi igienici con aerazione forzata o con presa d'aria e luce indiretta.

AREE VERDI PRIVATE ALL'INTERNO DELL'ABITATO

In linea di massima dovranno essere introdotte, nelle aree verdi private, essenze locali, ma è possibile introdurre anche essenze estranee a tale ambiente.

Si sconsiglia sempre l'introduzione di essenze di difficile acclimatazione e con un fabbisogno idrico elevato e tutte le specie dotate di spine, foglie, frutti o fiori irritanti, tossici o velenosi.

Dovrà in ogni caso essere garantita una adeguata manutenzione delle aree verdi e difesa fitosanitaria, onde evitare che esse diventino focolai di infezioni per le aree vicine.

Art. 14
ZONA OMOGENEA “B”

**EDIFICAZIONE RECENTE E NUOVE COSTRUZIONI IN AREE LIBERE
ESTERNE RISPETTO AL NUCLEO CENTRALE.**

Sono classificate zone omogenee B, quelle parti del territorio comunale totalmente o anche solo parzialmente edificate ma diverse dalla zona A.

Le zone omogenee B sono suddivise nelle sottozone omogenee B1 e B2; quest'ultima è la sottozona compresa nel vincolo paesistico denominato “Su Nuraghe” ai sensi del D.M. del 16.09.1970 a suo tempo adottato con Legge 29.06.1939 n. 1497.

In tali zone sono possibili i seguenti interventi tramite autorizzazione o D.I.A.:

- la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il restauro e risanamento

conservativo, secondo le definizioni del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 alle lettere a), b), c) e quant'altro dalla L.R. 16 maggio 2003 n. 5 artt. 1 e 2.

Nelle zone omogenee B, gli interventi che si attuano mediante permesso di costruire, sono:

- 1) Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie, secondo le definizioni di cui alle lettere d) ed e) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, sempre nei casi in cui non venga superato l'Indice di Fabbricabilità Fondiario massimo fissato per la zona.
- 2) Le demolizioni e ricostruzioni parziali, cioè quelle che salvaguardano almeno il 50% delle strutture, quando la nuova volumetria, pur in eccesso rispetto all'I.F.F. fissato per la relativa zona, non sia superiore al 70% del volume preesistente.
- 3) Gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni, anche in eccesso alle volumetrie consentite di cui alle lettere b) e c) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, quando detto eccesso sia giustificato dalla necessità di dotare l'edificio di servizi igienici mancanti, non diversamente realizzabili.

Gli interventi edificatori riguardanti ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione, dovranno eventualmente, a richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, essere preceduti da uno studio geologico – geotecnico e, laddove le condizioni ambientali lo richiedano, idrologico – forestale, se gli interventi proposti ricadono in aree in cui tali studi sono previsti dallo studio geologico e agronomico del territorio comunale; fatti salvi i casi in cui tali studi sono obbligatori secondo le disposizioni presenti Norme di Attuazione o per legge.

NORMATIVA PER LE SOTTOZONE B1

DENSITA' EDILIZIA

- Per le sottozone B1 è stabilito un Indice di Fabbricabilità Fondiario (I.F.F.) di 5.00 m³/m², come indicato nel Decreto Assessoriale n. 2266/U, salvo i casi in cui un Piano Particolareggiato o un Piano di Recupero non prevedano disposizioni diverse.

INDICE DI COPERTURA

L'indice di copertura massimo non potrà superare lo 0.60 della superficie del lotto.

DISTACCHI

Per quanto riguarda gli edifici che fronteggiano strade, è prevista una distanza minima dal ciglio stradale pari a m 4.00, a meno di tratti di strada con tessuto urbano già definito dove è invece prescritto l'allineamento.

L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili è consentita ad una distanza minima di m 4.00 dal confine, inoltre è consentito costruire in aderenza nei seguenti casi:

- 1) Nella ricostruzione a seguito di demolizione di edifici già in aderenza;
- 2) Nelle nuove costruzioni o ampliamenti qualora gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;
- 3) Previa convenzione con la proprietà confinante, nel caso in cui gli edifici contermini risultino ad una distanza maggiore a m 8.00 dal confine e quando la proprietà confinante è composta da lotti ineditati.

Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di una demolizione, purchè contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estende sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20.00, nel caso dell'impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o porti ad una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche a distanze inferiori rispetto a quelle sopra indicate, purchè dette distanze rispettino le disposizioni fissate dal Codice Civile.

Le pareti finestrate dovranno stare, da qualsiasi corpo di fabbrica, alla distanza minima di m 8.00.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e sopraelevazione, dovranno tenere conto delle tipologie edilizie esistenti e consolidate; potranno essere in linea, binate o a schiera, con la possibilità di interrompere il fronte con passi carrai e simili su di un lato, purchè sia salvaguardata la continuità con recinzione in muratura con esclusione delle recinzioni a giorno e/o ad aria passante, per le quali è ammessa la manutenzione (con parziale sostituzione) delle recinzioni a giorno esistenti.

Nel caso di fabbricati preesistenti, ed ubicati a distanza dalla strada o dai confini inferiore a quella prescritta, è consentito l'intervento di sopraelevazione secondo le deroghe previste dall'art.5 del Decreto Assessoriale n. 2266/U sopracitato.

Sono considerati elementi architettonici atti a configurare la continuità del corpo di fabbrica agli effetti della sua aderenza ai confini, i porticati, i passi carrai e le coperture in genere. In questi casi le pareti di un edificio prospiciente, porticati, androni, ecc., poste ad una distanza inferiore a m 4.00 dal confine e/o a distanza inferiore ai minimi previsti dal Codice Civile in caso di deroga, potranno dar luce solo a bagni, disimpegni, ripostigli e consentire l'accesso anche ai singoli vani dell'immobile mediante porta - finestra sia pur vetrata.

I patii e i cortili come le relative deroghe di distacco tra le pareti finestrate, sono consentiti.

La realizzazione, nello stesso lotto di diversi corpi di fabbrica o di un corpo di fabbrica e relativi accessori, comunque articolati, e collegati tra loro da porticati, ecc. è consentita.

LIMITI DI ALTEZZA

Viene come di seguito stabilita l'altezza massima dei corpi di fabbrica sia che sorgano a filo strada, sia che sorgano in arretramento da questo.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi; in ogni caso l'altezza massima consentita è di m 10.00, salvo diversa prescrizione stabilita da piano attuativo.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale, è consentito derogare ai suddetti limiti d'altezza per lo stretto necessario al mantenimento del 70% della densità fondiaria preesistente.

Per quanto riguarda gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale, è consentito mantenere, un massimo del 70% del precedente rapporto di copertura.

Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni a seguito di demolizione, ampliamenti, sopraelevazioni nonché le modifiche di destinazione d'uso richieste in presenza di una destinazione d'uso giuridicamente definita, cioè a far data dall'entrata in vigore della Legge 28.01.77 n.10, dovranno prevedere, per le nuove volumetrie proposte e per le nuove destinazioni all'interno del lotto, una quota da destinare a parcheggi nella misura di 0.1 m²/m³ così come stabilito dall'art.2 della Legge n. 122/89.

La quota da destinare a parcheggio, potrà essere prevista anche in volumi interrati o seminterrati.

Gli interventi sull'esistente, diversi da quelli di cui sopra, sono esentati dal reperimento delle aree di parcheggio di cui all'art. 2 comma 2 Legge del 24.03.19.89 n. 122.

AREE VERDI ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO

In linea di massima dovranno essere introdotte, nelle aree verdi private, essenze locali, ma è possibile introdurre anche essenze estranee a tale ambiente.

Si sconsiglia sempre l'introduzione di essenze di difficile acclimatazione e con un fabbisogno idrico elevato e tutte le specie dotate di spine, foglie, frutti o fiori irritanti, tossici o velenosi.

Dovrà in ogni caso essere garantita una adeguata manutenzione delle aree verdi e difesa fitosanitaria, onde evitare che esse diventino focolai di infezione per le aree vicine.

NORMATIVA PER LE ZONE B2

Ogni modificazione dell'aspetto esteriore dei luoghi dovrà essere preventivamente autorizzata dalla R.A.S. – Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e sport – Servizio Tutela del Paesaggio di Sassari e Nuoro, Ufficio di Sassari ai sensi del Decreto Ministeriale del 16.09.1970 a suo tempo adottato con Legge 29.06.1939 n. 1497 o altro organo competente per legge.

Fatto salvo quanto riportato all'art. 12 delle presenti Norme di Attuazione, riguardanti i Vincoli per particolari elementi architettonici, la normativa per la sottozona B2 è la seguente.

DENSITA' EDILIZIA

- Per la sottozona B2 è stabilito un Indice di Fabbricabilità Fondiario (I.F.F.) di 5.00 m³/m², come indicato nel Decreto Assessoriale n. 2266/U, salvo i casi in cui un Piano Particolareggiato o un Piano di Recupero non prevedano disposizioni diverse.

INDICE DI COPERTURA

L'indice di copertura massimo non potrà superare lo 0.60 della superficie del lotto.

DISTACCHI

Per quanto riguarda gli edifici che fronteggiano strade, è prevista una distanza minima dal ciglio stradale pari a m 4.00, a meno di tratti di strada con tessuto urbano già definito dove è invece prescritto l'allineamento.

L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili è consentita ad una distanza minima di m 4.00 dal confine, inoltre è consentito costruire in aderenza nei seguenti casi:

- 1) Nella ricostruzione a seguito di demolizione di edifici già in aderenza;
- 2) Nelle nuove costruzioni o ampliamenti qualora gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;
- 3) Previa convenzione con la proprietà confinante, nel caso in cui gli edifici contermini siano ad una distanza maggiore a m 8.00 dal confine e quando si tratti di lotti inediti.

Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di una demolizione, purchè contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estende sul fronte stradale o

in profondità per una lunghezza inferiore a m 20.00, nel caso dell'impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o porti ad una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche a distanze inferiori rispetto a quelle sopra indicate, purchè dette distanze rispettino le disposizioni fissate dal Codice Civile.

Le pareti finestrate dovranno stare, da qualsiasi corpo di fabbrica, alla distanza minima di m 8.00.

TIPOLOGIE EDILIZIE

E' obbligatoria la conservazione, manutenzione e ripristino degli elementi architettonici di valore storico e tipologico; tali elementi, se caratterizzanti la tipologia abitativa, nel caso di crollo parziale o totale, dovranno essere ricostruiti con gli stessi materiali o, se non reperibili, con materiali simili, ma con le stesse forme, dimensioni, posizione originaria di tutti gli elementi perduti.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e sopraelevazione, dovranno tenere conto delle tipologie edilizie esistenti e consolidate; potranno essere in linea, binate o a schiera, con la possibilità di interrompere il fronte con passi carrai e simili, su di un lato purchè sia salvaguardata la continuità con recinzione in muratura con esclusione delle recinzioni a giorno e/o ad aria passante, per le quali è ammessa la manutenzione (con parziale sostituzione) delle recinzioni a giorno esistenti.

Nel caso di fabbricati preesistenti, ed ubicati a distanza dalla strada o dai confini inferiore a quella prescritta, é consentito l'intervento di sopraelevazione secondo le deroghe previste dall'art.5 del Decreto Assessoriale n. 2266/U sopracitato.

Sono considerati elementi architettonici atti a configurare la continuità del corpo di fabbrica agli effetti della sua aderenza ai confini, i porticati, i passi carrai e le coperture in genere. In questi casi le pareti di un edificio prospiciente, porticati, androni, ecc., poste ad una distanza inferiore a m 4.00 dal confine e/o a distanza inferiore ai minimi previsti dal Codice

Civile in caso di deroga, potranno dar luce solo a bagni, disimpegno, ripostigli e consentire l'accesso anche ai singoli vani dell'immobile mediante porta - finestra sia pur vetrata.

I patii e i cortili come le relative deroghe di distacco tra le pareti finestrate, sono consentiti.

La realizzazione, nello stesso lotto di diversi corpi di fabbrica o di un corpo di fabbrica e relativi accessori, comunque articolati, e collegati tra loro da porticati, ecc. è consentita.

LIMITI DI ALTEZZA

Viene come di seguito stabilita l'altezza massima dei corpi di fabbrica sia che sorgano a filo strada, sia che sorgano in arretramento da questo.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi; in ogni caso l'altezza massima consentita è di m 10.00, salvo diversa prescrizione stabilita da piano attuativo.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale, è consentito derogare ai suddetti limiti d'altezza per lo stretto necessario al mantenimento del 70% della densità fondiaria preesistente.

Per quanto riguarda gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale, è consentito mantenere, un massimo del 70% del precedente rapporto di copertura.

Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni a seguito di demolizione, ampliamenti, sopraelevazioni nonché le modifiche di destinazione d'uso richieste in presenza di una destinazione d'uso giuridicamente definita, cioè a far data dall'entrata in vigore della Legge 28.01.77 n.10, dovranno prevedere, per le nuove volumetrie proposte e per le nuove destinazioni all'interno del lotto, una quota da destinare a parcheggi nella misura di 0.1 m²/m³ così come stabilito dall'art.2 della Legge n. 122/89.

La quota da destinare a parcheggio, potrà essere prevista anche in volumi interrati o seminterrati.

Gli interventi sull'esistente, diversi da quelli di cui sopra, sono esentati dal reperimento delle aree di parcheggio di cui all'art. 2 comma 2 Legge del 24.03.19.89 n. 122.

AREE VERDI ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO

In linea di massima dovranno essere introdotte, nelle aree verdi private, essenze locali, ma è possibile introdurre anche essenze estranee a tale ambiente.

Si sconsiglia sempre l'introduzione di essenze di difficile acclimatazione e con un fabbisogno idrico elevato e tutte le specie dotate di spine, foglie, frutti o fiori irritanti, tossici o velenosi.

Dovrà in ogni caso essere garantita una adeguata manutenzione delle aree verdi e difesa fitosanitaria, onde evitare che esse diventino focolai di infezione per le aree vicine.

NORME E PROCEDURE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Le zone indicate con la lettera P, sono da assoggettare a vincolo paesaggistico di cui alla Legge 1497/39.

Gli interventi dovranno, inoltre, contenere una accurata relazione descrittiva di impatto ambientale e di calcolo sulle reti infrastrutturali, anche in relazione alla compatibilità degli interventi con l'esistente, in particolare per quanto riguarda le reti di smaltimento acque meteoriche ed il sistema viario.

Art. 15
ZONE OMOGENEE “C”

- Le zone omogenee denominate C, sono le zone destinate a nuovi interventi residenziali da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o mediante P.E.E.P.
- Le zone omogenee denominate C, individuano le zone che possono essere oggetto di Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.).
- Le sottozone omogenee denominate C1, individuano le lottizzazioni convenzionate o in itinere.
- Le sottozone omogenee denominate C2, individuano le zone inedificate da sottoporre a lottizzazione.

Nelle sottozone C1 per tutta la durata di attuazione degli strumenti citati valgono le norme ivi previste.

NORMATIVA DELLE SOTTOZONE C1 e C2

Le zone omogenee C, vengono suddivise in sottozone C1 e C2 con la seguente classificazione:

- **C1** : zone edificate a seguito di lottizzazione o con lottizzazione in itinere;
- **C2** : zone inedificate da sottoporre a lottizzazione.

Sono state individuate due nuove U.T. da sottoporre a pianificazione attuativa classificate C2 di superficie rispettivamente m² 9.285 e m² 5.230.

Per le sottozone già sottoposte a piano attuativo, valgono le norme dettate dagli stessi piani.

Gli interventi edificatori dovranno eventualmente, a richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, essere preceduti da uno studio geologico – geotecnico e, laddove le condizioni ambientali lo richiedano, idrologico – forestale, se gli interventi proposti ricadono in aree in cui tali studi sono previsti dallo studio geologico e agronomico del territorio comunale; fatti salvi i casi in cui tali studi sono obbligatori secondo le presenti Norme di Attuazione o per disposizioni di legge.

Dovranno, inoltre, essere precedute da uno studio sulle reti di smaltimento delle acque meteoriche relativo al bacino idrografico di competenza, nonché da uno studio sull'impatto ambientale del sistema viario.

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

NORMATIVA DELLE SOTTOZONE C2

Per le sottozone C2 valgono le norme di seguito riportate.

COMPARTO MINIMO D'INTERVENTO

Il comparto minimo d'intervento è individuato per garantire una soluzione unitaria, esso potrà interessare l'intera superficie territoriale di ogni singola sottozona C2, oppure una superficie minima di ha 0.40.

Qualsiasi intervento mediante Lottizzazione convenzionata, può riservare una quota pari ad almeno il 40% della volumetria complessiva prevista per l'Edilizia Economica Popolare e per la relativa quota di servizi connessi e servizi pubblici.

Qualora il piano attuativo sia di iniziativa privata, i proponenti potranno prevedere, per la finalità di cui al precedente comma, in aggiunta alle aree per standard urbanistici, quelle necessarie a realizzare la suddetta percentuale di volumetria da destinarsi a piano di

zona. Le disposizioni di cui sopra non si applicano ai Piani Particolareggiati ed ai Piani di Lottizzazione adottati.

I piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, 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 tipizzato e, che comunque ripartisca le tipologie omogenee tra intervento pubblico e privato.

STANDARD DI PIANO

Secondo quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 6 del Decreto Regionale del 20/12/83 n. 2266/U, le aree da destinare a servizi, verde e sosta dovranno rispettare lo standard minimo regionale pari a 12.00 m² complessivi per ogni abitante teorico insediato.

La ripartizione di tale superficie è di norma stabilita come segue:

- S1 : aree destinate per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo, m² 4.00 per abitante;
- S2 : aree per attrezzature di interesse comune, come religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici postali, protezione civile ecc., m² 2.00 per abitante;
- S3: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, nei casi in cui esse siano effettivamente utilizzabili per tali impianti ad esclusione delle fasce verdi lungo le strade, m² 5.00 per abitante;
- S4 : aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della Legge 765/67, m² 1.00 per abitante.

DENSITA' EDILIZIA

- L'Indice di Fabbricabilità Territoriale massimo è stabilito in 1.00 m³/m² secondo l'art. 4 del D.A. 2266/U.

RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

- Il rapporto massimo di copertura non potrà superare il 60% della superficie del lotto. Il rapporto di copertura viene computato al sedime del piano di terra e pertanto restano escluse eventuali proiezioni dei piani superiori. Eventuali porticati, verande, cortili coperti, ecc., non sono da computarsi agli effetti di tale norma e potranno aggiungersi con una incidenza massima pari al 30% del massimo sedime realizzabile.

I pergolati ad aria passante non entrano nel computo delle superfici coperte ma costituiscono elementi di continuità del corpo di fabbrica.

- La superficie minima del lotto non deve essere inferiore a m² 250 per le tipologie a schiera, m² 300 per le tipologie binate e m² 350 per le tipologie isolate.

DISTACCHI

- E' consentita l'edificazione in aderenza tra gli edifici facenti parte della stessa sottozona C2, mentre nel caso di edificazione in distacco, la distanza minima tra le pareti finestrate dovrà essere pari o superiore a metri 8.00, secondo le disposizioni dell'art. 5 del D.A. 2266/U.
- Il distacco dai confini dovrà essere invece minimo di metri 4.00.
- L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili, dovrà avvenire ad una distanza pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di metri 4.00.
- La distanza dei fabbricati dall'asse stradale dovrà essere in conformità all'art.24 del D.P.R. 610 del 1996 – Regolamento recante modifiche al D.P.R. 495/92 recante Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono consentiti tipi edilizi a schiera, binati in linea o isolati nel lotto, purché la soluzione urbanistica risulti tale da consentire un organico intervento edilizio.

E' consentita all'interno del lotto la realizzazione anche con corpi di fabbrica separati o comunque articolati e collegati da cortili interni, porticati ecc., di locali accessori.

E' consentita la realizzazione di patii e cortili.

Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovranno prevedere all'interno del lotto le quote da destinare a parcheggio ai sensi della legge 122/89, nonché per i casi specifici, quelle previste al punto 2) dell'art.8 del Decreto Assessoriale 2266/U del

20.12.83.

VIABILITA'

La viabilità primaria di lottizzazione, dovrà avere sezione minima di metri 6.60 di cui almeno metri 5.60 carrabili divisi in due corsie e minimo un marciapiede da m 1.00.

La viabilità secondaria di accesso ai lotti, dovrà avere sezione minima di metri 6.60, di cui almeno metri 5.60 carrabili, se raccorda altre due strade di lottizzazione e/o di piano.

La viabilità secondaria di accesso ai lotti, dovrà avere una sezione minima di metri 3.00 anche totalmente carrabili se a fondo cieco.

RECINZIONI

Le recinzioni non potranno superare l'altezza massima di m 2.50.

Qualora i confini dei lotti siano prospettanti su strade o su spazi pubblici, potranno essere recintati con parete piena per un'altezza massima di m 1.00, mentre la parte superiore dovrà essere del tipo "a vista" fino ad una altezza massima complessiva di m 2.50.

LIMITI DI ALTEZZA

- m 10.00 ed un massimo di 3 piani fuori terra, oltre eventuale piano seminterrato e sottotetto.

Il limite di tre piani fuori terra, non tiene conto dei piani seminterrati e del piano sottotetto.

Art. 16
ZONA OMOGENEA “D”
ARTIGIANALE - COMMERCIALE

Le zone omogenee D, sono le zone destinate ad insediamenti artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. Sono ammessi interventi atti all'ampliamento e alla ristrutturazione di impianti esistenti in relazione all'attività produttiva in atto.

Non è consentito l'insediamento di attività pericolose anche di solo stoccaggio.

E' vietata qualsiasi lavorazione di rifiuti e di elementi tossici, nonché qualsiasi attività per immagazzinare e/o depositare materiali tossici e/o rifiuti nocivi quali l'amianto e altri materiali similari.

Non è consentita l'edificazione residenziale a meno di quella strettamente necessaria per il servizio di vigilanza.

Gli interventi edificatori dovranno eventualmente, a richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, essere preceduti da uno studio geologico – geotecnico e, laddove le condizioni ambientali lo richiedano, idrologico – forestale, se gli interventi proposti ricadono in aree in cui tali studi sono previsti dallo studio geologico e agronomico del territorio comunale; fatti salvi i casi in cui tali studi sono obbligatori secondo le presenti Norme di Attuazione o per disposizioni di legge.

Dovranno, inoltre, essere precedute da uno studio sulle reti di smaltimento delle acque meteoriche relativo al bacino idrografico di competenza, nonché da uno studio sull'impatto ambientale del sistema viario.

Qualora le reti tecnologiche facciano capo a tronchi già esistenti, verrà richiesto uno studio di verifica del carico aggiuntivo del nuovo insediamento. Lo smaltimento fognario dovrà essere garantito previa realizzazione di idoneo impianto di depurazione, da realizzarsi singolarmente o in forma consortile, associata o simili.

L'attività edilizia è subordinata alla formazione ed approvazione di Piano Particolareggiato, Piano per Insediamenti Produttivi e Piano di Lottizzazione convenzionata ed è regolata dalle seguenti prescrizioni:

- i Piani di Lottizzazione dovranno interessare l'intera superficie delimitata da zone di diversa destinazione e/o da lotti già utilizzati con costruzioni esistenti e/o da strade pubbliche esistenti o di piano, dovranno altresì interessare una superficie mai inferiore a ha 0.50;
- nei nuovi insediamenti di carattere artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici, verde pubblico o parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 15% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 m² di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 m² di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui la metà almeno da destinare a parcheggio;
- nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili, potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio;
- le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano, siano esse provinciali o statali, non potranno essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti; detto accesso dovrà ottenersi tramite apposite strade di servizio da inquadrarsi attraverso i suddetti piani;
- la viabilità primaria di lottizzazione, dovrà avere una sezione minima di almeno 10 metri dei quali almeno 8 metri carrabili ;

Sono riconfermate tutte le Norme di Attuazione e previsioni urbanistiche previste nei Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata della zona D, purchè essi siano definitivamente approvati o in fase di convenzionamento.

U.T. DA SOTTOPORRE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

E' stata individuata una nuova U.T. da sottoporre a pianificazione attuativa, classificata D – commerciale / artigianale di m² 66.470.

NORMATIVA ZONA ARTIGIANALE - COMMERCIALE

La zona D è riservata all'attività legata all'artigianato ed al commercio ed alle attività similari; gli interventi si attueranno a seguito di predisposizione di Piano di Lottizzazione, Piano Particolareggiato o P.I.P.

DESTINAZIONI D'USO

Privilegiando le attività legate al sistema agro-alimentare, nella zona D sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- laboratori artigianali e laboratori tecnico – scientifici;
- attività legate alla trasformazione di prodotti agro-industriali anche a carattere industriale;
- depositi industriali;
- depositi commerciali;
- esercizi commerciali all'ingrosso;
- grandi strutture di vendita.

DENSITA' EDILIZIA

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è stabilito in 5.00 m³/m².

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Il lotto dovrà avere una superficie minima di m² 1000.

RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto, non potrà superare il 40%.

Il rapporto di sfruttamento ottenuto dal rapporto tra la superficie utile e la superficie del lotto, non potrà superare il valore del 60%.

La realizzazione di porticati, cortili coperti ecc., non rientra nel computo della superficie coperta, qualora dette superfici non raggiungano una incidenza del 30% del sedime massimo realizzabile.

ALTEZZE

L'altezza massima è stabilita in metri 12.50 con un massimo di tre piani fuori terra più seminterrato, esclusi eventuali volumi tecnici connessi all'attività.

DISTACCHI

La distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto è stabilita in metri 5.00; è

concessa l'edificazione sul confine qualora essa avvenga in aderenza con fabbricati situati in lotti limitrofi, previa stipulazione di una convenzione tra le parti confinanti.

I locali accessori potranno essere edificati in aderenza con il confine previa stipula di convenzione tra le parti confinanti, sempre che la loro altezza fuori terra sia inferiore a metri 3.50 e ferme restando le norme prescritte riguardo alle distanze dalle strade.

Tra corpi di fabbrica prospettanti, dovrà essere rispettata una distanza pari a quella dell'edificio più alto ed in ogni caso mai inferiore a metri 10.00.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono consentite tipologie edilizie a schiera, binate in linea ed isolate nel lotto, purchè la soluzione urbanistica sia tale da consentire un organico inserimento edilizio nell'area.

E' permessa all'interno del lotto la realizzazione di locali accessori con corpi di fabbrica separati rispetto all'edificio principale o comunque articolati nel lotto; il collegamento tra i vari corpi di fabbricati dovrà avvenire mediante cortili pavimentati o asfaltati, camminamenti anche coperti purchè ad aria passante e realizzati con strutture mobili. L'area destinata a parcheggi dovrà essere adeguatamente pavimentata e tutta l'area di pertinenza del fabbricato dovrà essere sistemata a verde o pavimentata ed in ogni caso mantenuta in modo decoroso.

E' consentita la sola realizzazione di edifici in muratura o c.a. con copertura a terrazza o a tetto con falde inclinate con tegole, fatte salve le ristrutturazioni ed ampliamenti di edifici esistenti per i quali potrà essere mantenuta la precedente tipologia edilizia.

RECINZIONI

Tutte le aree dovranno essere recintate; le parti prospicienti la viabilità dovranno avere una recinzione del tipo a vista, realizzata nella parte inferiore, di altezza compresa tra metri 1.00 e metri 1.50, in muratura adeguatamente intonacata e verniciata e parte superiore in ferro verniciato o materiale simile, il tutto per un'altezza complessiva di metri 2.50.

Le recinzioni tra lotti confinanti potranno essere cieche in muratura intonacata e verniciata oppure, previo accordo tra i confinanti, del tipo a vista uguale alla recinzione del fronte strada di altezza in ogni caso mai inferiore a metri 2.50. Tale altezza potrà essere incrementata fino a

3.50 metri previo accordo tra i proprietari dei lotti confinanti.

Art.17 **ZONE OMOGENEE “E” AGRICOLE**

Norme di cui alla Legge 45/89, art.8 e successiva Direttiva per le zone agricole D.P.G. n.228/94.

Sono definite zone agricole quelle parti del territorio destinate ad usi agricoli, alla pastorizia, alla zootecnica, all’itticoltura, all’attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all’agriturismo, alla silvicoltura ed 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.

L’uso e l’edificazione del territorio agricolo persegue le seguenti finalità: valorizzare

le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio; incoraggiare la permanenza delle popolazioni rurali in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali; favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in tali zone, sarà autorizzata tramite permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Le nuove costruzioni residenziali sono ammesse secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

L'accoglimento delle richieste di permesso di costruire, dovranno necessariamente contenere gli atti dimostranti la possibilità di accesso al fondo, mediante una strada di penetrazione agraria avente una larghezza minima di m 4.00 di sede stradale ad esclusione delle cunette, avente collegamento diretto con la rete di viabilità pubblica.

Gli interventi edificatori dovranno eventualmente, a richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, essere preceduti da uno studio geologico – geotecnico e, laddove le condizioni ambientali lo richiedano, idrologico – forestale, se gli interventi proposti ricadono in aree in cui tali studi sono previsti dallo studio geologico e agronomico del territorio comunale; fatti salvi i casi in cui tali studi sono obbligatori secondo le presenti Norme di Attuazione o per disposizioni di legge.

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Le zone agricole sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- E1 - aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata;
- E2a- aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva caratterizzate per una notevole uniformità colturale;
- E2b- aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva che presentano in certi punti i limiti legati alla roccia affiorante ed alla ridotta profondità del substrato coltivabile;
- E3 - aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo – produttivi e per scopi residenziali;

- E4 - aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali;
- E5 - aree marginali per attività agricola in cui sono evincibili dei limiti di natura fisico-meccanica come notevole acclività, rocciosità, pericolo di erosione ecc.

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

- Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, nelle sottozone E1, E2a, E2b, E3, E4;
- b) Fabbricati per l'agriturismo, così come normati successivamente, nelle sottozone E1, E2a, E2b, E3, E4;
- c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva), nelle sottozone E2a, E2b, E3, E4, E5;
- d) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, nelle sottozone E3, E4;
- e) Residenze nelle sottozone E1, E2a, E2b, E3, E4, E5 ad una distanza superiore a m. 250, dal centro abitato;
- f) Punti di ristoro isolati, così come definiti successivamente nelle presenti norme, nelle sottozone E3, E4;
- g) Punti di ristoro connessi all'attività agricola nelle sottozone E1, E2a, E2b, E3, E4, come da art.10 D.P.G.R. 228/94.

RESTAURO ED AMPLIAMENTO

Sugli edifici ricadenti in zona agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento nei limiti prescritti dal presente articolo, nonché, fatta 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.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservato di cui

al comma 1 art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, si attuano mediante autorizzazione o D.I.A. e secondo quanto prescritto dalla L.R. 16 maggio 2003 n.5 artt. 1 e 2.

L'ampliamento del volume residenziale, dovrà essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, qualora essa non sia necessaria alla conduzione del fondo.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere variata a seguito di mutate esigenze, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, nell'ambito delle destinazioni ammesse dall'art.3 del D.P.G.R. n. 228/94.

INDICI MASSIMI DI EDIFICABILITA'

- 0.20 m³/m² per i fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo e quant'altro riportato alla lettera a) del comma precedente riferito alla classificazione delle zone agricole (fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali ad esclusione degli impianti classificati come industriali);
- 0.03 m³/m² per i fabbricati destinati a residenza di cui al punto e) del precedente comma;
- 0.01 m³/m² per le strutture di cui alla lettera c) del suddetto comma (fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali – forestazione produttiva);
- 0.10 m³/m² per le strutture di cui alla lettere d) del suddetto comma (strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale).

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

- 0.10 m³/m² per le strutture e gli interventi necessari all'attività agrituristica, laddove è ammessa;
- 1.00 m³/m² per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.
- 0.50 m³/m² per i fabbricati connessi all'attività agricola e zootecnica di stretta pertinenza aziendale, in caso di particolari esigenze aziendali e nei casi siano poste ad una distanza

superiore a metri 1000 dal centro urbano.

Per ogni intervento con indice superiore a quelli sopracitati, o comunque per volumi superiori a 3.000 m³ o per interventi riguardanti attività con un numero di addetti superiore a 20 unità lavorative, o per attività aventi un numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), il rilascio del permesso di costruire é subordinato oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato EE. LL. Finanze e Urbanistica.

SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

La superficie minima di intervento ai fini edificatori con riferimento alle definizioni dell'art. 3 delle presenti norme, è stabilita in:

- Ha 1.00 nelle sottozone E1, E2a, E2b, E3, E4 per gli interventi di cui al punto a) del comma soprariportato (fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali ad esclusione degli impianti classificati come industriali);
- Ha 1.00 nelle sottozone E2a, E2b, E3, E4, E5 per gli interventi di cui al punto c) (fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali – forestazione produttiva);
- Ha 3.00 nelle sottozone E3, E4, per gli interventi di cui al punto d) (strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale);
- Ha 0.50 nelle sottozone E1, E2a, E2b, E3, E4, E5 per gli interventi di cui al punto e) (residenza);
- Ha 3.00 per gli interventi di cui al punto b) ed f) (fabbricati per l'agriturismo, punti di ristoro isolati);
- Ha 6.00 per gli interventi di cui al punto g) (punti di ristoro collegati all'attività agricola).

Per quanto riguarda gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, la superficie minima è stabilita in ha 0.50.

LIMITI DI ALTEZZA

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza massima delle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e) delle presenti norme, non potrà superare i m 7.50 misurati dalla linea di gronda al piano di sistemazione esterna definitivo;
- l'altezza massima per le costruzioni di cui ai punti f) e g) non potrà superare i m 3.50, misurati dalla linea di gronda al piano di sistemazione esterna definitivo.

Una maggiore altezza è consentita per impianti tecnologici di interesse pubblico e per le opere strettamente connesse con l'esercizio dell'attività agricola e zootecnica di stretta pertinenza aziendale, dette altezze saranno consentite solo se giustificate da particolari esigenze degli impianti stessi e, comunque, sempre previa delibera del Consiglio Comunale;

- Per le residenze è stabilito un limite massimo di due piani fuori terra;

DISTACCHI

Per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D.Lgs 30.04.1992 n.285 e succ. mod. e relativo regolamento di attuazione D.P.R. n. 495/92 e succ. mod. relative alla distanza minima dal confine stradale.

Dovranno essere rispettati i seguenti distacchi:

- a) Dai confini aziendali e dal confine stradale, dovrà essere assicurata rispettivamente una distanza pari a m 5.00 e m 10.00.
- b) Tra gli edifici residenziali e locali strumentali adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima pari a m 10.00.

RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo di copertura, pari o inferiore al 50%, è applicato per:

- a) insediamenti di tipo agro - industriale;
- b) serre fisse con strutture murarie fuori terra;
- c) impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata.

Per gli impianti di cui ai punti a) e b) non ci sono limiti di volumetria.

TIPOLOGIE EDILIZIE

I fabbricati per le residenze, dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale, la struttura dovrà essere realizzata in muratura con pietra a faccia vista o in alternativa altro tipo di struttura andrà intonacata e tinteggiata utilizzando colori delle terre naturali.

Il tetto dovrà essere a falde inclinate e la copertura in coppi sardi, potranno essere realizzate delle verande o loggiati per una profondità non maggiore di m 3.00; nel caso si rendessero necessarie maggiori dimensioni dovranno essere conteggiate nel computo dei volumi.

Le indicazioni di cui sopra non si considerano prescrittive per i fabbricati destinati alla conduzione del fondo, che dovranno comunque armonizzarsi nei materiali e/o colori con il paesaggio circostante e con le altre strutture eventualmente in progetto (residenze ecc.)

RECINZIONI

Le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del “tipo a vista” oppure a siepe.

Sarà consentita la manutenzione di recinzioni a parete piena esistenti.

Qualora le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o toponomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci e diramazioni, i distacchi minimi del ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del D.P.R. n.495/92 e succ. mod.

AGRITURISMO

Nelle zone E, è consentito l'esercizio dell'attività di agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica.

Nel caso in cui venga richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, saranno consentiti tre posti letto per ogni ettaro con destinazione agrituristica, a sua volta per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 m³.

Dette volumetrie per posti letto con destinazione agrituristica, potranno essere

aggiunte ai volumi massimi ammissibili per le residenze nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

In ogni caso, la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

Il concessionario con atto d'obbligo dovrà 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.

Si applicheranno gli stessi indici e parametri prescritti per la zona E.

Il progetto edilizio dovrà prevedere sia la residenza, che gli impianti e le attrezzature, a meno che questi non siano preesistenti e siano adeguati alla produzione in progetto.

LOCALI DEPOSITO

E' sempre consentita la realizzazione di locali da adibirsi a deposito attrezzi e materiali per l'agricoltura su ogni lotto di dimensioni superiori a m² 1000. La volumetria realizzata sarà scomputata da quella massima realizzabile sul lotto in caso di realizzazione o ampliamento di un edificio o fabbricato, qualunque sia la sua destinazione d'uso in base alle prescrizioni previste per la relativa sottozona agricola. Non sarà possibile frazionare un lotto per la realizzazione di più locali deposito attribuibili allo stesso proprietario.

La sua dimensione massima del locale deposito potrà essere di 20.00 m² lordi con un'altezza massima di metri 3.00.

La tipologia dovrà essere quella tradizionale con muratura intonacata e tinteggiata in colori tenui e copertura in legno o in travetti e pignatte con rivestimento in tegole; non saranno realizzabili tramezzature interne se non per la creazione di un servizio igienico.

La realizzazione avverrà a seguito di autorizzazione previo parere del solo Ufficio Tecnico Comunale; sarà possibile la realizzazione del locale deposito sul confine del lotto previa autorizzazione scritta del confinante o dei confinanti, in alternativa la distanza minima dai confini dovrà essere di m 5.00 o nel rispetto delle norme di cui al D.Lgs 30.04.1992 n.285 e succ. mod. e relativo regolamento di attuazione D.P.R. n. 495/92 e succ. mod. relative alla distanza minima dal confine stradale.

PUNTI DI RISTORO

Per punti di ristoro si intendono i bar, i ristoranti e le tavole calde; ad essi possono essere annesse, purchè di limitate dimensioni, altre strutture di servizio dotate di non più di venti posti letto ed attività sportive e ricreative.

La realizzazione di punti di ristoro è ammessa solo nel caso in cui essi siano ubicati ad una distanza superiore a km 0.750 dal centro abitato, inoltre la distanza minima tra i punti di ristoro non potrà essere inferiore a km 0.750.

Sono altresì ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola qualora dotati di non più di venti posti letto con indice fondiario di $0.01 \text{ m}^3/\text{m}^2$; tale indice, previa deliberazione del Consiglio Comunale, è incrementabile fino a $0.10 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di minimo ha 3.00. In tal caso, qualora il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende anche attrezzature e residenze, alla suddetta superficie minima di ha 3.00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3.00 relativa al fondo agricolo.

NORME SPECIALI DI INTERVENTO

Ai fini del computo dell'edificabilità e della verifica del rapporto di copertura, si considerano tutti gli appezzamenti di pertinenza anche se non contigui, purchè ricompresi nell'ambito del territorio comunale e posti ad una distanza massima di km 0.500 dall'appezzamento in cui sono previsti i fabbricati per la conduzione del fondo. L'accorpamento deve essere valutato in senso strettamente funzionale; pertanto è essenziale che i singoli appezzamenti, costituenti il lotto urbanistico, siano tra loro collegati, con breve tragitto, da viabilità pubblica.

ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

Distacchi dai confini di proprietà di nuovi fabbricati:

- m 50 per allevamenti zootecnici - intensivi.

Detti fabbricati devono distare, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G, in misura differente a seconda del secondo il tipo di allevamento:

- m 500 per allevamenti di suini;

- m 300 per allevamenti avicunicoli;

- m 100 per allevamenti di bovini, ovicaprini, equini.

Le suddette distanze non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi del tipo agro – industriale, sono ubicati in zone a tale scopo destinate fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive regionali per zone agricole, approvate con D.P.G.R. n. 228/94, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Le serre fisse, qualora non abbiano strutture murarie fuori terra, sono considerate strutture di protezione delle colture agrarie aventi regime normato dall'art. 878 del Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, qualora svolgano funzione di protezione per le colture o forzatura delle stesse, possono essere realizzate previa autorizzazione, fermo restando che, qualora vengano realizzate in zone sottoposte a vincolo, acquisiscano il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge del 29 giugno 1937 n. 1497.

EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE ED IN ZONE UMIDE

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione di cui al nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs del 30.04.1992 n. 285 e successive modificazioni quali D.M.

20.12.1996, e relativo Regolamento di Attuazione approvato con D.P.R. del 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni quali D.P.R. del 16.09.1996 n.610 e in quelle di rispetto del nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come definitiva al comma 1 lettere a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- qualsiasi ampliamento necessario per l'adeguamento dell'immobile alle norme igienico – sanitarie esistenti.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati solo nei casi in cui gli stessi non comportino l'avanzamento del fabbricato rispetto al fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di una strada o per la realizzazione di un'opera pubblica qualunque essa sia, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione dell'edificio con il mantenimento delle destinazioni d'uso previste nel presente articolo, in un'area agricola adiacente all'area espropriata anche se essa ha una superficie inferiore a quella stabilita come superficie minima di intervento.

SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni contenute nella Legge del 10 maggio 1976 n.319 e circolare di attuazione, gli edifici adibiti ad abitazione in zona agricola, qualora non siano allacciati alla rete fognaria comunale, dovranno essere forniti, a secondo della natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento dei reflui; è assolutamente vietato lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna o lo smaltimento dei reflui a cielo aperto.

Per quanto riguarda gli insediamenti agro – alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi, essi dovranno necessariamente essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati preventivamente dall'Amministrazione Comunale o dagli organi competenti conformemente al D.A.D.A. n. 34/97.

Nelle zone eventualmente classificate di bonifica, oltre le suddette prescrizioni, dovranno essere rispettate quelle diverse stabilite dal consorzio di bonifica.

Art. 18 **ZONA “G” - SERVIZI ANNESSI**

Sono considerate zone G, quelle parti del territorio comunale destinate ad edifici,

attrezzature ed impianti pubblici e privati di interesse generale, quali per esempio 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.

Per l'edificazione nelle zone omogenee "G" è sempre prescritta la predisposizione del piano attuativo.

L'indice territoriale massimo non potrà superare il rapporto di 0.01 m³/m² con possibilità di incremento previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica.

Nelle zone G l'intervento edilizio diretto è ammesso esclusivamente per lotti interclusi e/o ampliamenti ricompresi all'interno di un'area già assoggettata alla prescrizione della pianificazione attuativa.

Gli interventi edificatori dovranno eventualmente, a richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, essere preceduti da uno studio geologico – geotecnico e, laddove le condizioni ambientali lo richiedano, idrologico – forestale, se gli interventi proposti ricadono in aree in cui tali studi sono previsti dallo studio geologico e agronomico del territorio comunale; fatti salvi i casi in cui tali studi sono obbligatori secondo le presenti Norme di Attuazione o per disposizioni di legge.

Dovranno, inoltre, essere precedute da uno studio sulle reti di smaltimento delle acque meteoriche relativo al bacino idrografico di competenza, nonché da uno studio sull'impatto ambientale del sistema viario.

Qualora le reti tecnologiche facciano capo a tronchi già esistenti, verrà richiesto uno studio di verifica del carico aggiuntivo del nuovo insediamento. Lo smaltimento fognario dovrà essere garantito previa realizzazione di idoneo impianto di depurazione, da realizzarsi singolarmente o in forma consortile, associata o simili.

Le recinzioni sul fronte strada e su spazi di uso pubblico, dovranno essere del tipo "a vista"; potranno essere consentite deroghe se strettamente connesse a caratteri peculiari dell'azienda insediata, in questo caso saranno motivate da disposizioni di legge vigenti.

Le recinzioni tra lotti confinanti potranno essere realizzate in muratura continua e non dovranno superare l'altezza di metri 3.00. Nel caso di recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o toponomastiche si trovino in prossimità di curve, incroci e

diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma di D.P.R. 610/96 e succ. mod.

Le aree del lotto non occupate da costruzioni, o attrezzature e non destinate a parcheggio, dovranno essere adeguatamente pavimentate, asfaltate o sistemate a verde in mantenimento del decoro pubblico.

Per quanto riguarda i parcheggi nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, vale quanto stabilito al punto 2 art.8 D. 2266/U del 20.13.83 e negli altri casi devono essere reperite le aree per parcheggio nella misura stabilita ai sensi della L. 122/89.

DENSITA' EDILIZIA

L'indice di densità fondiaria massimo è stabilito in 4.00 m³/m².

RAPPORTO DI COPERTURA

E' stabilito nel 50% il rapporto massimo di copertura della superficie del lotto.

LIMITE DI ALTEZZA

L'altezza massima é stabilita in m. 7.00, e nel caso di edifici a filo strada non potrà superare il rapporto di 1.5 rispetto alla larghezza stradale, salvo diversa indicazione in sede di piano attuativo.

DISTACCHI

Gli edifici potranno sorgere a filo strada o in arretramento da detto filo pari ad una misura di almeno m 4.00 e con distacco dagli altri confini di almeno 1/3 dell'altezza e non meno di m 4.00 e, dalle strade, ad una distanza pari a quanto previsto dal D.P.R. n. 610/96 Art.24.

TIPI EDILIZI

In sede di piano attuativo, i fabbricati dovranno essere previsti, in linea di massima, con la tipologia isolata nel lotto o in alternativa con la tipologia a schiera. Sono vietati gli edifici per abitazione privata a meno di quella strettamente necessaria per il servizio di

sorveglianza e del personale di servizio.

Art. 19
ZONA “H” - SALVAGUARDIA

Le zone omogenee H di salvaguardia, individuano le parti di territorio che rivestono particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, storico, archeologico, paesaggistico o sono di particolare interesse per la collettività.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI NELLE ZONE “H”

Sono consentiti in tali zone solo gli interventi di trasformazione atti a recuperare e

salvaguardare le caratteristiche ambientali dei luoghi, fatta esplicitamente esclusione per la edificazione a scopo residenziale e con destinazione diversa da impianti ed opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.

INDICE TERRITORIALE MASSIMO PER LE ZONE “ H “

In tali zone è prescritto l'indice territoriale massimo di 0.001 m³/m², con possibilità di deroga, ai sensi dell'Art. 16 della legge del 06.08.1967 n.765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici ricadenti ad una distanza dai confini di almeno m 6.00.

SOTTOZONA H1 - PAESAGGISTICO

Le sottozone H1 comprendono quelle aree nelle quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici dei rispettivi insiemi, sottoposti a vincolo paesistico ai sensi della Legge 1497 del 1939.

Dette aree presentano particolari caratteristiche dal punto di vista paesaggistico, naturalistico e scientifico; non sono consentite all'interno di dette aree alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino e fruizione della risorsa.

Nelle suddette aree non sono consentite costruzioni od edificazioni di alcun genere; sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi esistenti.

Le aree potranno essere utilizzate ai fini agricoli e saranno consentiti, con apposite autorizzazioni o permessi di costruire, interventi di manutenzione degli edifici esistenti e recinzioni del tipo “a vista”.

Nelle sottozone H1 sono consentiti solo i seguenti interventi:

- attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali ed archeologiche;
- fruizione naturalistica, comprendente l'insieme delle 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 in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
 - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
 - itticoltura e/o acquacoltura estensiva mediante utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale ed ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
 - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie per la salvaguardia delle risorse naturali;
 - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
 - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.

SOTTOZONA H2 – RISPETTO CIMITERIALE

La sottozona H2 è l'area individuata intorno al cimitero individuata ai sensi del R.D. del 27 luglio 1934 n.1625 e successive modificazioni.

In tale zona è vietata la realizzazione di nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti.

In assenza di una progettazione esecutiva da parte dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione della viabilità, parcheggi ed eventualmente per la sistemazione a verde, dette aree potranno essere utilizzate a fini agricoli previa autorizzazione, nonché saranno consentiti gli interventi di manutenzione sugli edifici esistenti e la realizzazione di recinzioni del tipo a vista.

SOTTOZONA H3 – ARCHEOLOGICA

Le sottozone H3 comprendono inoltre le aree di interesse storico - archeologico e sono soggette pertanto a tutela ai sensi della Legge del 1 giugno 1939 n. 1089 e successive modificazioni.

Saranno pertanto classificate come sottozona H3 di salvaguardia storico – archeologico, tutte quelle superfici ricadenti in un raggio di metri 100 dalle emergenze presenti nel territorio e riportate nella tavola grafica n.4.

Nelle suddette aree non sono consentite costruzioni od edificazioni di alcun genere; sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi esistenti, previo, qualora necessario, il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici competente.

Le aree potranno essere utilizzate ai fini agricoli e saranno consentiti, con apposite autorizzazioni o permessi di costruire, interventi di manutenzione degli edifici esistenti e recinzioni del tipo “a vista”, previo parere favorevole della Soprintendenza qualora si ritenesse necessario.

Nelle sottozona H3 sono consentiti solo i seguenti interventi:

- attività scientifiche, comprendenti l’insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali ed archeologiche;
- fruizione naturalistica, comprendente l’insieme delle 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 in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale ed ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
- l’apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie per la salvaguardia delle risorse naturali;

- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.

SOTTOZONA H4 - RISPETTO VIABILITA'

Le sottozone H4 sono le aree comprese nella fascia di rispetto per le strade extra comunali, quali le strade provinciali e statali, così come riportato dall'Art.24 del D.P.R. n. 610/96 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada).

In tali fasce è vietata la realizzazione di nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti; si potranno effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

Previa autorizzazione tali aree potranno essere sfruttate per fini agricoli e sarà consentita la realizzazione di recinzioni a vista.

VIABILITA' EXTRAURBANA

Fatte salve le altre disposizioni e norme di legge, gli interventi di manutenzione e/o rifacimento, dovranno prevedere la realizzazione di siepi laterali costituite da essenze arbustive ed arboree tipiche della macchia mediterranea evoluta.

Qualora vengano realizzate piste ciclabili, esse dovranno necessariamente essere intercluse tra due filari di siepi, in modo da realizzare una idonea separazione tra la viabilità veicolare da un lato e le attività agricole dall'altra.

Si suggerisce per dette siepi una larghezza di m. 2.00

In deroga a quanto sopra riportato, ma ad esclusione delle piste ciclabili, potranno essere realizzate siepi costituite da fichi d'india, sempre che tale essenza sia già presente nelle aree limitrofe.

Art. 20
AREE “S” - S1 - S2 - S3 - S4

Sono classificate aree S, le zone destinate a spazi pubblici riservati ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi ad esclusione delle sedi viarie che rivestano interesse di pubblico servizio di quartiere.

Il presente P.U.C. individua tali quelle zone capaci di soddisfare, su aree idonee ed accessibili, la quantità minima, a norma dell'art.6 del Decreto Assessoriale EE.LL. del 20 dicembre 1983 n.2266/U, di spazi pubblici a copertura del fabbisogno relativo ad abitante insediato o da insediare.

Nelle zone omogenee C, saranno individuate dagli strumenti attuativi le quantità minime sotto elencate di spazi pubblici e riservate ad attività collettive, a verde o a parcheggi, secondo il rispetto delle norme vigenti alla data dell'adozione dello strumento attuativo stesso. Più precisamente per le zone C:

- S1 : aree per l'istruzione m² 4.00 ad abitante insediabile;
- S2 : aree per attrezzature di interesse comune m² 2.00 ed abitante insediabile;
- S3 : verde, giuoco, sport m² 5.00 ad abitante insediabile;
- S4 : parcheggi m² 1.00 ad abitante insediabile.

Per quanto riguarda le zone D nei nuovi insediamenti, dovrà essere assicurata una

superficie da destinare a servizi di cui sopra, escluse le sedi viarie, non inferiore al 15% della superficie territoriale. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, deve essere assicurata per ogni 100 m² di superficie utile lorda, la quantità minima di m² 80 di spazi liberi, dei quali almeno la metà destinata a parcheggi, escluse le sedi viarie ed in aggiunta a quelle di cui all'art.18 della Legge 6 agosto 1967 n.765.

Nel caso di piccoli insediamenti di interesse pubblico, la cui corrispondente dotazione di servizi non dovesse essere idonea per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche della zona, il Consiglio Comunale potrà concedere opportune deroghe nelle forme e nei tempi previsti dal Regolamento Edilizio Comunale.

Nel caso di edifici ricadenti in tali zone, sono consentiti ai privati i soli interventi di manutenzione previa autorizzazione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Gli interventi dovranno essere realizzati in conformità alle leggi ed ai regolamenti speciali che stabiliscono le norme edilizie per questa categoria di servizi, con opportuna dotazione di parcheggi in numero adeguato alle utenze e attrezzature predisposte in modo da evitare barriere architettoniche.

Le aree non utilizzate per gli edifici, le attrezzature o i parcheggi, dovranno essere sistemate a verde e mantenute decorosamente.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, la quale potrà affidarne la concessione del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che attraverso atto d'obbligo (convenzione), si impegneranno a rendere disponibili, a proprie spese, gli edifici e le attrezzature necessari e ne assumeranno la gestione garantendone i fini sociali.

Detta convenzione dovrà contenere, tra le altre disposizioni, quelle specificanti i modi con i quali dovrà effettuarsi il pubblico controllo sul servizio, nonché la data e le modalità concernenti la durata della concessione.

AREE S1 - ISTRUZIONE

Le aree S1, riguardano quelle aree all'interno delle aree S che sono destinate ad attrezzature quali asili nido, le scuole materne, le scuole elementari, le scuole medie

dell'obbligo.

Alle nuove costruzioni, salvo le deroghe di legge concesse per gli edifici pubblici, si dovranno applicare indici edilizi compatibili con le zone omogenee contermini.

AREE S2 - ATTREZZATURE COLLETTIVE

Le aree S2, riguardano quelle aree all'interno delle aree S che sono destinate ad attrezzature di carattere religioso, partecipativo, amministrativo, culturale, sociale, associativo, sanitario, assistenziale e ricreativo.

Nelle nuove costruzioni, salvo le deroghe di legge concesse per gli edifici pubblici, si dovranno applicare indici edilizi compatibili con le zone contermini.

AREE S3 - VERDE - GIOCO - SPORT

Le aree S3, riguardano quelle aree all'interno delle aree S che sono destinate ad attrezzature quali parchi naturali, verde attrezzato per il gioco, lo sport ed impianti sportivi.

Nelle aree destinate al solo verde attrezzato potranno essere realizzate unicamente piccole costruzioni in precario o in muratura di pietra eseguita alla maniera locale ad uso bar, ristoro, ricovero di attrezzature per il mantenimento e la cura del verde.

Nelle aree destinate ad impianti sportivi, coperti o scoperti, il verde dovrà occupare almeno il 50% dell'intera area.

Nelle nuove costruzioni, salvo le deroghe di legge concesse per gli edifici pubblici, si dovranno applicare indici compatibili con le zone contermini.

AREE VERDI ALL'INTERNO DELL'ABITATO

Dovranno essere valutate caso per caso le introduzioni di essenze vegetali. Di norma si sconsiglia l'introduzione di specie esotiche di difficile acclimatazione o troppo esigenti dal punto di vista del fabbisogno idrico.

Sono sconsigliate inoltre, le specie dotate di spine o con foglie, fiori e frutti irritanti, tossici o velenosi.

AREE S4 - PARCHEGGI

Le aree S4, riguardano quelle aree all'interno delle aree S che sono destinate al parcheggio pubblico da realizzarsi al livello stradale e, solo eccezionalmente a più piani e sotto il livello stradale.

Nei parcheggi a livello stradale dovranno essere messe a dimora piante di alto fusto ed arbusti secondo un progetto di sistemazione che comprende l'intera zona e comunque per un'area pari al 10% dell'intera zona.

Non é ammesso nessun tipo di costruzione, salvo nei casi di parcheggi a più livelli per i quali é richiesta la predisposizione e l'inserimento all'interno di apposito piano attuativo che ne disciplina gli indici urbanistici e le caratteristiche architettoniche ed edilizie.

CAPO III°

NORME TRANSITORIE

Art. 21

Norme transitorie

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