

COMUNE DI POZZOMAGGIORE

Provincia di Sassari

***NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE
DEL
PIANO URBANISTICO COMUNALE***

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Classificazione del Comune

Il Comune di POZZOMAGGIORE appartiene, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/U, alla classe III dei Comuni della Sardegna.

Art. 2. Applicazione del Piano Urbanistico Comunale

La disciplina urbanistica del Piano Urbanistico Comunale si applica all'intero territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie indicate e delle presenti norme di attuazione.

Gli immobili che alla data di adozione del Piano siano in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Art. 3. Funzione delle Norme di Attuazione

Le presenti norme indicano le prescrizioni per l'attuazione dello strumento urbanistico generale.

Ogni attività edilizia che sia intrapresa nei limiti del territorio comunale dovrà svolgersi nel rispetto delle disposizioni seguenti e del regolamento edilizio, nonché con l'osservanza delle normative di cui alle seguenti Leggi:

Legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Legge 18.04.1962 n° 167 e successive modifiche e integrazioni;
Legge 06.08.1967 n° 765;
D.M.LL.PP.1° Aprile n° 1044;
Legge 22.10.1971 n° 865;
Legge 28.01.1977 n° 10;
Legge 05.08.1978 n° 457;
D.P.R. 06.06.2001 n° 380;
D.P.R. 08.06.2001 N° 327;
D.lgs 29.10.1999 n° 490;
Legge Regionale 22.12.1989 n° 45 e successive modifiche ed integrazioni;
D.A.EE.LL. 20.12.1983 n° 2266/U;
Legge Regionale 20.03.1985 n° 23;
Legge Regionale 01.07.1991 n° 20.
Legge Regionale 31.10.1991 n°35

Si fa in ogni modo obbligo di osservare tutta la normativa regionale e nazionale in materia urbanistico-edilizia, anche se non espressamente nominata.

In caso di incongruenze tra elaborati grafici e norme valgono le prescrizioni normative.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Art. 4. Strumenti per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale

Gli strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale sono:

Programmi e strumenti

a) Programmi di attuazione del Piano Urbanistico Comunale:

Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.)

Programma Integrato d'Area (P.I.A.)

Programma dei Lavori Pubblici

Programma dell'Edilizia Residenziale Pubblica

Accordo di Programma

b) Strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale:

- Piano Particolareggiato (P.P)
- Piano di Recupero Urbano (P.R.U.)
- Piano di Lottizzazione convenzionata (P. di L.)
- Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P)
- Permesso di costruire e denuncia di inizio attività (secondo il D.P.R. N° 380 2001)

c) Piani di settore del Piano Urbanistico Comunale:

- Piano di Sviluppo ed Adeguamento della Rete di Vendita
- Piano Generale del Traffico Urbano
- Piano del Colore
- Piano zonale di Sviluppo Agricolo
- Piano di riqualificazione ambientale
- Piano del verde e dei parchi

d) Strutture di gestione del Piano Urbanistico Comunale:

- Ufficio del Piano
- Ufficio di vigilanza edilizia
- Segreteria tecnica
- Commissione urbanistica

e) Strumenti di gestione del Piano Urbanistico Comunale:

- Programmi di attuazione
- Sistema informativo territoriale
- Conferenza cittadina

f) Norme di disciplina del Piano Urbanistico Comunale:

- Norme tecniche di attuazione (N.T.A.)
- Regolamento edilizio (R.E.)

g) Costituiscono parte integrante delle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale:

- Relazione tecnica generale
- Elaborati grafici e le rispettive relazioni
- Regolamento edilizio (R.E.).

Art. 5. Modalità di approvazione degli strumenti attuativi

Gli strumenti di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g) del precedente articolo sono approvati secondo le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 22 dicembre 1989 n° 45, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal P.U.C. e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 della legge citata e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17 agosto 1942 n° 1150, 18 aprile 1962, n° 167 e 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni. Nonché nel rispetto del nuovo testo unico in materia di edilizia del 6 Giugno 2001 n° 380.

Art. 6. Strumenti urbanistici attuativi: norme particolari

Il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n° 167, e successive modifiche, si può attuare sia in zone edificate sia in zone non edificate, con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nei P.E.E.P. che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti in conformità a una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n° 865. Nell'ambito dei P.E.E.P. è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e connesse con la residenza. Per quanto riguarda il dimensionamento del P.E.E.P., nonché le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni dell'art. 33 della L.R. 11 ottobre 1985 n° 23, e successive modifiche.

Il P.I.P. di cui alla legge 22 ottobre 1971 n° 865, si forma sia in zone inedificate come in zone edificate. Per la determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni vigenti per il P.E.E.P..

Il piano di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n° 457 è lo strumento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate.

TITOLO III

NORME DI CARATTERE GENERALE

Le norme di cui ai successivi articoli, rivestono carattere di generalità e, si applicano su tutte le aree urbanizzate o di futura urbanizzazione.

Art. 7. Varianti

Costituiscono variante al P.U.C. tutte le modifiche che l'Amministrazione Comunale intende apportare alle N.di A., al R.E. ed agli elaborati grafici del P.U.C.

La variante è generale se riguarda più di una zona omogenea o se introduce alle norme, al regolamento od agli elaborati grafici che riguardano l'intero territorio comunale.

La variante è parziale se riguarda, in tutto od in parte, una singola zona omogenea o variazioni alle norme specifiche di zona.

Alcune varianti, quelle destinate a consentire la realizzazione di interventi aventi ad oggetto, per lo più, attrezzature pubbliche, sono approvate con delibera del Consiglio Comunale, vanno inoltrati alla Regione la quale, acquisito il parere d'obbligo – anche se consultivo- della SUR (Sezione Urbanistica Regionale) o di altro equivalente organo consultivo, approva con D.P.G.R. o con delibera di G.R. la deliberazione consiliare di adozione della variante al P.U.C. o al P.d.F.

Art. 8. Perimetrazione zone di recupero

La perimetrazione delle zone di recupero deve essere effettuata ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, nell'ambito delle quali è necessaria la predisposizione di appositi Piani di Recupero Urbano.

Nell'attesa di apposita deliberazione del Consiglio Comunale, tutte le aree del centro storico individuate graficamente negli elaborati P.U.C. sono da ritenersi perimetrati ai sensi dell'art. 27 Legge 457/78.

Art. 9. Individuazione nuove zone di edilizia residenziale pubblica

L'Amministrazione Comunale, entro centottanta giorni dall'approvazione definitiva del P.U.C., individua le nuove zone di edilizia residenziale pubblica nell'ambito delle quali è necessaria la predisposizione di appositi piani di edilizia economica e popolare.

Il piano per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche, si attua sia in zone edificate sia in zone non edificate con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 10. Deroghe

Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento nei casi di cui all'art. 41 quater della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.

L'istituto della deroga, previsto dalle N.di A. e dal R.E. del P.U.C., può essere esercitato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357. La concessione o autorizzazione edilizia è rilasciata dal Responsabile di Servizio previa deliberazione del consiglio comunale.

Per edifici ed impianti pubblici debbono intendersi quelli appartenenti ad enti e destinati a finalità di carattere pubblico ad esempio, le sedi di enti territoriali quali le amministrazioni statale, regionale, provinciale, comunale per la realizzazione di uffici pubblici, biblioteche, teatri, caserme, scuole, ospedali, poliambulatori, ecc...

Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, enti pubblici o privati, siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, produttivo, igienico, religioso ... quali uffici pubblici o locali di servizio di interesse pubblico le chiese, le cliniche, gli alberghi, gli impianti ricettivi in genere, gli istituti bancari

Nelle zone omogenee A e B è consentito l'esercizio dell'istituto della deroga anche nei casi di cui all'art. 5 commi 4, 5 del D.A. n.2266/U del 20/12/83.

Nelle zone omogenee E è consentito l'esercizio dell'istituto della deroga limitatamente ai casi di cui all'art.4 del D.A. n.2266/U del 20/12/83 e con le prescrizioni e procedure ivi previste.

Art. 11. Il centro abitato

Le costruzioni devono rispettare, nella loro globalità, le esigenze comuni di ordine e di decoro urbano. I fronti degli edifici che prospettano su vie pubbliche o private o su spazi pubblici o di pubblico interesse debbono avere aspetto decoroso, sia per le linee architettoniche sia per i materiali e i colori impiegati nella decorazione.

Nelle pareti esterne le sistemazioni di tubi di scarico, canne di ventilazione, canalizzazioni in genere, indicazioni stradali e turistiche, sostegni e cavi per energia elettrica e arredi telefonici, apparecchi di illuminazione stradale, antenne, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti d'ordine e di decoro.

Art. 12. Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da vie o spazi pubblici, debbono essere intonacati e tinteggiati entro un mese dalla fine dei lavori, fatta eccezione concessa per quelli realizzati con tecnica "faccia vista" che non contrastino con il carattere architettonico della zona. Sono vietati i rivestimenti in piastrelle di qualunque genere.

Le tinteggiature devono essere tali da non disturbare l'aspetto estetico urbano, l'ambiente e il paesaggio. I colori dovranno riprendere quelli delle terre.

E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, richiedere - in sede di esame dei progetti di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e del rivestimento, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

Art. 13. I prospetti

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di buona conservazione nel rispetto della sicurezza, dell'igiene, dell'estetica e del decoro urbano.

Al riguardo il proprietario dell'edificio ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e tinteggiatura delle facciate deteriorate dal tempo o da manomissioni.

Qualora siano rilevati abusi o trascuratezza da parte dei proprietari il Responsabile del Servizio Tecnico, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di rimozione, ripristino o modifica a salvaguardia del decoro e dell'estetica ambientale, entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori saranno eseguiti d'ufficio e le spese relative recuperate secondo le disposizioni di legge vigenti.

Art. 14. Le schermature

I manufatti di particolare impatto, quali per esempio i depositi di gas, dovranno essere opportunamente schermati con alberature aventi altezze idonee.

I cassonetti della nettezza urbana non dovranno essere collocati nei pressi di strutture di particolare interesse artistico (chiese, monumenti, , ecc.) e nelle piazze principali.

TITOLO IV

PROGRAMMI DI ATTUAZIONE DEL P. U. C.

Art. 15. Programma Pluriennale di Attuazione

L'attuazione del Piano Urbanistico Comunale avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) (art.23 della L.R 45/89) che delimitano le aree e le zone, incluse o meno in piani particolareggiati o in piani di lottizzazione, nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di compatti edificatori, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo inferiore a tre e superiore a cinque anni.

Art. 16. Programma integrato

Il Comune di Pozzomaggiore partecipa, per l'area di propria competenza, alla formazione dei programmi integrati d'area (P.I.A.), di cui alla L.R. 17.01.1996, i cui contenuti, dovranno sviluppare le analisi puntuali:

Delle carenze funzionali alla realizzazione degli interventi e degli obiettivi del programma integrato, nell'ambito delle infrastrutture di carattere generale - viabilità, acqua, energia, depurazione, delle caratteristiche e delle condizioni di sviluppo dell'area interessata, anche in riferimento all'orientamento prevalente a livello provinciale, ponendo in risalto i punti debolezza e i punti di forza del sistema locale nel cui ambito s'interviene con il programma integrato; dei fattori emergenti e latenti che possano costituire potenzialità in grado di trascinare lo sviluppo dell'area interessata.

L'attuazione dei P.I.A. avviene attraverso contratti (accordo di programma) tra i soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione delle opere (art. 11 L.R. 17/01/96).

Art. 17. Accordo di programma

I soggetti, singoli o associati, della pianificazione urbanistico-territoriale, possono stipulare con i soggetti pubblici e privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.

La serie di opere ed interventi oggetto dell'accordo di programma deve essere finalizzata all'obiettivo primario di crescita economica produttiva del territorio, interessato ed in particolare all'incremento sulla base occupativa diretta ed indiretta.

L'accordo di programma, se accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistico-territoriale vigente.

La serie di opere ed interventi oggetto dell'accordo di programma deve essere finalizzata all'obiettivo primario di crescita economica produttiva del territorio interessato ed in particolare all'incremento sulla base occupativa diretta ed indiretta.

L'accordo di programma, se accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistico-territoriale vigente.

L'accordo di programma di norma è approvato con la procedura prevista per gli strumenti di attuazione.

Nei casi in cui vi partecipino Enti Territoriali sovra ordinati o i cui effetti rivestano particolare rilevanza a diffusione sovra comunale; l'accordo, previa adozione del consiglio comunale competente per territorio, è approvato con deliberazione della Giunta regionale, sentito il Comitato tecnico urbanistico regionale C.T.R.U. (Art.28 L.R. 45/89).

TITOLO V

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P. U. C.

Art. 18. Piano Particolareggiato

Il piano particolareggiato (P.P.) è uno strumento attuativo del P.U.C. teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree. Sono da considerarsi piani particolareggiati anche i piani di riqualificazione urbanistica delle omonime zone ed i piani dei parchi e delle aree verdi.

E' di iniziativa pubblica.

Il piano particolareggiato deve:

Contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi verificando, nello stesso tempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;

Migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato attività residenziali, produttive e dei servizi;

Individuare, nell'ambito interessato al piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione;

Riqualificare, nel caso del piano di riqualificazione ambientale, i suoli e le coperture vegetali, anche prevedendo gli eventuali elementi di arredo e di servizio;

Consentire l'adeguata fruizione dei parchi e delle aree verdi, nel pieno rispetto delle masse vegetali esistenti eventualmente da potenziare, attraverso un complesso di arredi ed attrezzature inclusi impianti sportivi a terra e piani d'acqua, garantendo l'accessibilità carrabile in idonei parcheggi di scambio e la fruizione pedonale e ciclabile attraverso un sistema di sentieri ad loro interconnessi.

Il piano particolareggiato, qualora interessi parti territorio ricadenti in zone omogenee di futura urbanizzazione (C o G) si attua per comparti edificatori interessanti più zone anche se non contigue tra loro.

In tal caso l'intervento programmato può essere realizzato con convenzione o accordo di programma tra le parti interessate (pubbliche e private) mediante attuazione concertata.

In fase di redazione del P.P., con delibera del Consiglio Comunale, i perimetri dei comparti potranno essere modificati o realizzati per parti a condizione che sia mantenuto l'equilibrio tra le parti edificabili e le aree per servizi e l'organizzazione urbana.

Art. 19. Il Piano di Recupero Urbano

In particolare il P.R.U. è uno strumento attuativo del P.U.C. teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, compresi nel centro storico (zone A) oppure nelle zone di recupero, anche diverse dalle zone A, con deliberazione del consiglio comunale.

I piani di recupero urbano devono:

Contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi verificando, nello stesso tempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;

Migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;

Favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e, per quanto in particolare riguarda l'ambito del centro storico, la permanenza dei residenti;

Adeguare la qualità tecnica delle costruzioni con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici in accettabili condizioni, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con il contesto attuale in cui gli stessi ricadono;

Individuare, nell'ambito interessato al piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione.

Per le modalità di formazione, approvazione, attuazione si eseguono i dettami dell'art. 28 della Legge 5.8.1978 n° 457. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono definiti dall'art. 31 della Legge 5.8.1978 n° 457.

Ai sensi dell'art. 30 della medesima Legge, anche i proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero possono presentare proposte di piani di recupero. Si richiama inoltre l'art. 34 della L.R. 11.10.1985, n° 23.

Art. 20. Piano di Lottizzazione convenzionata (P.di L.)

Il piano di lottizzazione convenzionata (P.di L.) di iniziativa privata è uno strumento attuativo del P.U.C.

Il P.di L., in base alle indicazioni dell'art. 28 L. 17.8.1942, n° 1150 così come modificato dall'art. 8 della Legge 6.8.1967, n° 765, deve:

Assicurare un corretto inserimento nel territorio della proposta di volumetrie insediabile in relazione ai siti edificabili con particolare riguardo alla conformazione morfologica ed alle preesistenze vegetative;

Garantire la dotazione degli standard urbanistici;

Favorire o migliorare il contesto delle aree di contorno con particolare riferimento alle carenze infrastrutturali registrabili localmente;

Promuovere la concentrazione di spazi di relazione favorendo l'accessibilità degli stessi ai disabili ed ove occorra prevedere volumetrie di servizio adeguate all'insediamento previsto.

I piani di lottizzazione convenzionata devono prevedere, secondo un disegno organico:

a) la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, conformemente alle prescrizioni del P.U.C.;

b) la definizione degli eventuali compatti edificatori;

c) la viabilità di piano, da raccordarsi con quell'esistente o prevista dal P.U.C.;

d) la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e, per interventi di notevole entità, delle opere di urbanizzazione secondaria;

e) le modalità e le fasi di attuazione.

f) la relazione geologica e geotecnica

La richiesta di autorizzazione alla lottizzazione deve essere corredata da tutti gli elaborati indicati nel Regolamento Edilizio.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipulazione di una convenzione che dovrà essere regolarmente trascritta a cura dei lottizzanti e che dovrà prevedere:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché per quelle di urbanizzazione secondaria;

b) l'assunzione, a carico del proprietario o lottizzante, dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita con deliberazione consiliare sulla base delle tabelle parametriche regionali.

c) termini, comunque non superiori a dieci anni, per l'ultimazione delle opere in cui ai punti a) e b) del presente comma;

d) l'impegno a fornire, a titolo di cauzione, congrue garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione.

Art. 21. Piano di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)

Il piano di edilizia economica popolare (P.E.E.P.), da attuarsi nelle zone specificamente individuate per tale destinazione o in esecuzione di programmi attuativi che prevedano una riserva specifica devono, come i piani di lottizzazione: assicurare un corretto inserimento nel territorio della proposta di volumetrie insediabili in relazione ai siti edificabili con particolare

riguardo alla conformazione morfologica ed alle preesistenze vegetative; garantire la dotazione degli standard urbanistici; favorire o migliorare il contesto delle aree di contorno con particolare riferimento alle carenze infrastrutturali registrabili localmente; promuovere la concentrazione di spazi di relazione favorendo l'accessibilità degli stessi ai disabili ed ove occorra prevedere volumetrie di servizio adeguate all'insediamento previsto.

Nei P.E.E.P. che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Nell'ambito dei P.E.E.P. è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e commisurate con la residenza.

Art. 22. Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) è uno strumento di attuazione del P.U.C.; si forma sia in zone inedificate come in zone edificate, secondo l'art. 22 della L.R. 45/89.

Il P.I.P. è individuato nel P.d.F. pre-vigente come zona D3, nell'area al limite dell'abitato denominata "Cae"; l'Amministrazione Comunale intende proporre l'ampliamento del P.I.P. (sottozona D4) per l'insediamento di attività produttive miste a carattere commerciale, artigianale e del terziario in genere.

Per quanto riguarda le attività commerciali si dovrà fare riferimento al D.A. N. 1920/C del 29 Dicembre 2000; tuttavia in relazione all'analisi condizioni economico-produttive locali si prevede che tali attività dovranno svilupparsi compatibilmente al dimensionamento dei singoli lotti indicati nelle planimetrie e alle prescrizioni specifiche (art. 50).

Per la determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni vigenti per il P.E.E.P.

TITOLO VI

STRUMENTI SETTORIALI DI ATTUAZIONE DEL P. U. C.

I piani sono adottati con le procedure dei piani particolareggiati ed hanno la medesima efficacia.

Art. 23. Il Piano del Colore

Detta gli indirizzi per la scelta cromatica relativa ai prospetti degli edifici esistenti da restaurare e per gli edifici da realizzare, articolandoli per ambiti omogenei.

Il piano regola anche tutti gli aspetti che riguardano la configurazione e la natura delle componenti degli edifici visibili dalle aree di pubblica circolazione, quali fondi e rilievi, cornicioni, lesene, marcapiani, bugnati, gronde e pluviali, serramenti inclusi stipiti architravi, cornici, balconate, ringhiere, recinzioni e quant'altro concorra a definire l'immagine esterna degli edifici, ivi incluso il trattamento delle facciate cieche e le scelte relative ai rivestimenti di protezione.

Il piano costituisce, unitamente al repertorio tipologico (Abaco dei tipi edilizi) ed al laboratorio per il recupero del centro storico l'osservatorio delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche della zona A.

Art. 24. Piano zonale di Sviluppo Agricolo e Forestale

Il piano zonale di sviluppo agricolo può riguardare tutte le sottozone a destinazione agricola E, ma specificamente quelle sottozone che pur presentando allo stato attuale uno sviluppo marginale, per effetto della strutturazione fondiaria e dell'infrastrutturazione preesistente, possono essere suscettibili di riclassificazione (E1, E2, E3, E5)

L'amministrazione comunale promuove, con i piani di settore, lo sviluppo agricolo, attualmente basato essenzialmente sulla produttività dell'industria lattiero casearia, mediante la ristrutturazione ed il potenziamento dei compatti esistenti, incentivando altre attività produttive non esclusivamente in stretta connessione con la zootecnia.

Il piano deve promuovere:

Lo sviluppo delle attività agricole, zootecniche e forestali;

L'aumento della produttività delle aziende e della qualità dei prodotti;

Lo sviluppo della cooperazione e dell'associazionismo agricolo;

Le condizioni di vita, di lavoro e di sicurezza della popolazione rurale, con speciale riferimento a quella montana e collinare; la conoscenza dei programmi e delle direttive regionali, statali e comunitarie e le fonti di finanziamento;

Le iniziative imprenditoriali agricole (cooperative agricole e loro consorzi).

Appartengono alla stessa categoria di strumento i piani finalizzati all'assestamento forestale ed allo sviluppo naturalistico del territorio che l'amministrazione comunale predispone per le

zone H di salvaguardia e per le parti del territorio agricolo interessato da interventi di silvicoltura e forestazione:

I piani di assestamento forestale che devono, anche attraverso piani stralcio, indicare la situazione tecnico-economica sullo stato dei boschi, il piano dei tagli e delle utilizzazioni e devono inoltre indicare le norme di gestione e di cura colturale dei boschi cui debbono uniformarsi gli operatori.

I piani dovranno essere redatti in conformità alle indicazioni dell'assessorato regionale competente.

I piani naturalistici e del verde che sono predisposti di concerto con l'assessorato regionale competente e sono finalizzati alla salvaguardia dell'ambiente naturale, del patrimonio faunistico e botanico, della tutela delle condizioni geologiche, biologiche ed idriche dell'area nonché delle preesistenze antropiche significative e riconoscibili di rilevanza archeologica, storica ed ambientale.

Art. 25. Piano di riqualificazione ambientale

L'amministrazione comunale, per le parti del territorio soggette a degrado ambientale adotta tutte quelle misure tendenti alla loro riqualificazione mediante appositi piani di riqualificazione ambientale.

I piani, oltre alle aree, possono ricoprendere edifici o parte di loro e riguardare classi territoriali e zone omogenee anche diverse.

I piani devono, oltre alla relazione, contenere:

Le analisi dei luoghi anche in riferimento alle zone circostanti;

Le destinazioni d'uso e tutte quelle norme di attuazione che consentono di definirne le destinazioni d'uso;

I grafici e tutti gli elaborati tecnici occorrenti per descrivere gli interventi da realizzare e l'assetto definitivo dei luoghi e le loro potenzialità;

Gli studi geopedologici, agronomici e lo studio di impatto ambientale;

Gli eventuali particolari costruttivi degli interventi proposti.

Art. 26. Interventi edilizi diretti.

Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività di edificazione sui singoli lotti. Detto intervento è subordinato al rilascio del permesso di costruire, quando necessario, secondo quanto disposto dalle norme legislative e regolamenti vigenti.

Gli interventi di trasformazione edilizia sono di norma soggetti al permesso di costruire. Gli interventi soggetti a semplice denuncia di inizio attività sono descritti nel R.E.

TITOLO VII

STRUMENTI DI GESTIONE DEL P.U.C

Art. 27. Programmi di attuazione

Costituiscono strumenti di gestione del P.U.C. i programmi di attuazione ed in particolare:

Programmi pluriennali di attuazione;

Programmi integrati d'area;

L'accordo di programma.

I programmi pluriennali d'attuazione che definiscono, in un arco di tempo che va ai cinque anni, quali siano gli interventi prioritari nel territorio suscettibile di nuova trasformazione.

I programmi integrati d'area, in quanto nuovo strumento sovraordinato, che disciplinano gli interventi complessi e multisettoriali ed hanno valenza cogente anche rispetto alle previsioni degli strumenti attuativi ed, in via eccezionale, possono costituire anche variante al P.U.C.

L'accordo di programma che infine rappresenta il protocollo operativo, tra soggetti pubblici e privati, per rendere esecutivi gli interventi programmati.

TITOLO VIII

AREE PUBBLICHE E SERVIZI NEL P.U.C.

Urbanizzazioni primarie e secondarie nel P.U.C.

Art. 29. Urbanizzazioni primarie

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree. Ai dell'art. 4 della legge 29/9/1964, n. 847 sono:

Le sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

Gli spazi di sosta o di parcheggio: gli spazi pubblici eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.

Le fognature: i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico alle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

La rete idrica: condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessori, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica. Per usi artigianali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete urbana.

Pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

La rete telefonica: la rete telefonica ivi comprese le centraline telefoni i che al servizio di fabbricati.

Gli spazi di verde attrezzato: le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

Art. 30. Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previsti dall'art. 44 della legge 22/10/1971, n. 865 e arte. 3 e 5 del D.M. 2/4/1968, n. 1444, esclusi i parcheggi.

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria le seguenti.

Asili nido e scuole materne

Le scuole dell'obbligo

Le chiese ed altri edifici per servizi religiosi

Impianti sportivi

Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie

Le aree verdi di quartiere

Art. 31. Obblighi del concessionario

Chiunque, avente titolo, presenta istanza di autorizzazione per l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia comportanti, ai sensi della L.28 Gennaio 1977, n.10, l'onerosità della concessione o dell'autorizzazione è tenuto:

A contrarre preventivamente, mediante convenzione od atto unilaterale in presenza di strumento attuativo, gli obblighi afferenti le opere di urbanizzazione anche per le opere che comportano l'esecuzione diretta;

Al versamento dei contributi di concessione afferenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel caso di concessione od autorizzazione edilizia diretta o la contrazione di un atto d'obbligo in caso di esecuzione diretta.

Le modalità, i tempi e le quote sono quelle fissate dalla normativa vigente, sia statale sia regionale, dalle tabelle parametriche stabilite dall'amministrazione comunale e da quanto convenuto nei contratti.

Il rilascio delle autorizzazioni o della concessione è subordinato all'assolvimento dei suddetti obblighi.

TITOLO IX

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E NORME PARTICOLARI

Art. 32. Parametri Urbanistici: superfici ed Indici

Sono parametri di un intervento di trasformazione urbanistica:

St = Superficie territoriale.

E' la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi edilizi e/o urbanizzativi privati e/o pubblici, è quindi comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione (Sr) e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle aree destinate a verde pubblico e di interesse comune.

Non sono comprese nella superficie territoriale: le aree e gli spazi già di uso pubblico; le aree destinate ad uso pubblico dal P.U.C., comprese quelle destinate alla rete principale della viabilità nonché dei relativi nodi e svincoli; le aree destinate a standard urbanistici (S1, S2, S3, S4).

Sf = Superficie fondiaria (mq/ha)

È la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, utilizzata a fini edificatori. Destinata a interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico, dedotti spazi già di uso pubblico nonché le aree destinate alla viabilità ed ai relativi nodi e svincoli, nonché le aree destinate a verde pubblico e ad interesse comune, ove previste nei piani di attuazione.

Sm = Superficie minima di intervento (mq)

Definisce, per ciascuna zona a destinazione omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo – di iniziativa pubblica, privata o mista- da attuare in modo unitario. Può essere indicata graficamente o definita parametricamente. Deve essere sottoposta a preventivo strumento di attuazione del P.U.C. Definita per gli interventi di recupero ai sensi della L.05/10/78 n°457.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale Su/St

La massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St) .

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria Su/Sf

La massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

It = Indice di fabbricabilità territoriale Vc/St

Il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria Vc/Sf

Il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Art. 33. Parametri Edilizi: superfici ed Indici

Sono parametri di un intervento di trasformazione edilizia:

Su = Superficie utile. La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al netto di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

Dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);

Dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per un' aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa nel P.U.C.

Dei balconi e terrazze scoperte per superfici inferiori ai 6 mq; dei balconi e terrazze coperte e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2.00 misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a m. 3.00;

Dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m. 1.80, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso del solaio di copertura;

Delle cabine elettriche.

Nel caso dei serbatoi, silos, la S_u è calcolata sul perimetro esterno della struttura o sul perimetro del basamento se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

Sc = *Superficie coperta*. La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato e delle tettoie.

Rc = *Rapporto di copertura*. E' il rapporto massimo fra la Sc/Sf superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf). %R

La massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.

DE = *Densità Edilizia*. La densità edilizia è determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico attuativo, il parametro di 100 mc ad abitante per zone A e B; il parametro di 120 mc ad abitante per zone C, o come diversamente disposto dai P.d.L. approvati.

Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

Il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano naturale di campagna o, qualora questo fosse stato modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede.

Il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

Non si tiene conto del volume del tetto sempre abbia che pendenza minore del 35%, sempre che si tratti di tetto a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia a valle abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, semprechè le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della

falda maggiore; in caso contrario, come nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Nel caso di edifici a gradoni dove, l'altezza da considerare corrisponde a quella del corpo più alto.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantina, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione; qualora questi locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

Ai = Area di insediamento

Per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. E' costituita dall'area complessiva di pertinenza individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

Art. 34. Distanze e altezze

Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini Sc, dai confini di zona o di sottozona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono stabilite nelle specifiche norme di zona e di sottozona.

La distanza tra pareti, di cui almeno una finestrata dovrà essere di almeno 10 m. salvo nel caso in cui ci si trovi di fronte a zone modificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto edilizio già definito e consolidato, che si estendono sul fronte strada per una lunghezza inferiore a 20 mt, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrata comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile.

Applicazione degli indici

Gli Indici di fabbricabilità (If) determinano l'edificabilità, ossia il volume espresso in mc, che si può costruire su ogni mq di area edificabile del lotto.

Ai fini dell'applicazione degli indici, vanno computati i volumi e le superfici delle costruzioni esistenti asservendo ad loro l'area corrispondente applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

Art. 35. Volumi

Sono volumi di un intervento di trasformazione urbanistica:

$Vt = \text{volume territoriale (mc)}$. E' il volume massimo edificabile ed è dato dal prodotto della superficie territoriale (St) per l'indice di fabbricabilità territoriale (It).

$Vf = \text{volume fondiario (mc)}$. E' il volume massimo edificabile ed è dato dal prodotto della superficie fondiaria (Sf) per l'indice di fabbricabilità fondiaria (If).

$It = \text{indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq - mc/ha)}$. E' il volume unitario costruibile per metroquadrato o ettaro di superficie territoriale.

$If = \text{indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq - mc/ha)}$. E' il volume unitario costruibile per metroquadrato o ettaro di superficie fondiaria.

Art. 36. Norme Particolari: aree di pertinenza, unità minima di intervento e lotto intercluso

Aree di pertinenza. Sono quelle aree non utilizzate ed utilizzabili, in tutto o in parte, per interventi di trasformazione edilizia dall'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria prescritti dal P.U.C. e dall'osservanza delle norme di destinazione d'uso ammesse per ciascuna zona omogenea.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsto dal P.U.C., un'area di pertinenza si definisce parzialmente satura quando l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria, previsto dal P.U.C. consente incrementi edilizi rispetto al volume preesistente o di progetto.

Le aree residue potranno essere successivamente utilizzate sino alla saturazione nel rispetto delle norme vigenti all'atto della richiesta.

Unità minima di intervento e lotto intercluso. E' l'area necessaria per qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Nella zona omogenea A definisce l'area per gli interventi di recupero ai sensi della L. 5.8.1978 n°457.

Di norma, in attesa della loro definizione in sede di Piano Particolareggiato del Centro storico, l'unità minima di intervento coincide con l'isolato o porzione di lui qualora esistano edifici già volumetricamente definiti. Nelle altre zone omogenee l'unità minima di intervento è definita dalle norme di attuazione o, se vigenti, dai piani attuativi approvati.

Si definisce lotto intercluso un'area edificabile avente una superficie non superiore a mq 300 nelle zone omogenee A e B e a mq 2.000 nelle zone omogenee C purché da essa limitata, accessibile ed urbanizzata e delimitata da lotti edificati o da spazi pubblici.

Nella zona omogenea A, qualora si verifichi la sussistenza del requisito di cui sopra il lotto intercluso coincide con l'unità minima di intervento (U.m.i.) salvo diversa indicazione del piano particolareggiato o del piano di recupero urbano definita per gli interventi di recupero ai sensi della Legge 5.8.1978 n°457.

Il lotto intercluso non deve essere stato oggetto di frazionamento rispetto alle preesistenze interclusive.

Nel caso nel lotto insista una preesistenza edilizia che non satura l'intera area di pertinenza si potrà completare l'edificazione sino alla saturazione della volumetria consentita dall'indice di fabbricabilità fondata.

TITOLO X

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Art. 37. Zonizzazione

Il territorio del comune di POZZOMAGGIORE è suddiviso in zone omogenee al sensi e per gli effetti dell'art. 17 del 6.8.1967 n. 765 e del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983 n° 2266/U, secondo le seguenti classificazioni:

Zone A - di interesse storico, artistico o di pregio ambientale o tradizionale.

Zone B - di completamento residenziale.

Zone C - di espansione residenziale.

Zone D - industriali e artigianali.

Zone E - agricole.

Zone G - edifici, attrezzature e impianti di interesse generale.

Zone H - di particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico e di rispetto.

Zone A

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree libere

circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Zone B

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 20% di quella complessivamente realizzabile.

La verifica della sussistenza del suddetto rapporto è stata verificata per superfici non superiori ai mq 5000; tale può essere elevata fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standard urbanistici.

Zone C

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

Zone D

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

Zone E

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

Zone G

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

Zone H

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio ambientale naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, ed altre aree quali: fascia attorno al centro abitato, fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali.

TITOLO XI

STANDARD URBANISTICI NEL P. U. C.

Art. 38. Standard urbanistici - definizione

Sono spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi:

S1 aree per l'istruzione asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;

S2 aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, uffici postali ed altri;

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

S4 aree per parcheggi (in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della legge n.765) che, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Art. 39. Standard Urbanistici

Dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima di spazi pubblici (S), con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:

S1 4,00 mq per abitante

S2 2,00 mq per abitante

S3 5,00 mq per abitante

S4 1,00 mq per abitante

Per un totale di ***S = 12 mq per abitante***

Art. 40. Standard urbanistici - Insediamenti produttivi (Zone D) e zone A e B

I rapporti massimi tra gli spazi destinati ad insediamenti produttivi e gli spazi pubblici, (di cui alla Legge n. 765), destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi sono, indipendentemente dalla zona omogenea nella quale si devono insediare, i seguenti:

Nei nuovi insediamenti artigianali o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Tale quantità per le zone A e B è ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative.

Art. 41. Monetizzazione degli oneri per mancata reperibilità di standard urbanistici

Limitatamente alle zone omogenee A e B e nei seguenti casi:

Interventi su edifici esistenti con modifica di destinazione d'uso;

Interventi di ampliamento e di nuova costruzione per usi diversi dall'uso residenziale;

Variazioni di destinazione d'uso da residenziale ad altra destinazione;

Deroghe.

Qualora sia comprovata l'impossibilità di reperire nelle aree di pertinenza o nelle aree immediatamente limitrofe le aree per gli standard occorrenti per l'intervento e qualora non sia espressamente precluso l'intervento dalla normativa specifica di zona o dalle norme dei piani attuativi, se vigenti, è consentiva la monetizzazione degli oneri nella misura reale determinata sulla base del costo delle aree al libero mercato e del costo della realizzazione delle opere eseguite.

La stima del costo unitario per mc rapportato al volume dell'intervento, è definita ed aggiornata annualmente, al pari degli oneri derivanti dall'applicazione della L. 28/01/1977

TITOLO XII

AREE RESIDENZIALI ED AGGREGATO URBANO

Art. 42. Zona omogenea A (Centro Storico)

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Nel caso specifico è composta dalla sottozona A* (dotata di P.P.) e dalla sottozona A1 (priva di strumento attuativo).

Art. 43. Norme generali

Comprende quelle parti del territorio che rappresentano il nucleo storicamente più antico, che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, attorno al quale si è poi sviluppato l'abitato attuale.

Gli interventi in questa zona dovranno essere disciplinati dal Piano Particolareggiato.

In attesa dell'adeguamento o di una nuova redazione e della successiva adozione del nuovo Piano Particolareggiato, si richiamano in via generale le norme del Piano Particolareggiato vigente, che continua a produrre effetti per quanto concerne la regolamentazione in esso contenuta.

Rimane fermo l'obbligo di osservare le prescrizioni di zona contenute nel medesimo Piano Particolareggiato in relazione alle nuove delimitazioni proposte dal Piano Urbanistico Comunale; anche per quanto riguarda eventuali trasformazioni o nuove costruzioni si rimanda alle prescrizioni contenute nel P.P. vigente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e i servizi annessi, le attività commerciali, di ristoro e di svago; i depositi che non creino impedimenti permanenti in fase di carico e scarico e le attività artigianali non moleste per rumorosità e inquinamento.

Art. 43.1 Attività commerciali

Relativamente alle strutture commerciali si accolgono le prescrizioni del D. lgs n° 114 del 1998 e in particolare le indicazioni del D.A. del 2000 n° 1920/Comm.

Nelle zona omogenea A è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di

- esercizi di vicinato (EV)
- medie strutture di vendita (MSV), nella forma di esercizi singoli misti (al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superficie di vendita inferiori ai 100 mq) e non alimentari.

Nello specifico gli esercizi commerciali inseriti nella zona omogenea A sottostanno al seguente dimensionamento:

- Esercizi commerciali singoli esclusivamente alimentari: superficie di vendita inferiore a 100 mq
- Esercizi commerciali misti, alimentari e non alimentari: superficie di vendita inferiore a 150 mq
- Esercizi commerciali esclusivamente non alimentari: superficie di vendita inferiore ai 200 mq

E' esclusa la possibilità di creare centri commerciali.

Sono fatte salve le situazioni esistenti.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie di parcheggio e movimento merci si fa riferimento al D.A. 29.12.2000 n° 1920/Comm.

Le insegne devono essere conformi alle prescrizioni del regolamento edilizio e del Piano Particolareggiato.

Eventuali modifiche di aperture prospettanti sulla pubblica via devono avvenire nel rispetto dello strumento attuativo; a tale scopo, dovranno essere sottoposte a valutazione preliminare i prospetti interessati dalle modifiche.

In relazione alla necessità di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura di un esercizio commerciale e/o di una MSV, le fasi istruttorie devono predisporre contemporaneamente, pertanto, il rilascio di concessione e/o autorizzazione è disposto in un unico provvedimento firmato dai responsabili dei procedimenti del settore edilizio e commerciale

Art. 43.2 Sottozona A*

Si tratta dell'area delimitata dal Piano di Fabbricazione pre-vigente come Centro Storico.

Si riconferma quanto prescritto per quest'area e per le specifiche relative agli interventi concessi si rimanda alla normativa generale e al P.P. vigente.

Art. 43.3 Sottozona A1

Si tratta di una parte del centro storico precedentemente inclusa dal Programma di Fabbricazione come zona B1, ma che presenta elementi di evidente appartenenza all'impianto urbano più antico del paese, nonché caratteristiche di tessuto edilizio antico (anche se di non semplice datazione).

Per tale zona dovrà necessariamente essere adeguato il Piano Particolareggiato vigente, relativamente ai nuovi confini.

Gli interventi consentiti all'interno della sottozona A1, così come definiti dal R.E., sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- ampliamenti e sopraelevazioni,
- nuove costruzioni,
- modifiche di destinazione d'uso.

Tali lavori sono oggetto di intervento edilizio diretto e devono rispettare le norme di salvaguardia di cui all'art. 43.3.1.

Art. 43.3.1 Norme di salvaguardia

In attesa di tali adeguamenti valgono le prescrizioni particolari sottoesposte e le indicazioni generali del P.P. vigente saranno applicate anche a questa sottozona.

In linea generale per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Le altezze dovranno essere pari a quelle degli edifici adiacenti preesistenti e comunque mai superiori a mt. 6.50.

I piani fuori terra dovranno essere massimo due.

Si dovrà costruire in aderenza al confine, in modo che la cortina stradale non abbia soluzione di continuità. L'amministrazione potrà derogare nel caso di fabbricati esistenti, al solo fine di migliorare le condizioni igieniche e, nell'impossibilità di altre soluzioni tecniche adeguate, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Qualsiasi corpo di fabbrica dovrà rispettare l'allineamento della cortina esistente, quindi dovrà essere realizzato lungo il confine stradale. I cortili o giardini saranno interni alla casa.

La distanza tra pareti, di cui almeno una finestrata, e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt 10. Nel caso di fabbricati esistenti, al fine di migliorare le condizioni igieniche e, nell'impossibilità di altre soluzioni tecniche adeguate, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette a distanze dai confini e dagli edifici inferiori a quelle minime previste nel presente articolo, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Saranno rispettati i caratteri delle costruzioni preesistenti che hanno dato identità al centro storico del paese. Pertanto, negli interventi previsti, la tipologia originaria dovrà essere, in linea di massima rispettata. Qualora gli edifici dovessero cambiare la destinazione d'uso dovranno comunque rispettare quanto sopra evidenziato.

La copertura sarà del tipo a falda con rivestimento in tegole curve.

Gli infissi dovranno essere in legno di essenza dura o simil-legno, ivi comprese le vetrine di negozi o servizi.

I colori degli intonaci riprenderanno la gamma delle terre e i colori che richiamino le tonalità dei materiali naturali, ivi comprese le tonalità dei grigi, preferibilmente nei toni chiari. Si darà la preferenza agli intonaci esterni miscelati a terre colorate.

Non potranno essere modificati i prospetti e le sostituzioni necessarie dovranno essere fatte nel rispetto dei materiali naturali originari.

Le modifiche esterne riguarderanno solo l'eliminazione delle superfetazioni avvenute in tempi recenti. E' vietato rimuovere o semplicemente intonacare cornici e architravi lapidei.

Saranno vietate le insegne al neon alle quali saranno preferite quelle realizzate direttamente su supporti in pietra o in legno dipinte con colori tenui. L'illuminazione dell'insegna sarà data da fari esterni con luci gialle.

Le prescrizioni del presente articolo hanno valore sino ad approvazione dello strumento attuativo.

Art. 44. Zone di completamento residenziale (B)

Si definiscono come le zone del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. Gli strumenti attuativi sono la concessione diretta e i piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

Art. 44.1 Attività commerciali

Relativamente alle strutture commerciali si accolgono le prescrizioni del D. lgs n° 114 del 1998 e in particolare le indicazioni del D.A. del 2000 n° 1920/Comm.

Nelle zona omogenea B è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di

- esercizi di vicinato (EV)
- medie strutture di vendita (MSV) nella forma di esercizi singoli alimentari e non alimentari .

Nello specifico gli esercizi commerciali inseriti nella zona omogenea B sottostanno al seguente dimensionamento: superficie di vendita inferiore ai 300 mq

E' esclusa la possibilità di creare centri commerciali.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie di parcheggio e movimento merci si fa riferimento al D.A. 29.12.2000 n° 1920/Comm.

Le insegne devono essere conformi alle prescrizioni del regolamento edilizio e/o del piano attuativo.

Eventuali modifiche di aperture prospettanti sulla pubblica via devono avvenire nel rispetto dello strumento attuativo; a tale scopo, dovranno essere sottoposte a valutazione preliminare i prospetti interessati dalle modifiche.

In relazione alla necessità di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura di un esercizio commerciale e/o di una MSV, le fasi istruttorie devono predisporre contemporaneamente, pertanto, il rilascio di concessione e/o autorizzazione è disposto in un unico provvedimento firmato dai responsabili dei procedimenti del settore edilizio e commerciale.

Art. 44.2 Sottozona B1

Sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che presentano, in misura minore rispetto alla zona A, valori storico-ambientali meritevoli di attenzione, ma comunque compatibili con le prescrizioni generali di seguito indicate.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa zona sono le seguenti:

- a) abitazioni e servizi connessi;
- b) uffici e studi professionali;
- c) esercizi commerciali al dettaglio;
- d) esercizi pubblici ed attrezzature collettive quali:

Alberghi, ristoranti, bar e similari, circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, ecc.; cinema, ludoteche, centri culturali, ecc.; laboratori artigiani e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, attività non moleste e non inquinanti; depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra; stazioni di servizio, di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio e autocarrozzeria purché con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purché la rumorosità non superi gli 80 dB, misurati a 5 mt. di distanza dalla fonte del rumore.

Sono escluse stalle, scuderie, porcilaie, ricoveri di animali ed ogni altra attività che sia ritenuta in contrasto col carattere residenziale.

Gli interventi consentiti all'interno della sottozona B1, così come definiti dal R.E., sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,

ristrutturazione edilizia,
ampliamenti e sopraelevazioni,
nuove costruzioni,
modifiche di destinazione d'uso.

Tali lavori sono oggetto di intervento edilizio diretto e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Rapporto massimo di copertura:

$Rc = 0,80 \text{ mq/mq}$ o pari all'esistente.

b) Altezza massima:

$H = \text{mt. } 6,50$, o non deve superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto dei piani attuativi, come dall'art. 5 D.A. n° 2266/U 1983.

c) Indice fondiario:

$If = 4,00 \text{ mc/mq}$ con Piano Attuativo,

$If = 3,00 \text{ mc/mq}$ con concessione diretta,

oppure secondo quanto disposto dal P.P. e comunque non superiore a 5 mc/mq.

d) Distanza tra le pareti prospicienti finestrate: $\text{mt. } 8,00$, valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 2266/U 1983.

e) Numero massimo dei piani: 2 fuori terra.

f) Distanza minima dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo $\text{mt. } 4,00$ con pareti finestrate. La distanza minima tra due edifici non in aderenza, non potrà essere inferiore a $\text{mt. } 8,00$, se con almeno una delle pareti finestrate.

Tali distanze possono ridursi a quelle disposte dal Codice Civile per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, per evitare l'inutilizzazione delle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione e per consentire le sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 mt.

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

g) Superficie minima di parcheggio: nelle nuove costruzioni dovrà essere prevista una superficie minima per parcheggio privato, coperta o scoperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc di costruzione.

h) Allineamenti: le nuove costruzioni dovranno seguire l'allineamento principale dei fabbricati preesistenti. In assenza di altri fabbricati dovranno sorgere sul filo interno del marciapiede o arretrati da tale filo di almeno mt. 4.00.

i) Porticati e verande: non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora siano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

Art. 44.3 Sottozona B2

Sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare.

Si tratta di quella zone caratterizzate soprattutto da un edilizia residenziale fatta di edifici singoli (monofamiliari) con giardino circostante.

Le destinazioni d'uso e gli interventi eseguibili nella zona B2 sono gli stessi della zona B1 (vedi art. 44.1)

Tali lavori sono oggetto di intervento edilizio diretto e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

L'edificazione dovrà essere a filo strada o avere un minimo distacco di 4 mt.

a) Rapporto massimo di copertura:

$Rc = 0,70 \text{ mq/mq}$ o pari all'esistente

b) Altezza massima:

$H = \text{mt. 9,00}$

c) Indice fondiario:

$If = 3.00 \text{ mc/mq}$

oppure secondo quanto disposto dal P.P. e comunque non superiore a 5 mc/mq.

d) Distanza tra le pareti prospicienti finestrate: mt. 8.00 , valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. n. 2266/U 83.

e) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra.

- f) Distanza minima dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo *mt. 4.00* con pareti finestrate. La distanza minima tra due edifici non in aderenza, non potrà essere inferiore a *mt. 8.00*, se con almeno una delle pareti finestrate.
- g) Superficie minima di parcheggio: nelle nuove costruzioni dovrà essere prevista una superficie minima per parcheggio privato, coperta o scoperta, accessibile dalla via pubblica, pari a *1 mq/10 mc* di costruzione.
- h) Allineamenti: le nuove costruzioni dovranno seguire l'allineamento principale dei fabbricati preesistenti. In assenza di altri fabbricati dovranno sorgere sul filo interno del marciapiede o arretrati da tale filo di almeno *mt. 4.00*.
- i) Porticati e verande: non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare *mt 3.00*. Qualora siano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

Art. 45. Zone di espansione residenziale (C)

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

Queste zone sono oggetto di intervento urbanistico preventivo (Piani di Lottizzazione, Piani di Zona, ecc.), sulla base del quale potranno poi essere concesse singole concessioni edilizie.

I piani urbanistici di attuazione dovranno di norma essere estesi all'intera sottozona. Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. La verifica degli standards deve essere effettuata per ciascuno stralcio funzionale.

Art. 45.1 Attività commerciali

Relativamente alle strutture commerciali si accolgono le prescrizioni del D. lgs n° 114 del 1998 e in particolare le indicazioni del D.A. del 2000 n° 1920/Comm.

Nelle zona omogenea C è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di

- esercizi di vicinato (EV)
- medie strutture di vendita (MSV) nella forma di esercizi singoli misti e non alimentari.

Nello specifico gli esercizi commerciali inseriti nella zona omogenea C sottostanno al seguente dimensionamento: superficie di vendita inferiore ai 300 mq.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie di parcheggio e movimento merci si fa riferimento al D.A. 29.12.2000 n° 1920/Comm.

E' esclusa la possibilità di creare centri commerciali.

In relazione alla necessità di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura di un esercizio commerciale e/o di una MSV, le fasi istruttorie devono predisporre contemporaneamente, pertanto, il rilascio di concessione e/o autorizzazione è disposto in un unico provvedimento firmato dai responsabili dei procedimenti del settore edilizio e commerciale.

Art. 45.2 Sottozone omogenee di espansione residenziale

Il P.U.C. ridimensiona le zone C rispetto al Piano di Fabbricazione pre-vigente e conferma le seguenti sottozone già dotate di P.d.L. convenzionato:

Art. 45.2.1 Sottozona C1- Piano di Lottizzazione Santa Maria

Intervento mediante concessione diretta, valgono le norme previste nel P.d.L. approvato.

Art. 45.2.2 Sottozona C5 – Piano di lottizzazione Dott. Pinna e più

Intervento mediante concessione diretta, valgono le norme previste nel P.d.L. approvato.

Art. 45.2.3 Sottozona C6 – Piano di Lottizzazione Dettori Casule

Intervento mediante concessione diretta, valgono le norme previste nel P.d.L. approvato.

Art. 45.2.4 Sottozona C8 – Piano di Zona (ex Legge 167)

Interventi mediante concessione diretta, valgono le norme previste nel P.d.Z. approvato.

Art. 45.2.5 Sottozona C9 – Cazzari, Carta e più

Devono generalmente essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Densità edilizia: 100 mc/ab dei quali 70 mc per residenze 20 mc per servizi connessi o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata 10 mc per servizi pubblici,

b) Destinazione edilizia: Abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici, attività attinenti il tempo libero.

c) Tipo edilizio: Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati

d) Indice territoriale: $It = 0.60 \text{ mc/mq}$

e) Indice fondiario: $If = 0.93 \text{ mc/mq}$

f) Rapporto massimo copertura: $Rc = 0,40 \text{ mq/mq}$

g) Altezza massima: $H = \text{mt. } 8.00$

h) Numero massimo piani: 2 *fuori terra*

Indice di piantumazione: 40 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico

i) Lotto minimo: 800 mq

l) Distanza tra pareti: Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distare almeno $\text{mt. } 4,00$. La distanza minima tra due edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a $\text{mt. } 8,00$.

m) Distanze tra pareti finestrate: E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di $\text{mt. } 8.00$.

n) Distanze dalle strade: In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dal filo stradale non deve essere inferiore a $\text{mt. } 4.00$.

o) Porticati e verande: non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare $\text{mt. } 3.00$. Qualora siano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

Dovrà essere concordata con l'Amm/ne Comunale la destinazione delle aree destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 20.12.83, in ragione di almeno 12 mq/ab (abitanti calcolati con 100 mc/ab).

TITOLO XIII

AREE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Zona per l'insediamento produttivi (D)

Art 46. Norme generali

La zona per l'insediamento produttivo è quella destinata dallo strumento urbanistico alle attività artigianali, industriali, di trasformazione dei prodotti agricoli, di servizi commerciali e direzionali.

Nello specifico, la zona D è destinata ad ospitare edifici a carattere artigianale e piccole industrie, con esclusione di quelle che a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero arrecare molestia o essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali. Sono esclusi gli insediamenti di quelle inserite nell'elenco per le industrie insalubri di 1° e 2° classe, art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. n° 1265/34)

Per quanto riguarda lo scarico degli edifici si rimanda al D.Lgs. 152 del 1999.

Sono consentiti, oltre le costruzioni inerenti al processo produttivo (officine, magazzini, uffici ecc.), anche edifici residenziali limitatamente all'abitazione dei proprietari (o custode) con finalità di vigilanza dell'attività stessa.

Gli strumenti attuativi delle Zone D sono i P.I.P. o i P.d.L. di iniziativa privata.

In questo caso, è consentita l'attuazione del piano anche per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, nel caso di mancato accordo tra i proprietari dei lotti inclusi nell'unità minima territoriale. Nella suddetta ipotesi l'interessato dovrà predisporre uno studio di lottizzazione riguardante l'unità territoriale sottoposta all'obbligo della pianificazione attuativa e uno studio relativo alle aree incluse nel piano stralcio, che verifichi (all'interno dell'intervento proposto) la dotazione degli standards previsti dallo strumento urbanistico. I successivi piani stralcio dovranno essere in linea con il piano di lottizzazione approvato, ma potranno anche essere proposte varianti a tale strumento purchè si coordinino con i programmi stralcio precedentemente assentiti.

In merito ai rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, si richiama il rispetto dell'art. 8 del D.A.EE.LL. n° 2266/U del 1983.

Art.46.1 Attività commerciali

Relativamente alle strutture commerciali si accolgono le prescrizioni del D. lgs n° 114 del 1998 e in particolare le indicazioni del D.A. del 2000 n° 1920/Comm.

Nelle zona omogenea D è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

- strutture di vendita esclusivamente non alimentari nella forma di esercizio singolo.
- medie strutture di vendita (MSV) nella forma di esercizi singoli non alimentari .

Nello specifico gli esercizi commerciali inseriti nella zona omogenea D sottostanno al dimensionamento che deriva dalle prescrizioni specifiche delle varie sottozone quali dimensione minima del lotto, il rapporto di copertura ecc...

E' esclusa la possibilità di creare centri commerciali.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie di parcheggio e movimento merci si fa riferimento al D.A. del 29.12.2000 n° 1920/Comm.

In relazione alla necessità di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura di un esercizio commerciale e/o di una MSV, le fasi istruttorie devono predisporre contemporaneamente, pertanto, il rilascio di concessione e/o autorizzazione è disposto in un unico provvedimento firmato dai responsabili dei procedimenti del settore edilizio e commerciale.

Il P.U.C. individua le seguenti sottozone D:

Art. 47. Sottozona D1 - Latteria sociale

Si tratta di un'attività stabile e consolidata che necessita principalmente di interventi di adeguamento legati al ciclo produttivo

Gli interventi prescritti in questa sottozona specifica sono: di manutenzione ordinaria e straordinaria (estesa anche agli impianti tecnologici), di ristrutturazione e di ampliamento.

Limitatamente a questa sottozona, gli interventi previsti sono soggetti a concessione diretta.

Si precisa che sono concessi ampliamenti limitatamente alla realizzazione di porticati o tettoie, che non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati.

Art. 48. Sottozona D2

Sono le aree artigianali, commerciali esistenti all'interno del centro abitato.

Limitatamente a queste sottozone, gli interventi successivamente menzionati, sono soggetti a concessione diretta.

Si tratta di attività stabili e consolidate che necessitano principalmente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (estesa anche agli impianti tecnologici), di ristrutturazione, di ampliamento, sopraelevazione e adeguamento legati al ciclo produttivo.

Si precisa che, anche in questo caso, sono concessi ampliamenti limitatamente alla realizzazione di porticati o tettoie, che non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati.

Per quanto riguarda le sopraelevazioni si concede solo la realizzazione di un piano mansardato limitatamente alla realizzazione dell'alloggio del custode. Tale alloggio dovrà comunque essere realizzato in conformità alla L. 10/91 e alla L.46/90, inoltre l'altezza minima non dovrà essere inferiore a mt. 1.50 e l'altezza media dovrà essere almeno pari a mt. 2.70.

Si distinguono in questa sottozona le seguenti attività:

Art. 48.1 Sottozona D2.1 – Blocchiera

Come prescritto dall'art.48

Art. 48.2 Sottozona D2.2 – Deposito materiali edili e officina meccanica

Come prescritto dall'art.48

Art. 48.3 Sottozona D2.3 – Deposito materiali edili

Come prescritto dall'art. 48

Art. 49. Sottozona D3 –P.I.P. approvato

Valgono le norme del P.I.P. approvato con D.A. n° 917/U del 23/06/1980

Art. 50. Sottozona D4 – Ampliamento P.I.P.

Intervento di ampliamento del P.I.P. con la previsione dell'inserimento di attività artigianali, industriali e commerciali.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle singole attività, queste saranno vincolate alla superficie fondiaria dei singoli lotti e dalle prescrizioni indicate per ciascuno di essi.

Nello specifico, per quanto riguarda le attività commerciali si dovrà fare riferimento alla legislazione vigente richiamata nell'art. 46.1; tuttavia, in relazione all'analisi delle condizioni economico-produttive locali, si prevede che tali attività dovranno comunque svilupparsi compatibilmente al dimensionamento dei singoli lotti indicati nel piano attuativo (lotti da 700/900 mq) e alle prescrizioni specifiche, di seguito indicate.

In relazione a ciò, non sono concessi accorpamenti di lotti attigui.

Gli interventi all'interno di questa sottozona omogenea sono soggetti alla seguente normativa generale:

- a) Indice fondiario : *non viene fissato*
- b) Rapporto massimo di copertura : $(Rc) = 0.50 \text{ mq/mq}$ (*Sf*)
- c) Altezza massima per i fabbricati industriali: $(H) = 7.00 \text{ ml.}$
- d) Distanza minima dai confini: *4 ml.*
- e) Larghezza minima delle strade di piano : 12 mt. (inclusi i marciapiedi), le strade comunali o extracomunali già esistenti non potranno essere usate come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà avvenire attraverso la viabilità interna al comparto;
- f) Oneri di urbanizzazione primaria : assolti con la costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dall'Amministrazione Comunale, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- g) Oneri di urbanizzazione secondaria : come definiti dalla specifica deliberazione comunale.

TITOLO XIV

AREE AGRICOLE

Art. 51. Classificazione delle zone agricole (E)

Sono quelle parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale, in particolare quelli riservati all'esercizio dell'agricoltura, della pastorizia, della zootecnia, delle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, della silvicoltura e della coltivazione industriale del legno.

Art. 52. Condizioni generali

Tutte le sottozone E sono subordinate al titolo XVI delle presenti Norme Tecniche di Attuazione relativo alle aree di salvaguardia (zone H). Pertanto, tutti gli interventi di interesse sia privato che pubblico che comportino modifica dello stato attuale dei luoghi, devono essere sottoposti a parere preventivo delle Soprintendenze competenti per materia e territorio.

In particolare, qualora nelle zone E (ossia tutte le sottozone a destinazione agricola: E2.1, E2.2, E3, E5.1, E5.2) oggetto di interventi, sia accertata la presenza di eventuali reperti archeologici, dovrà essere data tempestiva comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici il Paesaggio e il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico, competenti per il territorio.

Inoltre, in attesa di una disciplina particolareggiata in materia e del censimento delle opere rurali che hanno una rilevanza storica e paesaggistica è vietata la demolizione delle opere murarie ed infrastrutturali esistenti in tutte le zone omogenee E, individuate dal P.U.C., senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sarà quindi fatto assoluto divieto demolire i muretti a secco esistenti.

Art. 53. Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

Nelle zone agricole in via generale sono consentite esclusivamente le costruzioni la cui funzione sia strettamente connessa alla produzione ed alla lavorazione dei prodotti agricoli ed allo sviluppo della zootecnia, con esclusione dei fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, che dovranno essere ubicati nella zone industriali-artigianali.

In considerazione della particolare natura dei terreni e della conseguente diversa potenzialità agro-zootecnica delle sottozone individuate nell'articolo precedente, si è provveduto a disciplinare gli interventi edilizi all'interno di ciascuna di esse diversificando la tipologia e la consistenza dei fabbricati.

Art. 54. Restauro ed ampliamento di edifici esistenti

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

Le eventuali costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, possono essere destinate a residenza.

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

Art. 55. Agriturismo.

E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quell'agricola e/o zootechnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agritouristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agritouristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agritouristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agritouristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare a fondo le strutture edilizie, non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e mantenere la destinazione agritouristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

Il progetto d'inizio deve provvedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, salvo che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Art. 56. Punti di ristoro.

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0.10 mc/mq.

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

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

Art.56 bis. Attrezzature ed impianti di carattere particolare

Con Deliberazione del Consiglio Comune l'indice di 0,03 mc/mq per le residenze potrà essere elevato fino a 0,10 mc/mq per attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee (es. depositi di gas in bombole, ecc.) nel rispetto delle normative nazionali e/o regionali vigenti in materia.

Inoltre si precisa che in sede di approvazione del progetto la Commissione Edilizia valuterà caso per caso la compatibilità dell'iniziativa con le caratteristiche della sottozona interessata.

Art. 57. Disciplina degli scarichi degli insediamenti nelle zone agricole

Per tutti gli interventi è necessario il rispetto di quanto previsto in materia di scarichi dalla normativa relativa al D.Lgs. n. 152 del 1999.

Oltre alla normale documentazione di cui alle norme del R.E., per gli insediamenti zootecnici aventi un carico non superiore a 40 q.li di peso vivo per ettaro di terreno aziendale, deve essere presentata la documentazione di cui all'allegato D del Decreto Assessore alla Difesa dell'Ambiente 4.12.1981, n° 550 - 81 (B.U.R.A.S. n° 16 del 14.04.82).

In particolare sono da considerarsi insediamenti civili, le imprese agricole che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;

imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongono, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;

c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, di almeno un ettaro di terreno agricolo ogni 40 quintali di peso vivo di bestiame;

d) imprese di cui ai precedenti punti a), b) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Ferme restando le prescrizioni di cui al D.Lgs. 152 del 1999 e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di

adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione opportunamente approvati.

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

Art. 58. Sottozona E2

Comprende tutti quei terreni che, per le loro caratteristiche si ritengono suscettibili di immediato sfruttamento produttivo, sia per quanto riguarda l’uso agricolo sia per quanto riguarda l’uso zootecnico anche intensivo.

Negli elaborati grafici del PUC si fanno le ulteriori distinzioni:

E2.1: zone agricole costituite da “prato pascolo” e per le quali la suscettività d’uso del suolo indica la possibilità di essere adibite nelle situazioni più favorevoli alle colture cerealiche e foraggere.

E2.2: zone agricole costituite dalla presenza di pascolo erborato e pascolo cespugliato con matrici di specie forestali e copertura inferiore al 50%

All’interno della sottozona E2 sono consentiti i seguenti interventi:

a) -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnici-intensivi) ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali

b) -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

c) -strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

d) -residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole;

e) -serre provvisorie o fisse.

Gli indici fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma
- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera b) del precedente comma;

- 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera c) del precedente comma;
- 0.03 mc/mq per le residenze.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà

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

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

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi valgono in particolare le seguenti norme:

- a) rapporto di copertura con l'area di pertinenza: 50%
- b) distanza dai confini di proprietà: mt 50
- c) distanza dal limite delle zone territoriali A, B, C, G:
 - mt 500 – per allevamenti suini
 - mt 300 – per allevamenti avicunicoli
 - mt 100 – per allevamenti bovini, ovicaprini ed equini

Per le residenze valgono le seguenti norme:

- a) altezza massima: mt. 6.00
- b) Tipo edilizio: libero
- c) Porticati e verande: non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00.

Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

- d) Numero massimo piani: 2 fuori terra
- e) Distanza minima dai confini: mt. 6.00
- f) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: non potrà essere inferiore a mt. 8.00. Per tutti gli altri fabbricati ammessi nella sottozona la distanza

minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 10. Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento nella sottozona E2 è stabilita in via generale in ha 1.00, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici ha 0.50;

per seminitavi in terreno asciutto ha 3.00;

Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile, ai soli fini della costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione dell'azienda, con esclusione delle residenze, considerare come superficie fondiaria la somma di aree culturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt 500 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt.

Art. 59. Sottozona E3

Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e da coltivazioni specialistiche attuali e/o pregresse.

Sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

In linea generale valgono le norme per la sottozona E2.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento è stabilita in via generale in ha 1.00.

Nelle aree ove l'agricoltura antropizzata è significativa per le coltivazioni in atto, per il presidio e la salvaguardia del territorio, anche in presenza di aziende con limitata superficie, è possibile concedere la volumetria necessaria per ricovero dei mezzi di produzione sulla base di specifico studio agronomico.

Art. 60. Sottozona E5

Comprende le aree che non si ritengono idonee per lo sfruttamento agricolo e zootecnico intensivo, a causa della pendenza elevata, della scarsa profondità e dell'eccessiva rocciosità e pietrosità, ma all'interno delle quali sono presenti diverse aziende di tipo zootecnico estensivo, che necessitano di nuove strutture per adeguarsi alle nuove normative comunitarie.

Nell'ambito della suddetta sottozona si possono fare le seguenti distinzioni:

E5.1: zone agricole caratterizzate dalla naturalità del territorio e indicate nella carta della suscettività dei suoli come inadatte all’uso agricolo;

E5.2: zone agricole il cui suolo è costituito dalla presenza di boschi o pascolo cespugliato con matrici di specie forestali e copertura superiore al 50%

All’interno della sottozona E5 sono ammessi i seguenti interventi:

-fabbricati ed impianti connessi alla conduzione zootecnica estensiva del fondo ed alla razionalizzazione della pastorizia, quali stalle ed in genere ricoveri per animali, impianti di mungitura ecc.

-fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi ed al ripristino della zona.

-residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole.

Gli indici fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.05 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma
- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera b) del precedente comma;
- 0.01 mc/mq per le residenze.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-estensivi valgono inoltre le seguenti norme:

a) distanza dai confini di proprietà: mt 50

b) distanza dal limite delle zone territoriali A, B, C, G:

mt 500 – per allevamenti suini

mt 300 – per allevamenti avicunicoli

mt 100 – per allevamenti bovini, ovicaprini ed equini

Per quanto non specificato valgono le norme già indicate per la sottozona E2.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento è stabilita in via generale in ha 2.00.

Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile, ai soli fini della costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione dell’azienda, con esclusione delle residenze, considerare come superficie fondiaria la somma di aree culturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull’intera area presentata (comunque compresa all’interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a 500 mt dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l’azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt.

In caso di proprietà comprese all'interno di entrambe le sottozone precedentemente individuate, le volumetrie e le tipologie dei fabbricati saranno quelle consentite nella sottozona prevalente come superficie.

Sono operanti nelle quattro sottozone agricole tutti gli ulteriori vincoli imposti dalle vigenti leggi per ciò che riguarda il rispetto delle distanze minime dalle strade, il rispetto delle zone archeologiche o di interesse ambientale secondo le indicazioni delle competenti Soprintendenze.

TITOLO XV

AREE D'INTERESSE GENERALE

Art. 61. Zone d'interesse generale (G)

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati ad uso pubblico, riservati a servizi d'interesse generale, quali le strutture per l'istruzione secondaria superiore, i musei, le strutture sanitarie e socio assistenziali, le attività connesse con il tempo libero e lo sport, gli impianti tecnologici in genere.

E' comunque prescritto, per tutte le sottozone successivamente indicate, un indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Gli strumenti attuativi per le suddette zone G sono i P.P. di iniziativa pubblica o i P.d.L. di iniziativa privata. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla trasformazione delle aree, mediante l'inserimento di infrastrutture occorrenti per rendere i luoghi fruibili e sicuri.

Il P.U.C. individua diverse zone G nel centro abitato e nel territorio comunale.

Per tutti gli insediamenti che sorgeranno nelle zone e sottozone omogenee, esclusa la sottozona G3, a 100 mq di superficie linda di pavimento deve corrispondere una quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico di cui almeno 1/2 destinata a parcheggi.

Art. 62. Sottozona G1 Mattatoio

Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e limitati interventi di ampliamento motivati da adeguamenti in materia di normativa igienico sanitaria.

Si prescrive il mantenimento delle caratteristiche architettoniche preesistenti.

Art. 63. Sottozona G2 Palestra Comunale

Sono previsti interventi solo da parte dell'Amministrazione comunale

Art. 64. Sottozona G3 Cimitero

E' previsto un intervento di ampliamento dello stesso da parte dell'Amministrazione Comunale, denominato sulle planimetrie come sottozona G3.1.

Per le parti esistenti, in particolare per la parte più antica soggetta a vincolo, secondo il T.U. n° 490 del 1999 si prevedono interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamenti motivati da necessità igienico sanitarie.

Nelle aree non antiche è prevista la concessione diretta per i progetti delle tombe e delle edicole funerarie.

Art. 65. Sottozona G4 Campo sportivo e attrezzature per lo sport

Sono previsti interventi di ampliamento e di adeguamento funzionale esclusivamente da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 66. Sottozona G5 Istituto di istruzione superiore - Liceo Scientifico -

Sono previsti interventi di ampliamento e di adeguamento funzionale esclusivamente da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 67. Sottozona G6 Museo delle tradizioni equestri

Riqualificazione funzionale dell'ex Convento degli Agostiniani. Sono previsti interventi di restauro conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di adeguamento della struttura ai fini museali (impiantistica, eliminazione delle barriere architettoniche, ecc...)

Art. 68. Sottozona G7 R.S.A.

Struttura socio-assistenziale e sanitaria.

L'intervento può essere proposto e attuato anche da un soggetto privato attraverso piano attuativo. La struttura sanitaria dovrà prevedere idonei servizi e strutture ad uso pubblico (parcheggi, palestra, ecc...)

Il progetto dovrà contenere, tra l'altro, uno studio di compatibilità ambientale che preveda tutti gli interventi atti a minimizzare l'impatto dell'edificio da realizzarsi, lo studio geologico e lo schema, eventuale, di convenzione con l'Ente Pubblico.

Rc= 0,1 mq/mq

H max= 7 mt.

If = 0,6 mc/mq

Art. 69. Sottozona G8 Attrezzature sportive.

Si prevedono interventi di iniziativa pubblica o privata, inerenti alle attrezzature per il tempo libero e lo sport.

Il progetto deve contenere, tra l'altro, lo studio di compatibilità ambientale, geologico e una convenzione da stipularsi tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

Rc = 0,25 mq/mq per gli impianti coperti; 0,40 mq/mq per gli impianti scoperti.

H = 6,00 mt.

Distacco dai confini 4,00 mt.

Art. 70. Sottozona G9 Serbatoi idrici comunali

G9.1 Serbatoio Monte Oe

Si prevedono interventi di adeguamento legati alla funzionalità degli impianti.

G9.2 Serbatoio San Pietro

Si prevedono interventi di adeguamento legati alla funzionalità degli impianti.

Art. 71 . Sottozona G10 Ippodromo

Sono previsti limitati aumenti delle aree destinate alle attrezzature e ai servizi connessi, e interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 72. Sottozona G11 Parco “Monte Rughe”

Si prevede un intervento di valorizzazione dell'area attraverso il recupero di vecchi fabbricati rurali e la riattivazione della viabilità agraria connessa.

TITOLO XVI

AREE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA

Art. 73. Zone di salvaguardia e di tutela (Zona H)

Si tratta delle parti di territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività quali la fascia di rispetto cimiteriale e le fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali.

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

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6.8.1967, n° 765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici; l'indice può essere superato solo con la procedura di deroga, limitatamente agli edifici attrezzature e impianti pubblici, con esclusione degli edifici, attrezzature e impianti di interesse pubblico, per la distinzione di tali iniziative occorre far riferimento alla circolare del Ministero dei LL.PP. n° 3210/67.

Sono generalmente consentiti, nelle zone H, i seguenti interventi (salvo diversa indicazione inserita negli articoli specifici delle sottozone):

- opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo, come tutti gli interventi tendenti al ripristino e alla valorizzazione ambientale dei luoghi e delle preesistenze archeologiche; quali la realizzazione di edifici di supporto alla zona, biglietterie, rivendita materiale informativo, centri documentazione ecc...
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse a complessi esistenti;
- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, senza alterazioni di volume e superfici utili rispetto al preesistente stato delle costruzioni, di cui all'art. 31 della L. 457/78
- completamento di costruzioni e di opere tendenti a rendere omogenei e funzionali le costruzioni e i tessuti edilizi limitrofi alle zone H o in esse preesistenti.

La zona H viene suddivisa dal P.U.C. in quattro sottozone, a seconda della particolare specie di salvaguardia prevista.

Sottozona H1 – Fascia di rispetto stradale

Sottozona H2 – Fascia di rispetto cimiteriale

Sottozona H3 – Area di rispetto archeologico monumentale

Sottozona H4 – Zone di salvaguardia ambientale, geomorfologia e idrogeologica

Art. 74. Sottozona H1 - Fascia di rispetto stradale

Sono le zone di rispetto della viabilità e comprendono le parti del territorio destinate alla protezione del nastro stradale fuori dal perimetro dei centri abitati. Dette fasce devono avere la larghezza indicata nelle planimetrie del P.U.C. ed in ogni caso la larghezza minima di cui al D.P.R. 16.12.92 n° 495 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada), così come modificato dal D.P.R. 26.4.95 n° 147.

Oltre a quanto stabilito dall'art. 26 del D.P.R. n° 495/92, sono consentiti in queste fasce esclusivamente parcheggi, fontane, abbeveratoi ed impianti per la distribuzione dei carburanti, questi collegati alla sede stradale con accessi studiati opportunamente.

Le costruzioni esistenti, in tale sottozona, possono essere esclusivamente oggetto di intervento di demolizione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Art. 75. Sottozona H2 - Fascia di rispetto cimiteriale

Si comprendono in queste zone le parti del territorio destinato alla salvaguardia biologica delle zone agricole ed urbane limitrofe ai camposanti.

In tali aree è consentita solo la coltivazione dei terreni e l'esercizio di altre attività lavorative. Sono ammesse soltanto piccole costruzioni precarie destinate alla vendita di fiori ed oggetti per il culto, nonché per il deposito degli attrezzi agricoli e delle altre attività svolte.

La fascia di rispetto cimiteriale non edificabile è stato fissato in 50 mt, in deroga secondo quanto previsto dalla Legge 166 del 2002, art. 28 e in base all'art. 338 del T.U in materia delle Leggi sanitarie n. 1265/34.

Art. 76. Sottozona H3 Area di rispetto archeologico monumentale

I beni culturali che compongono il patrimonio storico artistico locale sono tutelati secondo le disposizioni relative all'art. 2, 3 e 4 del T.U. n° 490/99 in materia di beni culturali.

Nella sottozona H3 in oggetto si comprendono le aree di rispetto archeologico monumentali presenti nel territorio di Pozzomaggiore.

Il P.U.C. ha censito i principali siti finora conosciuti, in corrispondenza dei quali esistono manufatti o reperti di interesse archeologico, spesso in presenza di tancati e/o di abitazioni rurali connesse con le attività agro pastorali.

Il censimento suddetto è confluito in una “Carta di salvaguardia” in cui si segnalano graficamente i monumenti e/o i siti archeologici e l’area di rispetto prescritta.

In tali aree è consentita solo la coltivazione dei terreni e l’esercizio di altre attività lavorative, (con le limitazioni che seguono) mentre tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, edilizia, stradale e agraria sono subordinati alle seguenti prescrizioni.

L’area di rispetto archeologico monumentale ha un’estensione definita da un raggio di 500 metri (misurato a partire dal margine più esterno visibile del sito); detta area così circoscritta è stata ulteriormente suddivisa in due ambiti:

Zona all’interno di un raggio di 100 mt. (misurato a partire al margine più esterno visibile del sito), in cui non potranno realizzarsi opere di alcun tipo, salvo nulla osta specifico concesso dalle Soprintendenze competenti per il territorio: Soprintendenza per i Beni Archeologici e Soprintendenza per i Beni Architettonici il Paesaggio e il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico per le Province di Sassari e Nuoro.

Zona compresa tra un raggio di 100 mt. e un raggio di 500 mt., in cui qualsiasi intervento previsto dovrà comunque essere sottoposto al parere preventivo delle Soprintendenze competenti per il territorio: Soprintendenza per i Beni Archeologici e Soprintendenza per i Beni Architettonici il Paesaggio e il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologici per le Province di Sassari e Nuoro.

Nei casi specifici, provvedimenti puntuali di dichiarazione potranno essere apposti dalle medesime Soprintendenze preposte.

Inoltre, qualora s’individuassero nuovi siti archeologici finora sconosciuti, in tutte le sottozone a destinazione agricola (definite come zone E), questi verranno comunque sottoposti alle prescrizioni del presente articolo, pur non essendo stati individuati graficamente sulla “Carta di salvaguardia”; anche in questo caso, per ogni intervento dovrà essere data preventiva comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici il Paesaggio e il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico, competenti per il territorio, le quali potranno autorizzare le distanze di salvaguardia opportune in relazione all’importanza del sito.

In attesa di una disciplina particolareggiata in materia e del censimento delle opere rurali che hanno una rilevanza storica e paesaggistica è vietata la demolizione delle opere murarie

ed infrastrutturali esistenti in tutte le zone omogenee E ed H individuate nel P.U.C. sarà quindi fatto assoluto divieto demolire i muretti a secco esistenti, senza la preventiva autorizzazione dell'amministrazione comunale.

Le norme di cui al presente articolo, si applicano anche ai lavori eseguiti per conto di Enti Pubblici.

Nella sottozona H3 non sono consentiti:

la costruzione di edifici, anche provvisori, né in funzione residenziale, né in funzione produttiva;

procedere a operazioni di scavo, bonifica, aratura e spietramento, costruzioni di muri a secco o di recinzioni e di qualunque operazione modifichi lo stato dei suoli, se non previa autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico e delle Soprintendenze competenti, in cui verranno indicate le prescrizioni da rispettare durante l'esecuzione dei lavori.

il deposito, anche temporaneo, di materiali ed impianti che rechino pregiudizio, a parere del Responsabile del Servizio Tecnico comunale, alle preesistenze archeologiche e monumentali.

Sono individuate prioritariamente alcune sottozone H per le quali sono previsti interventi di valorizzazione e riqualificazione sulla base della loro rilevanza storica ma soprattutto per la loro vicinanza al centro abitato e alle principali vie di comunicazione.

Art. 76.1 Sottozona H3.1 Area di rispetto di Nuraghe Cae

L'area di rispetto è quella delimitata graficamente sulla cartografia P.U.C (Zonizzazione Ambito 1 - Centro Abitato).

In quest'area sono concessi gli interventi di valorizzazione dell'area, ossia scavo archeologico, restauro del monumento, realizzazione dell'area parco e progetti funzionali di valorizzazione.

I suddetti interventi devono essere preventivamente approvati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici il Paesaggio e il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico competenti per il territorio.

Art. 76.2 Sottozona H3.2 Area di rispetto di Nuraghe Punta 'e Turre

L'area di rispetto è quella delimitata graficamente nel P.U.C (Zonizzazione Ambito 1 - Centro Abitato).

In quest'area sono concessi solo gli interventi di valorizzazione dell'area, ossia scavo archeologico, restauro del monumento, sistemazione dell'area ai soli fini della tutela del monumento e della fruizione dello stesso.

I suddetti interventi devono essere preventivamente approvati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici il Paesaggio e il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologici competenti per il territorio.

Art. 76.3 Sottozona H3.3 Area di rispetto di Nuraghe Alvu e Tombe Sas Animas

L'area di rispetto è quella delimitata graficamente sulla cartografia P.U.C (Zonizzazione Ambito 1 - Periferia).

In quest'area sono concessi gli interventi di valorizzazione dell'area, ossia scavo archeologico, restauro del monumento, realizzazione dell'area parco e realizzazione di edifici solo ed esclusivamente di supporto alla zona archeologica in caso di progetti di valorizzazione.

I suddetti interventi devono essere preventivamente approvati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici il Paesaggio e il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico competenti per il territorio.

Art. 77. Sottozona H4 - Zone di salvaguardia ambientale, geomorfologia e idrogeologica

Sono tutelati secondo l'art. 146 e l'art. 139 del Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali n° 490/99 le parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne un'utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche originarie.

Le aree di salvaguardia paesistico-ambientale sono quelle aree riconoscibili dalla presenza di componenti paesistico ambientali tali da essere sottoposte a tutela rispetto ad interventi antropici rilevanti od in ogni caso tali da modificarne l'assetto naturale.

Le aree di salvaguardia geo-morfologica sono quelle aree riconoscibili dalla presenza di una conformazione geo-morfologica tale da essere sottoposte a tutela rispetto ad interventi antropici rilevanti od in ogni caso tali da modificarne l'assetto naturale.

Le aree di salvaguardia fluviale sono quelle contermini all'alveo di fiumi, rii o corsi d'acqua ed aventi particolari caratteristiche oro-idrografiche.

In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela; a questo scopo il Piano Urbanistico Comunale si attua per intervento preventivo, a mezzo di piani attuativi elaborati dall'Amministrazione.

Prima dell'applicazione di essi è vietato ai privati di intraprendere qualsiasi trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, nonché degli eventuali edifici compresi in queste zone, salvo interventi di consolidamento delle strutture, di risanamento e di limitato ampliamento (fino a un massimo del 10% della Su esistente e comunque contenuto entro il limite di 0.001 mc/mq) necessari per la conduzione del fondo. Sono ammesse, altresì, le attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti allo stato dei luoghi.

Sono vincolate come sottozone H4, quanto indicato graficamente nelle tavole del P.U.C.:

i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti agli elenchi in base al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di mt. 150 ciascuna; i corsi d'acqua presenti nel territorio di Pozzomaggiore, inseriti nei suddetti elenchi sono: rio Cumone, rio Molino, rio Tuscanu, Rio de su Segadu, rio de Baddeda, rio Simanari, rio Campeda, rio Badu Crabolu, rio Ponte Enas.

le zone gravate di usi civici,

i territori coperti da boschi, quelli soggetti a vincolo di rimboschimento e quelli colpiti dagli incendi.

Nelle aree individuate è vietato qualsiasi intervento urbanistico ed edilizio che comporti:

- la rimodellazione del terreno;
- l'opposizione di manufatti, anche precari, non preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale;
- la realizzazione di interventi di nuova costruzione;
- il deposito, anche temporaneo, di materiali ed impianti che rechino pregiudizio, a parere dell'amministrazione comunale, alla conformazione ed alla salubrità dei luoghi, al decorso naturale delle acque, anche in loro assenza
- l'impianto di cave e torbiere e di strutture produttive o commerciali.
- il disboscamento o l'abbattimento di alberi ad alto fusto se non preventivamente autorizzati dall'amministrazione comunale;
- la rimozione di muretti a secco o di appicchi rocciosi e la loro trasformazione se non tendenti a migliorare l'assetto geomorfologico dei luoghi.

- la deviazione o l'impedimento del naturale decorso delle acque anche nei periodi di loro assenza;
- l'opposizione di manufatti, anche precari, a meno di m 150 dalle sponde e non preventivamente autorizzati dall'amministrazione comunale;
- la realizzazioni di interventi di nuova costruzione a meno di m 200 dalle sponde, se non autorizzate dalle autorità competenti.

Sono invece ammessi:

- tutti gli interventi tendenti al ripristino ed alla valorizzazione ambientale dei luoghi e degli edifici preesistenti.
- gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione di cui alle lettere a), b), c), della L. 457/78, la realizzazione di sottoservizi pubblici.

Quanto detto sinora è da considerarsi subordinato alle prescrizioni delle carte e delle relative norme redatte dal geologo, facenti parte integrante del PUC.

TITOLO XVII

AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)

Art. 78. Classificazione

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

- zone destinate all'istruzione (S1);
- zone per attrezzature di interesse comune (S2);
- zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport (S3);
- zone per i parcheggi (S4).

Zone destinate all'istruzione (S1)

Art. 79. Definizione e classificazione.

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

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

- a) il rapporto massimo di copertura e l'indice di cubatura dovranno rispettare le norme relative al tipo di edificio pubblico o di uso pubblico che deve essere realizzato.
- b) l'altezza massima delle nuove costruzioni deve essere pari a 10 mt. ($H = 10$ mt.);
- c) nel caso di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento e la ristrutturazione, con gli indici che saranno quelli dell'intervento proposto, purché approvato anche dal C.C.
- d) spazi per parcheggi: 1mq/4mq Su.

Zone destinate ad attrezzature di interesse comune (**S2**)

Art. 80. Definizione

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

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

$Rc = 0.70$ mq/mq

$H = 10.50$ mt.

Parcheggi: 1mq/10 mc.

Aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (**S3**)

Art. 81. Classificazione

Le zone destinate a verde si distinguono in :

- a) zone a verde urbano;
- b) zone di impianti sportivi;

Art. 81.1 Zone a verde urbano

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni a carattere precario ad uso bar, attrezzature per la sosta ed il ristoro quali panchine, tavoli all'aperto;

attrezzature per il gioco dei bambini come giostre, altalene, campi robinson; parcheggi marginali per l'accesso ai parchi; viabilità pedonale e ciclabile.

La realizzazione di tali attrezzature, spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ma è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su area pubblica e su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 20; scaduto il termine, non rinnovabile, della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio, e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Gli edifici eventualmente già compresi nella zona saranno acquisiti dal Comune e utilizzati in conformità alla destinazione del parco attrezzato, in base alle prescrizioni del PUC.

Si applicano i seguenti indici:

$R_c = 0.002 \text{ mq/mq}$

$H = 3.50 \text{ mt.}$

Parcheggi = uno ogni 20 mq di superficie fondiaria Sf.

Le aree non utilizzate da edifici o attrezzature saranno sistamate a bosco nella misura minima del 60% della superficie territoriale (St), e a prato nella misura minima del 20%. Le specie vegetali da utilizzare sono esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale.

Art. 81.2 Zone per impianti sportivi.

Le zone per impianti sportivi sono quelle destinate dallo strumento urbanistico generale alle attività sportive.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$R_c = 0.25 \text{ mq/mq}$ per gli impianti coperti

$R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$ per gli impianti scoperti

Parcheggi = 1mq/10 mq di Su

Zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio (**S4**)

Art. 82. Definizione e classificazione

Le zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio comprendono quelle parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli.

Dette zone sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità.

TITOLO XVIII

NORME E PROCEDURE PER LA MISURA DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

Art. 83. Contenuto e finalità della procedura per la misura della compatibilità ambientale

La procedura per la misura della compatibilità ambientale è volta a verificare l'incidenza complessiva degli interventi che interessano il territorio sui vari elementi dell'ambiente naturale e antropico, e precisamente: acqua, aria, flora, fauna, ambiente edificato, patrimonio architettonico e paesaggistico e condizioni di vita della popolazione. Tali elementi vanno complessivamente valutati al fine di garantire la salute umana, la conservazione dell'ambiente e le migliori condizioni di vita.

Art. 84. Ambito della normativa di compatibilità ambientale.

Nelle zone in cui il P.U.C. prevede gli interventi di cui al successivo comma, il rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa è condizionato al previo esperimento favorevole della procedura per la misura della compatibilità ambientale, secondo quanto stabilito dal presente Regolamento Edilizio.

La procedura è obbligatoria per la realizzazione di:

- a) cave per le quali siano previste attività estrattive con movimenti di terra superiori a mc. 100.000;
- b) impianti per il trattamento dei minerali;
- c) impianti industriali per produzioni metallurgiche e per la trasformazione dei metalli per i quali è prevista una cubatura superiore a mc.20.000;
- d) impianti per la produzione di elettricità e di calore;
- e) impianti per il trattamento e la manipolazione di combustibili liquidi, gassosi e solidi per i quali è prevista una superficie utilizzabile superiore a mc.10.000;

- f) impianti industriali per il trattamento della chimica di base o classificabili tra le industrie insalubri di cui al D.M. 19.11.1981;
- g) impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti;
- i) invasi superiori a 500.000 mc di acqua;
- l) infrastrutture ferroviarie, strade di grande comunicazione, a scorrimento veloce, statali e provinciali.
- m) i nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti di fabbricati esistenti per la conduzione agricola e zootechnica del fondo, nelle zone classificate “E” dal P.U.C., compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnico-intensivi o zootecnico-estensivi ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quando prevedano nuove volumetrie di entità superiore ai 3.000 mc;
- n) depositi di rottamazione.
- o) piani attuativi e relative varianti

Le quantità previste al precedente comma possono essere variate dal Consiglio Comunale, con apposito atto amministrativo.

Art. 85. Contenuti dello studio di compatibilità ambientale, misure di valutazione e norme di procedura.

La realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo, salvo quanto previsto dalla vigente normativa statale e regionale, presuppone la presentazione di apposita istanza alla Amministrazione Comunale, corredata da uno studio di verifica della compatibilità ambientale dell'intervento con gli elementi bio-fisici caratterizzanti il territorio (denominato studio di compatibilità ambientale).

Si indicano di seguito i principali elementi che dovranno essere tenuti in considerazione nella redazione dello studio, onde valutarne le ripercussioni sul contesto territoriale ed ambientale.

- a) Produzione di fattori inquinanti o pericolosi:

- idrici sotterranei;
- idrici, in rapporto ad acque di superficie;
- idrici, in rapporto ad acque fognarie;
- aerei (fumi, gas, polveri);
- acustici (propri o indotti);
- rifiuti solidi speciali;

materiali combustibili o infiammabili.

b) Uso del territorio:

vocazione del luogo alla destinazione prevista;
pregiudizio ad altre destinazioni forse preferibili;
pregiudizio a futuri sviluppi;
vantaggi/svantaggi per la comunità.

c) Turbativa degli equilibri ambientali:

acque freatiche;
subsidenza;
alvei, arginature;
habitat vegetale;
habitat animale.

d) Stato delle infrastrutture e dei servizi, esigenze e possibilità di adeguamento:

esigenze di spostamenti da e per viabilità locale o altri collegamenti viari,
parcheggi;
eventuali servizi residenziali, se richiesti;
reti tecnologiche pubbliche (acquedotto, fognature, energia elettrica, telefoni
ecc.).

e) Altri fattori di benessere/malessere:

presenza/assenza di verde, preesistenze naturali;
pregio/degrado dell'ambiente circostante;
qualità visive (vedute, panorami, architetture ecc.);
vicinanza di fattori di disturbo o inquinamento.

f) Costi/ricavi sociali:

occupazione;
indotto;
avvicinamento/allontanamento in relazione ai luoghi di residenza o di lavoro.

g) Fattori di disturbo o inquinamento durante la costruzione:

rumori, vibrazioni, polveri ecc.;
turbamento della falda freatica;
trasporti, incidenza sul traffico;
occupazione di suolo pubblico;

valutazioni particolari per la vicinanza di zone protette (zone di salvaguardia ambientale, zone archeologiche, monumenti ecc.).

Il giudizio di compatibilità ambientale sarà espresso dall'Amministrazione Comunale prendendo in considerazione le soluzioni che eliminino o comunque minimizzino le ripercussioni negative dell'intervento proposto sulle componenti e sui fattori ambientali intesi nel modo seguente:

- a) atmosfera: qualità dell'aria e caratterizzazione meteoclimatica;
- b) ambiente idrico: acque sotterranee e acque superficiali;
- c) suolo e sottosuolo: intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico, nel quadro dell'ambiente in esame e anche come risorse non rinnovabili;
- d) vegetazione, flora, fauna: formazioni vegetali e associazioni animali, emergenze più significative, specie protette ed equilibri naturali;
- e) ecosistemi complessi di componenti e fattori fisici, chimici e biologici tra loro agenti ed interdipendenti, che formano un sistema unitario e identificabile (un bosco, un corso d'acqua) per propria struttura, funzionamento ed evoluzione temporale;
- f) salute pubblica: come individui e comunità;
- g) rumore e vibrazioni: considerati in rapporto all'ambiente sia naturale sia umano;
- h) radiazioni ionizzanti e non ionizzanti: considerate in rapporto all'ambiente sia naturale sia umano;
- i) paesaggio: aspetti morfologici e culturali del paesaggio, identità delle comunità umane interessate e relativi beni culturali.

Per consentire un'opportuna valutazione lo studio di compatibilità ambientale dovrà contenere, come minimo i seguenti elaborati illustrativi e di indagine, oltre a quelli aggiuntivi che il richiedente riterrà opportuno produrre:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

d) simulazioni grafiche, fotografiche o computerizzate degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;

e) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza la Giunta Comunale, con deliberazione motivata, può richiedere che la documentazione venga integrata.

Dalla istanza di cui al precedente comma è immediatamente data idonea pubblicazione per estratto nell'Albo pretorio del Comune.

Trascorsi quindici giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa richiesta, la Giunta Comunale promuove nei successivi 15 giorni un'udienza partecipativa con la presenza di un proprio componente, del soggetto che intende realizzare l'intervento, o suo rappresentante, del Responsabile del servizio o di un suo rappresentante, della commissione edilizia comunale e di esperti scelti fra funzionari pubblici e/o liberi professionisti con competenze specifiche in ordine all'impatto che l'intervento è destinato ad avere sul territorio ed in numero stabilito di volta in volta dalla Giunta stessa.

Dall'avviso dell'udienza partecipativa è data idonea pubblicazione.

Chiunque può presentare osservazioni e proporre soluzioni migliorative dell'intervento proposto.

Gli interessati per ragioni di sicurezza o di segreto industriale, possono chiedere preventivamente al Comune la non pubblicazione di tutto o parte del progetto e della documentazione presentata, dando ampia spiegazione dei motivi della richiesta.

Entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa eventualmente richiesta, la Giunta sulla base degli elementi acquisiti, esprime il proprio parere motivato.

Trascorso tale termine senza che la Giunta abbia adottato le proprie determinazioni, il parere si intende positivo.

Il termine può essere prorogato, prima della scadenza di ulteriori 30 giorni, per motivate ragioni con deliberazione della G.M..

Il parere di cui al precedente comma può, altresì, essere condizionato dalla adozione di opportune cautele ed alla concessione di corrispondenti garanzie anche di tipo fideiussorio.

Il parere è vincolante in ordine alla emanazione di qualsiasi provvedimento abilitativo dell'intervento.

TITOLO XIX

NORME TECNICHE DI CARATTERE GEOLOGICO

Art. 86. Territorio

Le valutazioni geologiche fatte sul territorio di Pozzomaggiore ha portato all'individuazione alcuni sottogruppi di riferimento:

Complesso 1: Si tratta di terreni che si trovano in zone nelle quali non dovrebbe essere consentita la realizzazione di opere di ingegneria civile e che qualora in particolari casi ciò dovesse avvenire, andrebbero sottoposti ad approfonditi esami di laboratorio e prove in situ.

Complesso 2: Rocce dal comportamento variabile, ma nel complesso si verificano condizioni sicuramente favorevoli dal punto di vista geotecnica.

Complesso 3: Sono terreni di consistenza variabile (semicoerente - pseudocoerente); gli scavi devono essere protetti e dotati di un angolo di scarpa limitato.

Complesso 4: Terreni dotati di caratteristiche geomeccaniche variabili da buone ad ottime.

Art. 86.1 Centro urbano

Il centro urbano si sviluppa interessando le bancate basaltiche ed i sottostanti livelli coriacei; pertanto, nel complesso la situazione, è caratterizzata da notevole stabilità.

Qualitativamente è preferibile adottare, per la realizzazione dei fabbricati, una tipologia di fondazione superficiale continua, caratterizzata da buona rigidità.

Art. 86.2 Prescrizioni

Sulla base delle valutazioni riportate nella Relazione Geologico-Tecnica, si prescrive la necessità di eseguire studi approfonditi effettuati dal geologo nei solo nei casi denominati Complesso 1.

Si rimanda comunque al rispetto del D.M. n° 47 del 11 Marzo 1988.

TITOLO XX

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 87. Poteri di deroga

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

Art. 88. Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

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

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

TITOLO XXI

LA VIABILITÀ'

Art. 89. La viabilità principale

Il territorio del Comune di POZZOMAGGIORE è attraversato dalla rete dell'A.N.A.S. che lo collega ai principali centri e dalla rete della viabilità della Provincia in fase di ristrutturazione e ampliamento.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi è riportata negli elaborati del P.U.C., quest'ultima ha un valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Art. 90. Classificazione delle strade

Le strade sono classificate come segue:

Collegamenti locali (viabilità primaria)

Sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nel P.U.C., o attraverso nuove eventuali immissioni, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti o da quelli previsti dal P.U.C.

La distanza di rispetto è di m 30 ad eccezione dei tracciati delle strade comunali e vicinali per le quali la distanza non deve essere inferiore ai 20 mt.

Strade di distribuzione (viabilità locale)

Sono accessibili attraverso normali immissioni dalle strade interne esistenti e da quelle ,di progetto per le quali occorre distanziare gli innesti di almeno ml. 150.

In ogni caso le strade di distribuzione godranno di diritto di precedenza nei confronti delle reti minori.

Strade di penetrazione:

Normalmente non sono indicate nel P.U.C.

Il loro tracciato sarà precisato in sede di strumento attuativo o di proposta di urbanizzazione.

Sono accessibili direttamente dai lotti in qualunque punto mediante immissioni con l'obbligo di dare la precedenza.

Sentieri pedonali:

Si tratta dei sentieri e mulattiere censiti nel catasto.

La rete di questi sentieri da mantenere comunque agibile attraverso opportune deviazioni in caso di interventi che ne impegnino la sede, possono subire limitate modifiche al loro profilo finalizzate a permettere il passaggio di piccoli mezzi d'opera gommati, nel rispetto di quanto prescritto.

La progettazione e le modalità esecutive delle strade dovranno essere sottoposte a verifica di impatto ambientale e dovranno comunque avere, caratteristiche tali da ridurre al massimo, l'impatto visivo.

In ogni caso andranno attentamente stimati i flussi prevedibili, onde evitare l'esecuzione opere di opere stradali ridondanti e ad alto impatto visivo.

TITOLO XXII

DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE

Art. 91. Interventi di trasformazione edilizia

Per le trasformazioni edilizie consistenti in interventi:

- su edifici esistenti
- di ampliamento
- di nuova costruzione
- diversi o per opere minori
- comportanti variazione di destinazione d'uso

si applicano le disposizioni del nuovo Regolamento Edilizio.

Si riportano le prescrizioni generali relative ai vari interventi sulla base della legislazione statale e regionale vigente in materia:

a) Interventi su edifici esistenti

gli interventi di manutenzione ordinaria:

quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 31 lett. a della L. 457/78)

gli 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 non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art.31 lett.b della L.457/78)

gli interventi di restauro e di risanamento conservativo:

quelli indirizzati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costituiti dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo (art.31 lett.c della L.457/78)

gli interventi di ristrutturazione edilizia:

quelli rivolti alla trasformazione 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 costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (art.31 lett.d della L. 457/78)

gli interventi di ristrutturazione urbanistica:

quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31 lett. e) della L. 457/78).

b) Interventi di ampliamento di edifici esistenti

Sono interventi edilizi di ampliamento gli interventi su edifici esistenti che comportano un incremento della superficie esistente superiore al 10% e sino ad un massimo del 40%.

Gli interventi con incrementi inferiori al 10%, in quanto non varianti essenziali (art. 5 della L.R. 23/85) rientrano tra quelli di ristrutturazione edilizia, mentre gli interventi con incrementi superiori al 40% sono da ritenersi di nuova costruzione, ancorché non comportino modifiche o ristrutturazioni delle parti preesistenti.

c) Interventi di nuova costruzione

Sono interventi edilizi di nuova costruzione tutti quegli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica.

Sono altresì da considerare tali gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, in attuazione degli strumenti attuativi, e gli interventi di recupero e riqualificazione ambientale.

d) Interventi diversi o per opere minori

Le varianti che si rendessero necessarie, nel corso dell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, edilizia e, che comportino la concessione o l'autorizzazione edilizia.

Le varianti in corso d'opera per interventi edilizi di ampliamento e di nuova costruzione possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione. Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto e non comportino ampliamenti, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria verifica ed approvazione del progetto variato prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità;

la costruzione, la modifica, la demolizione o la ricostruzione di muri di cinta, di cancellate, di recinzioni prospicienti su strade, di piazze o di aree di uso pubblico;

gli scavi, i rinterri e le modifiche al suolo pubblico o privato con modeste opere superficiali o sotterranee, ivi comprese le opere e i manufatti relativi agli accessi pedonali o carrai e le opere necessarie al servizio delle reti.

Art. 92. Interventi ammessi in assenza di strumenti attuativi

In tutte le zone omogenee ove gli interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di strumenti attuativi vigenti, in assenza di questi, sono consentiti i seguenti interventi:

interventi su edifici esistenti;

interventi di completamento e di nuova costruzione;

interventi per opere minori;

modifiche di destinazione d'uso;

con le limitazioni di seguito elencate.

Gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e restauro conservativo sono consentiti in tutte le zone omogenee mentre gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono consentiti nella zona omogenea A (centro storico), nelle zone sottoposte a vincolo e sugli edifici di particolare pregio storico e monumentale senza il parere preventivo degli enti preposti alla loro tutela.

Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione sono consentiti solo:

- per la realizzazione di opere pubbliche o in attuazione di programmi ammessi a finanziamento per effetto di provvedimenti statali e regionali; ;
- per la realizzazione di edifici in lotti interclusi o per il completamento di opere nelle aree di pertinenza non sature;
- per interventi e per opere minori.

Le modifiche di destinazioni d'uso sono consentite nei limiti ed alle condizioni prescritte nella normativa specifica delle diverse zone omogenee.

Art. 93. Norme di procedura

Le norme di procedura relative alle autorizzazioni per gli strumenti di attuazione e per le concessioni ed autorizzazioni edilizie sono, descritte e definite nel R.E.

Art. 94. Norme di salvaguardia

Dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale e sino alla sua definitiva approvazione da parte dell'organo regionale di controllo vigono le norme di salvaguardia nel senso che prevalgono, in caso di contrasto con la normativa del P.d.F. e dei suoi strumenti attuativi, le norme più restrittive.

Art. 95. Moratoria

Nelle more di approvazione definitiva del P.U.C. restano in vigore il P.d.F previgente fino alla data di adozione del P.U.C.

Art. 96. Concessioni o autorizzazioni edilizie assentibili

Sempre nel periodo di moratoria sono comunque assentibili:

- le concessioni od autorizzazioni edilizie per gli interventi ammessi nelle zone A e per gli interventi;
- le concessioni od autorizzazioni edilizie in esecuzione degli strumenti attuativi, adottati o vigenti e non in contrasto con le norme specifiche di zona e le destinazioni d'uso indicate dal P.U.C.;
- gli interventi e le opere pubbliche;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- gli interventi e le opere in esecuzione dei programmi attuativi;
- gli interventi ammissibili nelle zone omogenee D e nelle zone omogenee E ed H secondo i parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.U.C. nella normativa specifica di zona.

Art. 97. Conclusioni

Fanno parte del Piano Urbanistico Comunale, oltre agli elaborati grafici, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti documenti:

- *la Relazione Tecnica Generale*
- *le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)*
- *il Regolamento Edilizio (R.E.)*