



COMUNE DI ITTIRI

PROVINCIA DI SASSARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO

AGGIORNATO DICEMBRE 2023

in recepimento della det. RAS n. 1693 prot. n. 0056679 del 29/11/2023

ultime modifiche apportate con delibera di C.C. n. ____ del __/__/2023

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

1. Il documento urbanistico formato dagli elaborati successivamente elencati costituisce il Piano urbanistico comunale (P.U.C.) che sostituisce il Piano regolatore generale comunale precedentemente approvato e tutte le sue varianti.
2. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica per l'attuazione del P.U.C. ai sensi della legge regionale N.45/89 e successive modificazioni ed integrazioni e di tutte le altre norme statali e regionali vigenti in materia.
3. Tutto il territorio comunale è soggetto alle prescrizioni del P.U.C. nei modi indicati nelle planimetrie di progetto e nella presente normativa.

ART. 2

Il P.U.C. si applica all'intero territorio comunale ed è costituito, oltre che dalla tavole di analisi, dai seguenti elaborati fondamentali:

- Relazione generale,
- Norme tecniche di attuazione,
- Planimetria di zonizzazione del territorio urbano nella scala 1: 2.000,
- Planimetria di zonizzazione del territorio extraurbano nella scala 1:10.000.

TITOLO II

IL LINGUAGGIO DEL PIANO

ART. 3 - Termini correnti

Per la definizione degli interventi si ricorre ai termini di seguito elencati.

- **FABBRICATO O EDIFICIO:** si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome. Per fabbricato residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente ad uso diverso da quello residenziale.
- **ABITAZIONE:** si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile o terrazza;
- **VANO:** si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro, anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
- **STANZA:** si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto, nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;

- **VANI ACCESSORI:** si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamera, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

ART. 4 - Indicatori e parametri

Gli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi nel territorio comunale sono determinati in base ai seguenti indici e parametri:

a) **SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):** espressa in mq. È la superficie totale della porzione di territorio interessata dall'intervento ed è costituita dalla somma della superficie fondiaria, della superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e di quella destinata ad opere di urbanizzazione secondaria.

b) **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** espressa in mq. È la porzione di superficie territoriale sottratta le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico , destinata agli interventi edilizi da attuare anche per singole unità.

c) **SUPERFICIE COPERTA (SC):** espressa in mq. È ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici, comprese le parti porticate, con esclusione di pensiline e balconi se aperti per almeno due lati e destinati a terrazzi. La superficie coperta del piano interrato o seminterrato non contenuta entro la sagoma del fabbricato potrà eccedere di 1/3 la superficie coperta max di zona . Nei lotti in forte pendenza prospettanti su due vie parallele aventi una differenza di quota di almeno 4 mt., ove si vogliano realizzare distinte unità abitative unifamiliari con tipologie caratteristiche locali e con affacciamenti su entrambe le vie, ferma restando tutta la normativa di zona ed in particolare quella relativa alla volumetria e alle distanze, la superficie max copribile potrà essere elevata al 75% del totale del lotto, anche in deroga alle norme specifiche di zona .

d) **SUPERFICIE UTILE (SU):** espressa in mq. È la superficie di pavimento degli alloggi o di locali altrimenti destinati, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi se aperti per almeno due lati e destinati a terrazze .

e) **SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC):** espressa in mq. È costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a

servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre ($Sc = Su + 60\%$ delle superfici non residenziali). Le superfici per servizi ed accessori riguardano: cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole e collettive; androni d'ingresso e porticati liberi; logge e balconi.

f) **VOLUME (V):** espresso in mc. Per la determinazione degli indici di fabbricabilità territoriale o fondiario, i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media fra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte o, quando questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale in relazione alle proprie esigenze tecniche e purché la copertura del fabbricato sia piana o a tetto con pendenza minore del 35%, sempreché si tratti di tetti a capanna o a padiglione con la linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle, la cui proiezione comunque non sovrasti l'estradosso dell'ultimo solaio di un'altezza superiore a cm 50, misurata sul filo interno della parete esterna del

fabbricato. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempreché le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo.

Nel caso di:

Tetto con pendenza maggiore del 35%;

Tetto con pendenza non superiore del 35%, ma a falda unica;

Tetto con falda asimmetrica con pendenza non superiore del 35% ma che differiscano più di un quinto della falda maggiore;

I volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%;

al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al disopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non adibiti ad abitazione.

Qualora invece i predetti piani siano 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.

Sono esclusi dal calcolo dei volumi i "volumi tecnici" strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti e servizi dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda dello stesso, quali extracorsa di ascensori, terminali vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione.

Sono inoltre esclusi dal calcolo dei volumi i vani scala quando servono d'accesso a più unità abitative indipendenti, i passi carrabili coperti per l'accesso alle aree di parcheggio, i fabbricati accessori nei cortili sempre che siano adibiti a garage e vincolati a tale destinazione con atto d'obbligo, purché di altezza netta non superiore a mt. 2.50 e di superficie coperta non superiore al 20% della superficie lasciata libera dal fabbricato principale, e comunque contenuta entro il limite della superficie coperta max (*tale disposizione si applica anche agli immobili ricadenti nella Zona A*), i balconi, purché aperti da almeno due lati e quelli aperti da un solo lato, ma di profondità non superiore a ml. 1.50, le verande purché di superficie coperta non superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato principale, i portici e gallerie, purché aperti al pubblico, i piani terreni costruiti per almeno il 70% della superficie coperta su pilastrate aperte (pilotis), i cornicioni, le pensiline e tutti gli elementi a carattere ornamentale.

L'altezza, ai soli fini dei computi dei volumi, è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di ml. 12 di lato.

E' vietato maggiorare le altezze sopradescritte, in sede esecutiva, con movimenti di terra non previsti in progetto.

Nelle zone "A", "B" e "C" nel caso di demolizione totale di edifici, al fine della ricostruzione è consentito riutilizzare integralmente la volumetria preesistente.

In tutte le sottozone non è consentito realizzare cavedi di larghezza superiore a ml. 1,00.

g) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT). È il rapporto tra il volume massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale della zona stessa.

h) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (IF). È il rapporto tra il volume e la superficie fondiaria.

i) INDICE DI COPERTURA (IC). E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

l) INDICE DI PIANTUMAZIONE (IP). Specifica il numero e il tipo di piante per ettaro da mettere a dimora nelle diverse Zone omogenee con eccezione delle Zone agricole ove valgono le norme particolari

m) ALTEZZA (H) misurata in ml. L'altezza massima va misurata come distanza dell'imposta della copertura dal marciapiede o, in difetto, dal suolo della via o piazza su cui gli edifici prospettano, altrimenti dal terreno naturale.

Le altezze massime per le costruzioni, fissate dalle disposizioni di zona, devono essere verificate come segue:

- Per costruzioni con fronte su strade in pendenza l'altezza va verificata sulla media delle altezze del prospetto stradale che dovrà essere non superiore all'altezza massima di zona. Qualora la differenza di quota fra le parti estreme di un lotto o della costruzione, sul fronte della pubblica via, sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione dovrà svilupparsi a gradoni seguendo l'andamento del terreno in modo tale da non superare mai l'altezza massima prevista.
- Per costruzioni su lotti degradanti dalla strada verso l'interno del lotto l'altezza massima dovrà essere verificata sul prospetto antistante la via o piazza; l'altezza così calcolata potrà essere mantenuta in perpendicolare per una profondità di ml. 12, oltre i quali assumerà quella media risultante, a tale profondità, nel terreno naturale.
- Per costruzioni su lotti degradanti dall'interno del lotto verso la strada, fermo restando che non potrà essere superata l'altezza massima sul filo strada, si potrà avere un aumento sulla predetta altezza su quelle parti di costruzione arretrate, dal filo strada in una misura pari al loro arretramento che dovrà essere non inferiore ad almeno un terzo dell'altezza massima consentita sul filo strada.
- Per lotti ad angolo su due strade in pendenza vale come altezza massima quella media determinata sul prospetto di maggiore ampiezza sulla via o piazza.
- Per gli edifici arretrati più di ml. 10 dal filo strada e per quelli ricadenti nella zona E sul terreno acclive, l'altezza massima sarà verificata negli stessi modi sul prospetto a monte.

Possono superare l'altezza massima i soli volumi tecnici purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

A chiarimento del calcolo delle altezze, si fa riferimento all'Allegato C della Circolare Assessoriale n° 2/A del 20.03.78 .

n) NUMERO DEI PIANI. Quando si fa riferimento a questo parametro si indicano il numero dei piani fuoriterza, compresi gli eventuali piani in ritiro.

o) DISTANZE: espresse in ml.

- Distacco tra gli edifici (DF): è la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni, misurata nei punti di massima sporgenza, ad esclusione di cornicioni, balconi e scale a sbalzo non aggettanti più di mt. 1.50 e non chiusi perimetralmente da strutture continue . Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
- Distacco dai confini (DC): è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza. Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.
- Distanza dalle strade (DS): è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di eventuale marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.
- Le distanze di cui ai commi precedenti potranno essere ridotte (purché entro i limiti stabiliti dal Codice Civile), quando la costruzione dell'edificio del lotto adiacente sia avvenuta usufruendo di favorevoli disposizioni sulle distanze per effetto di norme precedenti all'approvazione del P.U.C.

p) LOTTO MINIMO (LM). È la minima superficie necessaria per avere diritto all'edificazione nelle zone extraurbane "E".

q) PIANO INTERRATO e PIANO SEMINTERRATO. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio con superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio con pareti perimetrali completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate. I piani interrati non sono considerati ai fini delle distanze .

TITOLO III

TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI

ART. 5 - Generalità

1. Gli interventi edilizi si configurano come segue:

- edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

2. Le norme di tutti gli strumenti urbanistici attuativi di questo PUC dovranno assumere i medesimi orientamenti espressi nella definizione dei tipi di intervento, in particolare i seguenti:

- gli interventi di edificazione sono rivolti a realizzare in tutto o in parte nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti.
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono tesi al mantenimento delle condizioni esistenti;
- gli interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento perseguono l'adeguamento alle nuove condizioni ed esigenze;
- il restauro si applica ad edifici per i quali l'adeguamento deve sottostare a particolari vincoli;
- gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, di nuova edificazione e nuovo impianto sono propri della trasformazione.

3. Gli interventi di manutenzione, restauro e di ristrutturazione ,dovranno conservare quanto più possibile tutti i caratteri architettonici e decorativi storici degli edifici, evitando il loro snaturamento formale e materico. Va privilegiata pertanto la conservazione, nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione, degli elementi costruttivi di completamento (infissi, intonaci, arredi fissi, pavimentazioni, ecc.) così come degli elementi costruttivi strutturali (murature, solai, scale, ecc.). La conservazione avverrà prioritariamente attraverso la manutenzione e la sostituzione di parti rovinate. La sostituzione e il rinnovo dovranno comunque avvenire con forme, materiali e modalità costruttive della cultura locale, evitando tuttavia ogni mimetismo e ogni riproposizione in stile, secondo forme semplici e a disegno regolare.

ART. 6 - Interventi di manutenzione ordinaria

1. Gli interventi consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione di materiali di superficie, finiture, serramenti e arredi degradati, nonché per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria tra l'altro riguardano:
 - il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino ed anche la sostituzione integrale, purché con uguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
 - la riparazione d'intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia esterni sia interni;
 - il rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
 - la riparazione o sostituzione dei canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
 - la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;
 - la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
 - il restauro ed il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
 - la riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
 - ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.
3. Resta altresì fermo ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge 29 maggio 1982, n° 308, che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non è soggetta ad autorizzazione specifica.
4. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n° 1918.

ART. 7 - Interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, nonché per realizzare impianti igienico – sanitari e tecnologici e per integrare servizi e impianti, senza alterare i volumi esistenti, la superficie netta di pavimento delle singole unità immobiliari.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
4. I servizi igienico-sanitari ed tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere realizzati anche ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.
5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro riguardano:
 - il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
 - il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);

- la demolizione e la ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
 - la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
 - la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
 - il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
 - l'inserimento ex novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
 - l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
 - il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
 - il rifacimento a la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
 - la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
 - l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
 - le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come recinzioni;
 - la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.
7. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare del ministro dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n° 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo ad effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

ART. 8 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, tecno – morfologici e formali consentendone una destinazione d'uso compatibile.
2. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere (sulle strutture, sulle pareti, su elementi che alterino l'edificio compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità) che possono coinvolgere tutte le opere dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, allorché siano aggregati in un "insieme", riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:
 - consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte solai di piano e di copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultanti conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
 - ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;
 - inserimento di elementi accessori e impianti richiesti delle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;

- riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.
4. La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

ART. 9 - Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un'insieme sistematico di opere che, pur senza trasformare completamente la struttura possono conferire all'insieme dell'organismo o a intere parti di esso una diversa articolazione distributiva.
2. Le opere di modifica e di sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente propria dell'edificio.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:
 - rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
 - demolizioni di coperture, solai, volte, scale, muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
 - demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
 - demolizione ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
 - costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
 - demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati, ove necessario, dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
 - sopraelevazioni e ampliamenti;
 - realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
 - riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

ART. 10 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Sono 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 modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi se espressamente previsti da Piano Particolareggiato approvato a termine delle disposizioni di legge vigenti.

TITOLO IV

ATTUAZIONE DEL P.U.C.

ART. 11 - Attuazione del piano

1. Il P.U.C. verrà attuato attraverso gli strumenti di attuazione previsti dall'art.21 della LR N°45/89 ed approvati secondo le modalità previste dalla stessa legge anche con riferimento alla prescrizioni di cui agli articoli 22,23,24,25 della L. 45/89 .

2. Gli strumenti attuativi sono :

- il P.P. di iniziativa pubblica
- il P. di L. convenzionata
- il P.I.P.
- il P.E.E.P.
- le concessioni e le autorizzazioni edilizie ove non sia necessario il ricorso a piani preventivi

ART. 12 - Aree destinate a servizi

1. Sono state individuate nella tavola di azionamento nella scala 1:2000 le aree destinate a servizi e contrassegnate con i seguenti simboli:

- S1 se destinate all'istruzione;
- S2 se destinate ad attrezzature di interesse comune;
- S3 se destinate a parco pubblico, gioco o sport;
- S4 se destinate a parcheggi.

2. Nelle aree S1 l'edificazione è soggetta al rispetto delle norme relative all'edilizia scolastica (Decreto Ministeriale LL.PP. e P.I. del 18.12.1975).

3. Nelle aree utilizzate a verde (S3) è consentito edificare solamente volumetrie per servizi ed attrezzature destinate alla fruizione dell'area, alla sosta e al ristoro, subordinatamente alla predisposizione di un Piano particolareggiato o progetto esecutivo da approvarsi nelle forme di legge.

ART. 13 - Standard Urbanistici nei Piani attuativi

1. Nei Piani di lottizzazione ricadenti in zone di espansione (Zone "C"), la dotazione minima per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, esclusi gli spazi destinati alle sedi viarie, è in via generale stabilita in 25 mq per ogni abitante insediabile.

2. Per le Zone "C" laddove le aree per viabilità siano espressamente indicate negli elaborati grafici è obbligatorio conformarsi a tali indicazioni. Rimangono salve per le zone "C" già approvate le relative norme del piano attuativo medesimo

3. Nelle zone omogenee del tipo "D" e "G" i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici sono quelli stabiliti dall'art. 8 del D.A.EE.LL. della R.A.S. N° 2266/U 83.

ART.14 - Autorimesse e parcheggi a corredo degli edifici

1. Per i nuovi fabbricati destinati ad abitazione dovrà essere prevista una idonea area a parcheggio di autovetture che dovrà avere una estensione minima di mq. 20 per ogni unità residenziale prevista nella costruzione, e comunque non inferiore a mq. 1.00 per ogni 10 mc. di costruzione. Qualora si operi su edifici esistenti, realizzando nuove unità abitative in aggiunta, nel caso non sia possibile per esigenze intrinseche all'immobile oggetto dell'intervento (strutturali o dimensionali) rispettare il rapporto di mq. 1/10 mc/mq, dovrà essere garantito un posto macchina per alloggio, usufruibile in misura non inferiore a mq. 20. Queste aree dovranno essere vincolate per sempre a tale destinazione con atto notarile, da registrare a spese di chi richiede la concessione edificatoria.

2. Per ampliamenti, mutamenti della destinazione d'uso, sopraelevazioni e nuove costruzioni di fabbricati destinati ad Banche, Alberghi, Discoteche, Sale Giochi, dovrà essere rispettato il rapporto di mq. 1, 00 di aree a parcheggio per ogni 10 mc. di costruzione.
3. La dotazione dei parcheggi devono essere conformi alle disposizioni di cui alla legge 122/89.

ART.15 - Piani di lottizzazione

1. Il progetto di lottizzazione redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi albi professionali, deve interessare - nei casi in cui l'intervento è prescritto come unitario - l'intera superficie indicata e delimitata nelle tavole di zonizzazione del P.U.C.; in mancanza di dette limitazioni, la superficie oggetto dell'intervento non deve essere inferiore a quella minima prescritta dalle norme di zona.
2. Sono consentite lottizzazioni di terreni di estensioni inferiori a quella prescritta dalle norme di zona, solo qualora - in una zona già assoggettata ad edificazione - essi rappresentino la parte residua di lottizzazioni regolari.
3. La domanda di autorizzazione alla lottizzazione, in triplice esemplare di cui uno in bollo, deve essere sottoscritta da chi ha la disponibilità giuridica delle aree interessate e deve essere corredata dalla seguente documentazione, anch'essa in triplice copia:
 - relazione tecnico – descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione;
 - Planimetria delle previsioni del PUC in scala 1:2000 relative alla zona oggetto dell'intervento e zone adiacenti per il necessario collegamento con le altre parti del piano stesso;
 - planimetria catastale della zona oggetto dell'intervento, con indicazione delle strade e dei lotti e la precisazione degli eventuali allineamenti ed ogni altra informazione atta all'individuazione della località;
 - planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento in scala 1:500 (in caso di particolare estensione del territorio potrà essere concordato l'uso della scala 1:1000), comprendente anche le zone limitrofe, con l'indicazione delle aree e delle opere da destinare all'urbanizzazione primaria e secondaria e relativi computi, la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati, l'ingombro massimo di tutti gli edifici pubblici e privati, nonché di tutti gli altri elementi caratterizzanti il progetto, come aree private, percorsi pedonali, zone verdi.
 - grafici, in scala non inferiore a 1:200 indicanti i tipi architettonici degli edifici;
 - tabella dimostrativa rispetto alle prescrizioni degli standard urbanistici secondo le prescrizioni delle presenti norme, con specifico riferimento alle esigenze dell'unità urbanistica nella quale si interviene.
 - documentazione fotografica della zona oggetto dell'intervento;
 - le norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, sistemazioni esterne e simili, e di quant'altre misure si ritenga opportuno adottare;
 - planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione;
 - relazione geologica e geotecnica ai sensi del D:M: 11/3/1988
 - lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il comune e i proprietari e a cui saranno allegati tutti gli elaborati precedenti
4. In casi particolari il Responsabile di Settore potrà richiedere l'integrazione della documentazione, in relazione alle esigenze della istruttoria.
5. Prima di eseguire le opere di urbanizzazione il lottizzante dovrà richiedere le necessarie autorizzazioni presentando i relativi progetti esecutivi ed osservando le prescrizioni che l'A.C. riterrà di dettare in merito .

6. Nella convenzione saranno fissati i termini per l'esecuzione di dette opere, tenendo presente l'esigenza che l'esecuzione stessa sia precedente alla costruzione dei singoli fabbricati .
7. Il lottizzante dovrà inoltre corrispondere al Comune in via anticipata il contributo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria e cedere gratuitamente entro un termine prestabilito, la quota parte delle aree relative.
8. Non potrà essere rilasciata alcuna concessione edilizia per civile abitazione in aree non dotate di servizi e degli impianti pubblici primari, che dovranno dunque essere ultimati ed eseguiti a regola d'arte prima dell'inizio della costruzione degli edifici stessi
9. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il responsabile del settore può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare il Piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

ART. 16 - Deroghe

1. Nei modi e nei casi previsti dalle leggi vigenti e previa deliberazione del Consiglio Comunale, il responsabile del settore, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga alle disposizioni del P.U.C. Non sono in ogni caso derogabili le norme relative ai rapporti di copertura (IC) e gli indici volumetrici (IT, IF).

TITOLO V

DESTINAZIONI D'USO

ART.17 - Usi ammessi

1. Gli usi sono raggruppati per gruppi di seguito elencati, all'interno dei quali sono contenute le funzioni principali. Qualora si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificamente previsti dalle presenti norme, l'Amministrazione Comunale con motivata deliberazione di G.M. procederà per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente.

GRUPPO 1 FUNZIONI ABITATIVE PERMANENTI E/O TURISTICHE, SERVIZI DIRETTAMENTE CONNESSI

1.a Residenza permanente:

sono compresi gli alloggi, aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente ai sensi delle norme d'igiene, i relativi spazi di servizio, privati o condominiali, nonché eventuali spazi per il lavoro domestico, e le attività non nocive o moleste strettamente connesse alla funzione principale.

1.b Residenza turistica:

sono compresi gli alloggi destinati ad uso stagionale e i relativi spazi di servizio.

1.c Residenza collettiva:

sono compresi collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, etc., e i relativi servizi.

GRUPPO 2 ATTIVITÀ DI SERVIZIO

2.a Usi vari diffusi :

sono compresi gli uffici, studi professionali, ambulatori medici, attività culturali, sociali, ricreative e simili.

2.b Attività commerciali al dettaglio:

sono compresi gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino e di esposizione.

2.c Esercizi pubblici:

sono compresi ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, sale di ritrovo e di svago, con l'esclusione di locali quali discoteche e altre attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

2.d Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo:

sono compresi biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, centri culturali, sedi di associazioni.

2.e Artigianato di servizio e laboratoriale di modeste dimensioni:

sono compresi gli spazi per attività artigianali di servizio complementari con la residenza purché non producano rumori ed odori molesti e nocivi e siano ubicati ai piani terra e/o seminterrati; i depositi di materiali e derrate non nocivi e non maleodoranti ed ubicati ai piani terra e/o seminterrati.

2.f autorimesse:

sono compresi le rimesse per veicoli di uso pubblico e privato anche in vani seminterrati e interrati.

GRUPPO 3 ATTIVITÀ PRODUTTIVE

3.a Funzioni artigianali produttive e laboratoriali:

sono compresi tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. L'artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano sarà collocato esclusivamente in apposite zone territoriali-extraurbane. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici, gli alloggi di custodia secondo le norme dei piani attuativi.

3.b Funzioni produttive di tipo manifatturiero:

sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano. Le attività industriali incompatibili con l'ambiente urbano saranno collocate esclusivamente in apposite zone territoriali-extraurbane. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici, gli alloggi di custodia secondo le norme dei piani attuativi.

GRUPPO 4 - STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUTORI CARBURANTI:

Ai lati delle strade extraurbane, anche in deroga alle prescrizioni sulle zone agricole, è consentita la realizzazione di impianti per la distribuzione carburante anche gpl, comprese le attrezzature di servizio connesse al solo servizio dell'utenza automobilistica (quali officine meccaniche, autolavaggi, vendita ricambi, bar ristoro e simili).

La localizzazione, anche ai sensi del D.lgs n°32 dell'11.02.1998, è ammessa all'interno delle fasce di rispetto stradale e potranno estendersi oltre dette fasce nelle quali potranno essere ubicate le attrezzature di servizio costituenti volumetrie.

L'esatta ubicazione sulla base di proposte contenenti le necessarie specifiche planimetriche sull'organizzazione dell'impianto, con particolare riguardo all'accessibilità dei veicoli e alla sicurezza, alla distanza da curve e da dossi, è di competenza del Consiglio Comunale.

L'approvazione della delibera è il presupposto per il successivo rilascio della concessione edilizia sulla base di progetto esecutivo presentato ai sensi delle disposizioni del PUC.

La distanza tra diversi impianti di distribuzione di carburante dovrà essere di almeno 3000 mt.

L'area di pertinenza di ogni impianto non dovrà essere inferiore a 5000 mq.

Le volumetrie delle attrezzature di servizio non potranno superare i 1500 mc.

E' ammessa la realizzazione di un solo piano fuori terra e di locali interrati-seminterrati. In ogni caso l'altezza non potrà superare i mt. 4,00.

I fabbricati destinati alle attrezzature degli impianti saranno ubicati ad una distanza minima di mt. 30,00 dalla sede stradale comprese le corsie di accesso all'area; le distanze dai confini dei lotti adiacenti saranno almeno di mt. 10,00.

La distanza tra le colonnine di distribuzione non dovrà essere inferiore a mt. 8,00; le stesse disteranno dalla sede stradale mt. 8,00 escluse le corsie di accesso all'area.

Eventuali impianti di distribuzione gpl dovranno distare almeno mt. 40,00 dai fabbricati.

Le parti dell'area non direttamente funzionali alle esigenze dell'impianto dovranno essere sistemate a giardino. Fermo restando le necessità relative alla visibilità e alla sicurezza, ai confini del lotto dovranno essere messe a dimora essenze ombreggianti.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si rimanda alla deliberazione della G.R. n°45/7 del 05.12.2003, nonché alle altre norme sovraordinate in materia.

TITOLO VI

AZZONAMENTO

ART.18 - Zone omogenee

1. Tutto il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee come stabilito dal D.A.EE.LL. della R.A.S. N° 2266\U 83.

ART.19 - ZONA "A "

1. Viene definita come Zona "A" la parte dell'insediamento che riveste carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e tradizionale. E' prevalentemente destinata alla residenza e gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2.

2. La Zona "A" è interamente assoggettata a Piano Particolareggiato, valgono quindi per essa le prescrizioni contenute negli elaborati del vigente Piano Particolareggiato.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione del sindaco. Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria e le opere interne come definite dall'art.15 della LR N°23.

4. Per le trasformazioni e per le nuove costruzioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti.

5. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta prospettanti su giardini, corti interne e nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

6. Per la realizzazione dei diversi interventi con particolare riferimento a quelli di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, riferita sia agli edifici sia agli spazi aperti, che rivestono particolare importanza, l'A.C. ove la legge non preveda convenzioni obbligatorie, potrà proporre particolari convenzioni con l'obiettivo principale di mantenere nel centro storico la popolazione residente. Gli interventi che l'Amministrazione potrà convenzionare e la durata degli obblighi dipenderà dalla cessione o locazione degli alloggi ristrutturati a prezzi convenzionati.

7. L'unità minima di intervento da assoggettare a pianificazione attuativa nella zona "A" è ogni singolo isolato definito da strade.

ART.20 - ZONE "B"

1. Le Zone classificate "B" di completamento sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2. Sono suddivise in:

2. Zone "B1" di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.

Per tali zone valgono i seguenti parametri:

- L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq
- H: ml.9.00
- IC : 0.70 mq/mq.
- Abrogato.
- Abrogato.
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).
- La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate .
- Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile.
- Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona A predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

3. Zone "B2" di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.

Per tali zone valgono i seguenti parametri:

- L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq
- H : ml.9.00
- IC : 0,60 mq/mq.
- Abrogato.
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).
- La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate .
- Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.0 per le parti murarie e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno. I muri divisorii dei giardini o dei cortili non visibili da aree pubbliche devono avere un'altezza non superiore a ml. 3.00, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile.

- Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona "A" predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

4. Zone "B3" di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.

Per tali zone valgono i seguenti parametri:

- L'indice fondiario massimo (IF) : 1.70 mc/mq
- H : ml.9.00
- IC : 0,50 mq/mq.
- Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.
- È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).
- La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate .
- Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno.
- Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona "A" predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione a titolo gratuito al Comune da parte dei proprietari del comparto di un area di mq 300 per la realizzazione di parcheggi e verde attrezzato.

5. Zone "B4" di completamento non assoggettate a Piano Particolareggiato: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.

Per tali zone valgono i seguenti parametri:

- L'indice fondiario massimo (IF) : 1.70 mc/mq
- H : ml.9.00
- IC : 0,50 mq/mq.
- Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.
- È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. (Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E. derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti).
- La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a ml. 8.00 se le pareti non sono finestrate; ml. 10.00 se le pareti sono finestrate .
- Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a mt. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno.

- Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli altri edifici della zona "A" predetta. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree necessarie per allargare la strada di S.Giovanni nel tratto prospiciente il comparto, fino a ml. 7.00.

ART. 21 - Deroghe alle distanze minime per le zone "A" e "B" .

1 Nelle zone inedificate e risultanti libere a seguito di demolizioni che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Responsabile del Settore sentito il parere della C.E., può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

2. Per migliorare le condizioni igieniche dei soli fabbricati esistenti in dette Zone è consentito al Responsabile del Settore, sentito il parere della C.E., derogare alle norme sulle distanze, tra pareti finestrate, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

ART. 22 - Lotti interclusi nelle zone "B"

1. Nelle zone "B" i lotti interclusi, cioè non direttamente prospicienti strade pubbliche, potranno essere edificati a condizione che:

- a. il progetto edilizio interessi l'intero lotto;
- b. il progetto preveda la realizzazione di strada pubblica, di accesso ed interna, di ml. 10 che consenta l'agevole circolazione di autovetture;
- c. nei casi ove ciò non sia possibile, sentita la Commissione Edilizia, in deroga al PUC, saranno consentite strade aventi in ogni caso larghezza non inferiore a m. 5;
- d. il tipo di intervento suddetto non dovrà in ogni caso essere ubicato in punti che pregiudichino la costruzione di abitazioni in lotti già esistenti;
- e. il progetto preveda le reti idriche, fognarie, di illuminazione esterna, collegamento delle predette infrastrutture alle reti urbane principali, pagamento della quota parte delle spese relative alle opere di urbanizzazione secondarie;
- f. il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere subordinato a stipula di convenzione, per la realizzazione delle opere di cui al punto e), le spese relative all'atto notarile, alla registrazione dello stesso, alla sottoscrizione di fideiussione assicurativa, saranno a totale carico del richiedente;
- g. le opere di cui ai punti b) c) ed e) dovranno essere gravate di servitù di uso pubblico registrata e trascritta.

Le norme precedenti non valgono nel caso in cui il proprietario del lotto intercluso intenda edificare l'area creando un condominio privato, ma a condizione che il proprietario assuma gli oneri della urbanizzazione e degli allacciamenti .

ART. 23 - Piani Particolareggiati nelle Zone "B1" e "B2" .

1. Con ricorso a Piano attuativo è consentito utilizzare un indice fondiario fino a 5 mc/mq, previa dimostrazione del rispetto del rapporto tra le aree per servizi e gli abitanti insediabili, come da disposizioni di legge vigenti, al momento della approvazione dei Piani attuativi.
2. L'unità minima di intervento da assoggettare a pianificazione attuativa nelle zone "B" è ogni singolo isolato definito da strade.
3. Nella zona "B1", isolato 97, all'interno del comparto individuato da linea puntinata, è consentito realizzare fabbricati con fronte nel tratto compreso tra il prolungamento di Via Nenni e l'inizio della via Nuova, lottizzazione C1a, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di piano di utilizzo dello stesso comparto, con impegno sottoscritto da tutti i proprietari di realizzare a proprie spese la strada per l'accesso ai lotti, comprese le opere di urbanizzazione primaria

ART. 24 - ZONE "C"

1. Le Zone classificate "C" di nuova espansione sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi con riferimento all'art.17 delle presenti norme sono quelli dei Gruppi 1 e 2.
2. Sono suddivise in:

Zone "C1", "C1a", "C2", "C3", "C9a", "C10" comprendono quelle aree già assoggettate a PEEP. Per queste zone bisogna attenersi a quanto prescritto dai PEEP medesimi.

Zone "C4 ", "C5", "C6", "C7", "C8", "C9b" Appartengono all'impianto del PRG originario, sono destinate all'edilizia convenzionata, vanno sempre attuate attraverso Piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata che, nel rispetto dell'assetto stabilito per ciascuna Zona, dovranno precisare in appositi elaborati, d'accordo con l'A.C., le opere da realizzare al fine di garantire l'accesso agli edifici e l'allaccio ai pubblici servizi senza che ciò comporti oneri per l'A.C., nonché la esecuzione e la cessione da parte dei proponenti alla A.C. delle aree per servizi preventivamente individuate.

Per tali Zone valgono i seguenti parametri:

- IT = 1 mc/mq.
- H max = ml. 9.
- IC = 0,60 mq/mq.
- Densità fondiaria max = 2.50 mc/mq
- Tipi edilizi liberi
- Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.
- È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione.
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di ml. 4.00.
- La distanza minima da osservare tra pareti finestrate e non finestrate e pareti di edifici antistanti è pari rispettivamente a ml. 10.00 e ml. 8.00 .
- Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della C.E., derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti.
- La superficie minima di intervento per le lottizzazioni, se non è stabilita in cartografia da una delimitazione che definisce le zone di intervento unitarie, è stabilita in mq 5000.

In rispetto dell'art. 6 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983 dovrà essere assicurata per ogni abitante insediando la seguente dotazione per spazi pubblici:

S = 25 mq. per abitante di cui:

- Per l'istruzione: S1 = 6 mq.;
- Per attrezzature di interesse comune: S2 = 3 mq.;
- Per spazi pubblici attrezzati a parco etc.: S3 = 12 mq.;
- Per parcheggi: S4 = 4 mq.

Per la Zone "C" in attuazione valgono le prescrizioni grafiche e normative contenute negli elaborati costituenti i Piani attuativi redatti ai sensi delle disposizioni di legge vigenti.

Zone "C11", "C18", di nuova istituzione, destinate all'edilizia convenzionata, vanno sempre attuate attraverso Piani particolareggiati o di lottizzazione che, nel rispetto dell'assetto stabilito per ciascuna Zona, dovranno precisare in appositi elaborati, d'accordo con l'A.C., le opere da realizzare al fine di garantire l'accesso agli edifici e l'allaccio ai pubblici servizi senza che ciò comporti oneri per l'A.C., nonché la cessione da parte dei proponenti alla A.C. delle aree per servizi preventivamente individuate.

Per tali Zone valgono i seguenti parametri:

- IT = 1,2 mc/mq.
- H max = ml. 8
- IC non superiore a 0.50 mq/mq.
- Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.
- È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione.
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di ml. 4.00.
- La distanza minima da osservare tra pareti finestrate e non finestrate e pareti di edifici antistanti è pari rispettivamente a ml. 10.00 e ml. 8.00 .
- La superficie minima di intervento è costituita dalla singola zona unitaria delimitata in cartografia.

In rispetto dell'art. 6 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983 dovrà essere assicurata per ogni abitante insediando la seguente dotazione per spazi pubblici,

S = 25 mq. per abitante di cui:

- Per l'istruzione: S1 = 6 mq.;
- Per attrezzature di interesse comune: S2 = 3 mq.;
- Per spazi pubblici attrezzati a parco etc.: S3 = 12 mq.;
- Per parcheggi: S4 = 4 mq.

Zone "C12", "C13", "C14", "C15", "C16", "C17", di nuova istituzione, destinate all'edilizia convenzionata, vanno sempre attuate attraverso piano di lottizzazione che, nel rispetto dell'assetto stabilito per ciascuna Zona, dovranno precisare in appositi elaborati, d'accordo con l'A.C., le opere da realizzare al fine di garantire l'accesso agli edifici e l'allaccio ai pubblici servizi senza che ciò comporti oneri per l'A.C., nonché la cessione da parte dei proponenti alla A.C. delle aree per servizi preventivamente individuate, **ad eccezione della Zona "C17" che non dovrà cedere alcuna superficie da destinare a standard.**

In tali zone, **con esclusione della Zona "C17"**, il comparto d'intervento è costituito dalla superficie individuata e delimitata in cartografia a cui è strettamente connessa la superficie contigua destinata a standard la cui cessione gratuita alla A.C. è prerogativa vincolante all'attuazione della lottizzazione convenzionata e dovrà avvenire all'atto della stipula della convenzione.

Ed in modo specifico la superficie connessa per ogni singola zona, da destinare a standards al servizio delle zone "A" e "B", risulta essere :

Per la zona "C12", l'area indicata in cartografia come S.3.12

Per la zona "C13", l'area indicata in cartografia come S.4.49

Per la zona "C14", le aree indicate in cartografia come S.4.34 – S4.50 – S1.7

Per la zona "C15", l'area indicata in cartografia come S.2.13

Per la zona "C16", l'area indicata in cartografia come S.3.6

Per la zona "C17", non è prevista nessuna area da destinarsi a standard al servizio delle zone "A" e "B".

Per tali Zone valgono i seguenti parametri:

- IT = 1,2 mc/mq.
- H max = ml. 8
- IC non superiore a 0,50 mq/mq.
- Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.
- È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione.
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di ml. 4.00.
- La distanza minima da osservare tra pareti finestrate e non finestrate e pareti di edifici antistanti è pari rispettivamente a ml. 10.00 e ml. 8.00 .
- La superficie minima di intervento è stabilita in cartografia da una linea tratteggiata, che definisce le zone di intervento unitarie .

In rispetto dell'art. 6 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983 dovrà essere assicurata per ogni abitante insediando la seguente dotazione per spazi pubblici,

S = 18 mq. per abitante di cui:

- Per l'istruzione: S1 = 4.5 mq.;
- Per attrezzature di interesse comune: S2 = 2mq.;
- Per spazi pubblici attrezzati a parco etc.: S3 = 9 mq.;
- Per parcheggi: S4 = 2.5 mq.

In caso di mancata attuazione del PUC in qualsiasi delle Zone "C12", "C13", "C14", "C15", "C16", l'A. C. potrà espropriare le aree "collegate" destinate a servizi ai sensi e con le procedure delle disposizioni di legge vigenti.

(modifiche approvate con delibera di C.C. n. 45 del 13/09/2017)

ART. 24a - ZONE "D"

1. Le Zone classificate "D", destinate alle attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, si attuano attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata. Gli usi ammessi con riferimento alle disposizioni delle presenti norme sono quelli di seguito indicati:

- Gruppo 2.b
- Gruppo 2.f
- Gruppo 3

Sono inoltre consentiti, in quanto attività connesse o a servizio delle attività produttive insediate:

- Uffici e studi professionali

• **Sale mensa, ristoranti, bar (attività di somministrazione di alimenti e bevande)**
(modifica approvata con delibera di C.C. n.15 del 27.08.2014)
Tra pareti finestrate sia garantita la distanza minima pari all'altezza del fabbricato piu' alto
(modifica approvata con delibera di C.C. n.47 del 12.10.2016)

2. Norme per la zona artigianale all'interno del perimetro urbano "D1".

Per la seguente sottozona appartenente all'impianto del PRG originario, valgono le prescrizioni grafiche e normative già definite nel relativo piano attuativo, che qui di seguito si riportano:

- Tipi edilizi : liberi
- IF : 3.00 mc/mq.
- IC : 0.60 della superficie totale del lotto
- Distanze : dalla strada ml. 5.00 ; dal confine ml. 5.00 .
- Piani Particolareggiati: non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato d'iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata che dovrà interessare un minimo di 4 ha di superficie;
- Spazi pubblici: nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto di destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 15% dell'intera superficie territoriale;
- Costruzioni sui confini del lotto: sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate però alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti di materiali;
- Verde alberato: all'interno ed ai margini della sottozona devono essere previsti degli spazi di verde alberato.

3. Norme per le zone artigianali all'interno del perimetro urbano "D2", "D3", "D4", "D5".

Tipo di insediamento: *zone destinate ad attività di piccola entità in rapporto funzionale col paese.*

Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.

Superfici : D2 : 2.7 ha ; D3: 3.0 ha ; D4: 2.5 ha ; D5: 1.9 ha .

Per tali zone valgono le seguenti prescrizioni:

- I.T. : 2,00 mc/mq
- Tipi edilizi : liberi
- IF : non stabilito
- IC : 0.50 della superficie totale del lotto
- Distanze : dalla strada ml. 10.00 ; dal confine ml. 6.00 .
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare un minimo di 1 ha di superficie .
- E' prescritto destinare a spazi pubblici, ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 15% dell'intera superficie territoriale.
- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .

Ai sensi del D.A.EE.LL. della R.A.S. N° 2266/U 83, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio ad uso pubblico di cui la metà destinata a parcheggio.

4. Norme per le zone artigianali all'interno del perimetro urbano "D6", situata in località " S'Oliariu Mannu" .

Tipo di insediamento : *zone destinate ad attività di piccola entità in rapporto funzionale col paese.*

Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.

Superficie : 0.95 ha

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- IT : 0.30 mc/mq
- IF : non stabilito
- Tipi edilizi : liberi
- IC : 0.10 mq/mc
- Distanze : dalla strada ml. 30.00 ; dal confine ml. 10.00 .
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare tutta l'area.
- E' prescritto destinare a spazi pubblici , ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 20% dell'intera superficie territoriale.
- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .

5. Norme per la zona artigianale all'interno del perimetro urbano "D7", situata lungo la direttrice per la strada di Thiesi.

Tipo di insediamento : *zone destinate ad attività di piccola entità in rapporto funzionale col paese.*
Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.

Superficie : 1.26 ha

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- IT : 0.30 mc/mq
- IF : non stabilito
- Tipi edilizi : liberi
- IC : 0.10 mq/mc
- Distanze : dalla strada ml. 30.00 ; dal confine ml. 10.00 .
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare tutta l'area .
- Spazi pubblici : nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto destinare a spazi pubblici , ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 20% dell'intera superficie territoriale .
- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .

In questa zona il comparto d'intervento è costituito dalla superficie individuata e delimitata in cartografia come "D7", a cui è strettamente connessa la superficie contigua destinata a standard la cui cessione gratuita alla A.C. è prerogativa vincolante all'attuazione del Piano Particolareggiato.

Ed in modo specifico la superficie connessa per questa zona, da destinare a standard, risulta essere : l'area indicata in cartografia come S.3.13

6. Norme per la zona artigianale all'interno del perimetro urbano "D10", situata in località Musellos

Tipo di insediamento : *zone destinate ad attività di piccola entità in rapporto funzionale con il paese.*
Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.

Superficie : 0.22 ha

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- IT : 0.90 mc/mq
- IF : non stabilito
- Tipi edilizi : liberi

- IC : 0.35 mq/mc
- Distanze : dalla strada ml. 30.00 ; dal confine ml. 10.00 .
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare tutta l'area .
- Spazi pubblici : nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto destinare a spazi pubblici , ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 20% dell'intera superficie territoriale .
- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .

La strada di accesso all'area dovrà essere realizzata a cura e spese dei lottizzanti, oltre agli oneri di accesso e allaccio ai pubblici servizi e la gestione di eventuali stazioni di sollevamento acque reflue.

7. Norme per la zona artigianale all'interno del perimetro urbano "D11", situata in località Cannedu .

Tipo di insediamento : zone destinate ad attività di piccola entità in rapporto funzionale con il paese. Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.

Superficie : 3.33 ha

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- IT : 0.30 mc/mq
- IF : non stabilito
- Tipi edilizi : liberi
- IC : 0.12 mq/mc
- Distanze : dalla strada ml. 30.00 ; dal confine ml. 10.00 .
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare tutta l'area .
- Spazi pubblici : nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto destinare a spazi pubblici , ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno 1/3 dell'intera superficie coinvolta , e dovranno essere ubicate in continuità con il giardino pubblico.
- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .

Per servire le attività da realizzare tutti gli oneri di accesso ed allaccio ai pubblici servizi sono a carico dei lottizzanti, come pure la gestione di eventuali stazioni di sollevamento acque reflue.

8. Norme per la zona artigianale all'interno del perimetro urbano "D12", situata in località San Giovanni .

Tipo di insediamento : zone destinate ad attività di piccola entità in rapporto funzionale con il paese. Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.

Superficie : 0.27 ha

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- IT : 0.40 mc/mq
- IF : non stabilito
- Tipi edilizi : liberi
- IC : 0.15 mq/mc

- Distanze : dalla strada vicinale ml. 10.00 ; dal confine : in aderenza **(modifica approvata con delibera di C.C. n.47 del 12.10.2016)**
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare tutta l'area. Sul piano particolareggiato dovrà essere richiesto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demo Etno-Antropologico.
- Spazi pubblici : nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto destinare a spazi pubblici , ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 20% dell'intera superficie territoriale .
- La strada di accesso all'area dovrà essere realizzata a cura e spese dei lottizzanti, oltre agli oneri di accesso ed allaccio ai pubblici servizi e la gestione di eventuali stazioni di sollevamento acque reflue.
- Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demo Etno-Antropologico.

9. Norme per la zona artigianale all'interno del perimetro urbano "D13", situata in località Binza Manna.

Tipo di insediamento : zone destinate ad attività di piccola entità in rapporto funzionale con il paese. Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.

Superficie : 0.32 ha

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- IT : 0.70 mc/mq
- IF : non stabilito
- Tipi edilizi : liberi
- IC : 0.25 mq/mc
- Distanze : dalla strada ml. 30.00 ; dal confine ml. 10.00 .
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare tutta l'area .
- Spazi pubblici : nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto destinare a spazi pubblici , ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 20% dell'intera superficie territoriale .
- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .

Per servire le attività da realizzare tutti gli oneri di accesso ed allaccio ai pubblici servizi e la gestione di eventuali stazioni di sollevamento acque reflue sono a carico dei lottizzanti.

10. Norme generali per le destinazioni commerciali in zona D.

a. In queste zone è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di:

- Strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di centro Commerciale.
- Medie Strutture di Vendita (MSV) prevalentemente o esclusivamente alimentare sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale.
- Grandi Strutture di vendita (GSV) prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli.

b. Definizioni.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, si intendono:

- SV Superficie di Vendita di un esercizio commerciale.

E' la superficie utile destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavoro, uffici e servizi.

- SLP Superficie Lorda di Pavimento di un esercizio commerciale.

E' la somma di tutte le superfici che costituiscono l'esercizio commerciale, al lordo delle murature.

(Si assume convenzionalmente che il rapporto tra la SV e la SLP non possa essere superiore a 0,75.)

- MSV Medie Strutture di Vendita.

Sono le strutture di vendita aventi SV superiore a 150 mq. e non superiore a 1.200 mq..

- GSV Grandi Strutture di Vendita.

Sono le strutture di vendita aventi SV superiore a 1.200 mq.e non superiore a 2.500.

- SVA Strutture di Vendita Alimentari.

Sono le strutture di vendita esclusivamente alimentari o quelle miste in cui vi sia una prevalenza di SV alimentare.

- SVNA Strutture di Vendita Non Alimentari.

Sono le strutture di vendita esclusivamente non alimentari o quelle miste con prevalenza di SV non alimentare, cioè con una SV alimentare non superiore al 20% della SV globale e, comunque, non superiore a 300 mq.

- ECS Esercizio Commerciale Singolo.

Sono le strutture di vendita composte da un unico esercizio commerciale.

- CC Centro Commerciale.

Sono le MSV e le GSV nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita del Centro Commerciale è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi.

c. Parcheggi.

Gli edifici ed i locali adibiti ad attività commerciale devono essere dotati di parcheggi pertinenziali per la clientela. I parcheggi pertinenziali per la clientela degli esercizi commerciali sono quantificati sulla base dei seguenti parametri:

PA Numero di stalli di parcheggi riservati alla clientela

SP Superficie di parcheggio riservata alla clientela, espressa in mq., comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra.

Si assume la correlazione: $1PA = 25 \text{ mq. di SP}$.

La SV assunta a riferimento per la verifica degli standards è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando la SV dei diversi esercizi.

I parcheggi pertinenziali sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n°. 2266/U del 20.12.1983.

I parcheggi pertinenziali devono essere localizzati in aree contigue alle strutture di vendita, ovvero collegate almeno ad un ingresso pedonale per la clientela senza interruzione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

d. Dotazioni di parcheggi pertinenziali alla clientela.

1) Strutture di vendita alimentari (SVA)

Per le MSV e GSV: $PA_{\text{alimentare}} \geq 0.12 \times SV_{\text{alimentare}}$ e $SP_{\text{alimentare}} \geq 3 \times SV_{\text{alimentare}}$

2) Strutture di vendita non alimentari (SVNA)

$PA_{\text{non alimentari}} \geq 0.04 \times SV_{\text{non alimentari}}$ $SP_{\text{non alimentari}} \geq 1 \times SV_{\text{non alimentari}}$

3) Strutture di vendita miste (con una SV non superiore al 20% della SV globale e, comunque, o superiore a 300 mq)

- Se l'autorizzazione specifica la SV alimentare e la SV non alimentare, la dotazione minima di parcheggi è pari a:

$$PA_{\text{totale}} = PA_{\text{alimentare}} + PA_{\text{non alimentare}}$$

$$SP_{\text{totale}} = SP_{\text{alimentare}} + SP_{\text{non alimentare}}$$

- Se l'autorizzazione per la vendita di alimentari e non alimentari specifica solo la SV totale, si assume convenzionalmente che la stessa sia tutta alimentare e, per il calcolo della dotazione minima di parcheggi, valgono le formule di cui al punto che la stessa sia tutta 1).

e. Aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci (SP_{mov})

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di aree per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci ad essa pertinente.

1) Per le MSV deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{\text{mov}} \geq 0.18 \times SV + 48 \text{ mq}$$

2) Per le GSV deve essere verificato il più alto dei seguenti valori:

$$SP_{\text{mov}} \geq 0.18 \times SV + 48 \text{ mq} \text{ e } SP_{\text{mov}} \geq 500 \text{ mq}$$

Per le GSV è richiesta, inoltre, la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al trasporto merci. Nel Caso di MSV ≤ 600 mq è consentito l'utilizzo dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela a condizione che :

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

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

Le aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci (SP_{mov}), devono essere:

Contigue all'esercizio commerciale;

Di uso esclusivo dei veicoli adibiti al rifornimento merci;

Posizionate in modo tale che l'accesso alla viabilità pubblica sia idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al rifornimento merci;

Avere una forma tale da poter iscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a mt. 5x10.

f. Verifica delle condizioni di compatibilità.

Verifica delle condizioni di compatibilità.

L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'accorpamento, l'ampliamento, la modifica del settore merceologico (alimentare e non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare delle strutture di vendita è subordinata alla verifica, autocertificata da un ingegnere o architetto esperto in pianificazione e regolamentazione del traffico, delle seguenti condizioni di compatibilità:

1) Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.

E' obbligatoria per tutte le MSV e le GSV.

Le aree adibite a parcheggio (SP ed SP_{mov}) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità pubblica, in modo tale da non determinare condizioni di intralcio alla circolazione, in particolare per quanto riguarda la formazione di code sulla sede viaria pubblica.

Nel caso di strutture di vendita con dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 PA, è richiesta una specifica regolamentazione degli accessi al parcheggio e la verifica delle intersezioni.

2) Verifica dell'impatto trasportistico a livello di rete.

E' obbligatoria per le strutture di vendita con una dotazione di parcheggi alla clientela superiore a 100 PA, assumendo come dotazione di parcheggi il valore maggiore tra la dotazione standard e quella effettiva.

La metodologia da assumere per la verifica è quella del Manuale della Capacità delle Strade (Highway Capacity Manual).

La verifica deve prendere in considerazione la rete stradale compresa entro un'area di raggio pari ad almeno 1,5 km., con centro nel punto di accesso al parcheggio alla clientela della struttura di vendita.

La verifica preliminare individua le sezioni maggiormente caricate, ovvero quelle che presentano le più pesanti situazioni di criticità del traffico, poste sugli itinerari principali di accesso alla struttura di vendita. Il flusso orario veicolare considerato è dato dalla portata oraria di servizio stimata sulla base di rilievi di traffico relativi alla situazione attuale, ossia senza la struttura di vendita. La verifica è sviluppata con riferimento a queste sezioni (sezioni monitorate).

Il flusso orario veicolare considerato è dato dalla somma dei seguenti valori:

- 1). portata orario di servizio, come sopra definita;
- 2). quota parte, attribuita alla sezione, del totale traffico orario addizionale generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario addizionale tra le sezioni monitorate è definito sulla base di ipotesi di indirizzamento dei flussi tenuto conto delle caratteristiche del bacino di mercato della struttura di vendita.

La verifica deve dimostrare che, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate, in nessuna si determina il livello di servizio E (Flusso Instabile), come definito dall'HCM.

- 3) Verifica delle condizioni di compatibilità ambientale.

E' obbligatoria per i progetti di intervento che implicino una trasformazione del territorio finalizzata alla realizzazione di nuove MSV e GSV.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si rimanda al DPCM 6.10.2000, D.lgs 31.03.1998 n. 114, Delib., G.R. 25.05.1993 n. 19/59, Delib. G.R. 29.12.2000 n. 55/108, L.R. n. 5 del 25.02.2005, L.R. n. 5 del 18.05.2006 e alle altre norme sovraordinate in materia.

ART. 24b - ZONE "G".

1. Sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale (istruzione superiore, sanità, credito, sport, ricreazione, sosta e ristoro, depurazione, potabilizzazione e simili).

Dovranno essere assoggettate a Piano attuativo, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale da cui risulti una coerente utilizzazione della Zona, specie per quanto attiene gli accessi alle diverse parti.

2. L'indice territoriale massimo per tutte le zone G, previa disposizione di P.P., viene stabilito in 1.50 mc/mq.

3. Per quanto attiene ai rapporti tra gli insediamenti e gli spazi pubblici o ad uso pubblico essi saranno definiti dal piano attuativo sulla base delle disposizioni dell'art. 8 del D.A.EE.LL. della R.A.S. N° 2266/U 83 e comunque delle disposizioni di legge vigenti al momento della attuazione delle presenti norme.

G1 – Area destinata a strutture sportive di interesse generale.

I.T. = 0.01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata

G2– Area destinata alla realizzazione di una palestra connessa all'Istituto Tecnico Agrario.

I.T. = 0.01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata

G3 – Area destinata alla realizzazione di un museo.

I.T. = 0.01 mc/mq , con possibilità di incremento previa predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata

G4– Area destinata a strutture sportive di carattere generale .

I.T. = 0.01 mc/mq . L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata .
(modifica approvata con delibera di C.C. n.2 del 22.04.2015)

G5 – Area destinata all'Istituto Tecnico Agrario .

I.T. = 0.01 mc/mq .L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata .

G6 – Area destinata all'Impianto di Depurazione Comunale

I.T. = 0.01 mc/mq .L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata

G7 – Area destinata ad attività ricreative, sportive, ristorative etc.

I.T. = 0.12 mc/mq. Superficie : 1.31 ha. Valgono le disposizioni di cui all'art. 24b commi 1 e 3.

L'attuazione non deve comportare alcun onere per l'Amministrazione Comunale

G8 – Area destinata a strutture sportive di carattere generale.

I.T. = 0.01 mc/mq. L'incremento di volumetria per interventi di ristrutturazione ed ampliamento è subordinato alla predisposizione di P.P. di iniziativa pubblica o privata.
(modifica approvata con delibera di C.C. n. 45 del 13.09.2017)

G9 – Area destinata a beni culturali architettonici “Abbazia di Paulis”.

La presente norma riguarda l'area su cui sorge l'Abbazia di Paulis, che venne edificata dai monaci cistercensi nel 1200; il complesso abbaziale ricalcava planimetricamente lo schema tradizionale delle abbazie dell'ordine cistercense, con il chiostro quadrangolare porticato al lato della Chiesa e gli ambienti del monastero, a due piani, disposti lungo gli altri tre lati del chiostro secondo lo stile romanico cistercense. La zona G comprende i resti dell'Abbazia e l'area posta fra il monumento e la Strada Provinciale n. 15M, tutta di proprietà comunale.

Modalità di attuazione della pianificazione: gli interventi di sistemazione dell'area si attuano mediante progetto di opera pubblica esteso all'intera sottozona G9; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di nuova costruzione, opere interne. Il progetto di opera pubblica esteso all'intera sottozona ha la stessa valenza del piano attuativo di cui all'art. 3 della Legge regionale n. 20/1991.

Destinazioni d'uso consentite: parcheggi attrezzati di uso pubblico, attività di ristorazione e pubblici esercizi, servizi igienici, attrezzature culturali e museali (compresa biglietteria e bookshop) etc.

Indice di edificabilità territoriale: indice massimo pari a 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa approvazione del progetto di opera pubblica da parte del Consiglio Comunale. L'eventuale possibilità di incremento dell'indice di edificabilità territoriale rispetto all'indice massimo di 0,01 mc/mq delle N.T.A. del PUC, dovrà essere ragionevolmente compatibile con la sensibilità del sito e contenuto entro il limite strettamente necessario alla fruizione del monumento da tutelare e comunque non superiore a 0,05mc/mq.

Altezza massima: 4.00 m

Rapporto di copertura: non stabilito

Distanze dal confine: la distanza minima (dc) da osservare nell'edificazione rispetto ai confini del lotto di proprietà, è fissata in 5.00 m.

Distanza dalle strade: la distanza minima dalle strade da osservare nell'edificazione, è fissata dal Nuovo Codice della Strada.

Indirizzi per la qualità dei progetti: gli interventi edilizi dovranno armonizzarsi al contesto senza interferire con le principali visuali e con le aree di rispetto e salvaguardia del monumento. Sono ammessi unicamente fabbricati ispirati alla massima sobrietà formale, tipologica e costruttiva, anche mediante utilizzo di muratura portante in pietra locale. La progettazione del verde dovrà privilegiare l'utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

ART. 24c - ZONA "H" DI RISPETTO AMBIENTALE PAESISTICO

1. Per tali Zone è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq da computarsi entro e fuori terra. È ammessa la possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967, n°765, per la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti pubblici.
2. In tali zone sono consentiti solo interventi tendenti alla tutela delle specie e del verde, al consolidamento dei terreni, al rimboschimento. Le costruzioni esistenti possono essere soggette esclusivamente ad interventi di demolizione, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo o ristrutturazione.
3. Per le zone di rispetto cimiteriale valgono le disposizioni del R.E.

ART. 25 - I colori degli edifici

1. In tutte le zone, per tutti gli interventi consentiti e relativi alle parti degli edifici visibili dalle vie e piazze è fatto obbligo, ferme restando le prescrizioni dei P.P. vigenti, di completare le facciate utilizzando i colori previsti secondo una Tavola dei colori ammessi che il Consiglio Comunale potrà approvare successivamente.
2. Sono ammessi lievi scostamenti dal colore prevalente prescelto e finiture di parti (cornicioni, marcapiani, cornici ecc.) con ricorso ad altri colori non previsti in tabella. A tal fine i titolari della concessione o autorizzazione all'atto del rilascio della stessa comunicheranno il colore prevalente prescelto indicando il numero di cui alla Tabella allegata.
3. È delegata agli uffici competenti la scelta del procedimento per garantire una corretta applicazione della presente norma.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI PER MISURARE LA COMPATIBILITA' NELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANE

ART. 26

1. Al fine di misurare la compatibilità ambientale dei progetti, finalizzati alla trasformazione delle Zone "C", "D" "G", gli organi tecnici dell'Amministrazione Comunale dovranno formulare l'istruttoria preliminare evidenziando agli organismi consultivi o deliberanti, l'impatto nelle aree in oggetto degli interventi previsti con riguardo alle prescrizioni di cui agli articoli precedenti.

2. In particolare dovranno essere valutati nell'istruttoria:

- a) Gli effetti conseguenti dai movimenti di terra in relazione a scavi e rinterri, connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, che comportino modificazioni rilevanti e permanenti della forma del suolo. La verifica dovrà essere svolta in modo che si evinca, in termini quantitativi e qualitativi la configurazione finale, e che risultino, a seguito delle eventuali modifiche di pendenze preesistenti, i rimodellamenti e gli interventi previsti per il ripristino delle condizioni.
- b) Gli effetti che possano derivare dalla dislocazione degli edifici in relazione alle tipologie e alla morfologia del suolo specificando, ove sussistano, le possibili alternative.
- c) Le condizioni di permeabilità del suolo in relazione al sistema di convogliamento delle acque superficiali meteoriche segnalando ove sussistano, a seguito degli interventi previsti, rischi di ristagni in aree limitrofe.
- d) Le caratteristiche delle aree prescelte da destinare a spazio pubblico in relazione alle diverse opportunità e alle eventuali alternative nonché alla previsione di sistemazione del suolo con particolare riguardo alle specie arboree prescelte per la piantumazione.

TITOLO VII

NORME DI ATTUAZIONE PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO CONTENENTI LE DISPOSIZIONI NECESSARIE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 27

1. Le presenti norme riguardano espressamente le parti del territorio extraurbano destinate alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.
2. Nelle Zone "E" si riconosce la necessità di mantenere i caratteri e gli elementi diffusi del paesaggio consolidato, sono quindi consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio ambientale.

ART. 28

1. Non è consentito, in assenza di autorizzazione o concessione edilizia, modificare la rete dei percorsi interpoderali, né rimuovere i suoi elementi costitutivi e distintivi quali:
 - i muri a secco;
 - le alberature a filari;
 - le siepi.
2. Non è consentito alterare o demolire i manufatti superstiti che costituiscono testimonianza dell'attività agro-pastorale o che comunque rivestono valore storico ed architettonico.
3. Le recinzioni preesistenti in muratura a secco integrate da siepi o filari e delimitanti le proprietà dovranno essere conservate e restaurate mediante integrazione delle parti mancanti utilizzando gli stessi materiali e ripristinando l'altezza originaria.

ART. 29

1. Non è consentito intervenire ad una distanza inferiore a ml.50 dalle emergenze archeologiche elencate e censite nella apposita planimetria (che costituisce tavola complementare a quella della zonizzazione), ovvero dall'edificio, reperto o elemento identificato. Non deve in ogni caso essere

messa in pericolo l'integrità dei monumenti soggetti alle disposizioni di questa norma, né deve essere danneggiata la prospettiva o la luce o alterate le condizioni di ambiente e di decoro .

2. Nella tavola suddetta denominata "Monumenti e aree di interesse archeologico" viene individuata una zona di interesse dove è fatto divieto di intervenire e modificare l'area con costruzioni di qualsiasi tipo e natura, se non dopo dettagliata relazione e nulla osta della autorità competente. Per tutti gli interventi edilizi si fa rimando al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490.

3. I beni censiti nell'apposita tavola ed elenco non possono essere inoltre demoliti, rimossi o modificati senza l'autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali . Essi non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico oppure tali da creare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.

4. E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico e artistico . Il soprintendente può autorizzare il collocamento o affissione quando non ne derivi danno all'aspetto e al decoro . L'esercizio del commercio, con sole installazioni mobili, è altresì subordinato al preventivo nulla osta del soprintendente .

5. Eventuali ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, dovranno essere denunciati, alla Soprintendenza competente. E' inoltre fatto obbligo di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta.

ART. 30

1. Ai progetti finalizzati al rilascio di concessioni edilizie nelle zone agricole si dovrà allegare, oltre agli elaborati previsti dal R.E. una documentazione fotografica e un rilievo nella scala 1:1.000 della distribuzione e del tipo di vegetazione esistente, dei caratteri delle linee di confine delle proprietà interessate con indicata la eventuale presenza, nell'area di proprietà o a confine, di elementi di cui agli articoli precedenti nonché il progetto di sistemazione degli spazi circostanti il fabbricato e tutti gli interventi previsti nell'area.

ART. 31

1. Tutti i manufatti edilizi, con la sola eccezione delle serre e degli impianti, dovranno essere realizzati con materiali naturali. Sono esclusi le strutture e gli elementi prefabbricati a vista, i materiali sintetici e le finiture riflettenti.

2. Nuove recinzioni dovranno essere realizzate su basi costituite da muratura tradizionale a secco in pietra locale, non superiore a cm.90 di altezza, salvo diverse esigenze documentabili con uno studio agronomico

ART. 32

1. Al fine di misurare la compatibilità ambientale dei progetti finalizzati alla trasformazione di parti del territorio extraurbano, gli organi tecnici dell'Amministrazione Comunale dovranno formulare l'istruttoria preliminare evidenziando agli organismi consultivi o deliberanti, l'impatto nelle aree in oggetto, con riguardo alle prescrizioni di cui agli articoli precedenti.

2. In particolare dovranno essere valutati nell'istruttoria:

- Movimenti di terra: in relazione a scavi e rinterri, che comportino modificazioni rilevanti e permanenti della forma del suolo, la verifica dovrà essere svolta in modo che si evinca, in termini quantitativi e qualitativi la configurazione finale, e che risultino a seguito delle modifiche di pendenze preesistenti i rimodellamenti e gli interventi previsti per il ripristino delle condizioni.
- Condizioni di idrografia e permeabilità del suolo: in relazione al sistema di convogliamento delle acque superficiali meteoriche segnalando ove sussistano, a seguito degli interventi previsti, rischi di impedire lo scorrimento di acque intercettate. Qualora l'intervento preveda una modifica del deflusso superficiale delle acque si dovrà accertare che sia garantito che le variazioni non comportino ristagni in aree limitrofe.

- Approvvigionamento idrico e smaltimento dei liquami: in relazione alle modalità con cui si intenda far fronte alle necessità sopradette verificando la corrispondenza alle norme d'igiene vigenti e a tutte le disposizioni di legge in materia.
- Specie arboree ed arbustive: in relazione ad eventuali espianti e a nuovi impianti, con riguardo a filari e siepi lungo i percorsi e a confine delle proprietà.

ART. 33

1. È istituito il Registro delle aree impegnate per la edificazione nelle zone "E".
2. I richiedenti concessioni e autorizzazione edilizie in dette Zone devono, mediante atto notorio redatto ai sensi delle disposizioni di legge vigenti, dichiarare di non aver in precedenza realizzato volumetrie nell'area oggetto del nuovo intervento o in altre aree confinanti e contigue, anche se successivamente frazionate, ovvero allegare una planimetria catastale in scala 1:2.000 in cui contrassegnare a colore l'area impegnata per interventi edilizi, comunicando gli estremi della precedente concessione o autorizzazione.
3. Sarà cura degli uffici dell'Amministrazione annotare le comunicazioni e trasferire su apposita planimetria in scala adeguata le informazioni di cui al comma precedente.

ART. 34

Nelle Zone "E" il P.U.C. si attua di norma per intervento edilizio diretto. Per interventi con volumi superiori a mc 3000, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o con numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione di intervento è subordinata, ~~oltre che a~~ conforme deliberazione del Consiglio Comunale. ~~al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.~~ Non possono essere comunque superati gli indici fondiari inderogabili definiti nel successivo articolo 35.

ART. 34a

1. E' possibile utilizzare più corpi aziendali anche non contigui al fine di raggiungere la superficie minima indicata negli articoli seguenti .

ART. 34b - Distanza delle costruzione dalle strade.

1. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 40 m per le strade di tipo B (strade extraurbane principali);
- b) 30 m per le strade di tipo C (strade extraurbane secondarie);
- c) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'[art. 3, comma 1, n. 52 del D.Lgs 285/1992](#) (strade locali);
- d) 10 m per le strade "vicinali" di tipo F.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si rimanda alle norme sovraordinate in materia (D.Lgs 285/1992 e D.P.R. n.495/1992).

ART. 35 - Nelle Zone agricole sono ammessi gli usi indicati nei successivi punti:

- I) Fabbricati di servizio aziendali, depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio delle attività, rimesse per macchine agricole, piccoli ricoveri per allevamento zootecnico purché non superiori a 100 mq .

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

– nelle Zone "E1", "E2" ed "E3" IF 0,05 mc/mq , nelle zone "E5" I.F. 0,01, diminuito dell'indice utilizzato per le eventuali residenze

lotto minimo ha 1.00 ;

DC : in aderenza o a distanza fino ai limiti previsti dal Codice civile. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari al fabbricato più alto e, comunque, non inferiore a 10 ml; in presenza di pareti finestrate, per non pregiudicare i diritti edificatori dei confinanti, è prescritta la distanza dai confini pari alla metà della distanza richiesta tra pareti finestrate.

I fabbricati non potranno essere composti da più di un piano fuori terra oltre ad un vano interrato o seminterrato. È obbligatoria la copertura a tetto.

II) Impianti serricoli, orticoli e vivaistici

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

- IF libero;

- IC 50%;

- lotto minimo ha 0,50;

- distanze minime non inferiori a ml 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml. 10 da tutte le altre abitazioni.

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

III) Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Allevamenti zootecnici in strutture di dimensione superiore a quelli di cui al punto I) , compresi gli edifici per gli alloggi per il personale fino ad una SU massima di 150 mq.

- In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

- IF 0,15 nelle zone "E1", IF 0,20 nelle zone "E2", IF 0,10 nelle zone "E3";- lotto minimo ha 3;

- DC ml. 50;

- In caso di ampliamento di fabbricati preesistenti le distanze dai confini potranno essere mantenute.

IV) Attività agrituristiche purché collaterali o ausiliarie a quella agricola e/o zootecnica, così come indicato dalla legge regionale in materia.

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio, per nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agriturbistica, il rispetto dei seguenti parametri:

- posti letto: 10 per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari, per le aziende di dimensioni superiori il limite massimo è di 20 posti letto.;

- volume massimo 50 mc. per posto letto;

- lotto minimo, anche costituito da superfici non contigue, ha 5;

- IF per la residenza 0,03 mc/mq;

- DC ml.5;

Le volumetrie per i posti letto con destinazione agriturbistica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agriturbistica. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 5 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agriturbistica dei posti letto.

V) Centri attrezzati per la sosta e la ristorazione anche indipendenti da una azienda agricola.

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

- IF 0,03;
- posti letto fino a 20;
- lotto minimo ha 5,00.
- **DC ml. 5;**

Con delibera del Consiglio Comunale l'indice di cui sopra è incrementabile fino a 0,10 mc/mq.

VI) Residenze

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

nelle zone "E1" e "E2" IF 0,02 , nelle zone "E3" IF 0,03 mc/mq;

- lotto minimo ha 1.00 ;

DC : in aderenza o a distanza fino ai limiti previsti dal Codice civile. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari al fabbricato più alto e, comunque, non inferiore a 10 ml; in presenza di pareti finestrate, per non pregiudicare i diritti edificatori dei confinanti, è prescritta la distanza dai confini pari alla metà della distanza richiesta tra pareti finestrate.

I volumi per le residenze dovranno essere composti da non più di un piano fuori terra oltre a una vano interrato o seminterrato.

I vani seminterrati non direttamente collegati con una struttura edilizia fuori terra non possono in ogni caso superare la superficie complessiva di mq 50. Se collegati ad una struttura edilizia fuori terra i vani entro terra non potranno eccedere più del 20% rispetto alla superficie coperta del fabbricato principale.

Per le sole residenze è ammessa la realizzazione di porticati o verande che non partecipano al computo dei volumi solo se di superficie non eccedente il 25% della superficie coperta dell'edificio, a condizione che siano aperte per tre lati, e non eccedenti il 20% della superficie coperta dell'edificio, se aperti su due lati.

È obbligatoria la copertura a tetto.

VII) Comunità terapeutiche per il recupero di tossicodipendenti e disabili.

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

- IF 0,10 mc/mq;
- lotto minimo ha 2;
- DC ml. 5;

ART. 36

Le zone extraurbane sono suddivise nelle seguenti zone nelle quali sono ammessi gli usi specificati :

- ZONE "E1": Aree caratterizzate dalla presenza di attività agricole tipiche e specializzate in prevalenza costituite da oliveti e vigneti.

Usi ammessi:

I) Fabbricati di servizio aziendali, depositi attrezzi, rimesse macchine agricole.

III) Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

IV) Attività agrituristiche.

VI) Residenze.

- Inoltre sono ammessi lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
 - La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in quelle consentite.
 - L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.
 - Il posizionamento delle nuove volumetrie è da ubicare in adiacenza di quelle esistenti o in assenza di queste in siti compatibili e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale.
- ZONE "E2": Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva o caratterizzate dalla presenza di attività agricole varie.

Usi ammessi:

- I) Fabbricati di servizio aziendali, deposito attrezzi , rimesse macchine agricole.
 - II) Impianti serricoli, orticoli e vivaistici
 - III) Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.
 - IV) Attività agrituristiche.
 - V) Centri attrezzati per la sosta e la ristorazione.
 - VI) Residenze.
 - VII) Strutture per il recupero dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.
- Inoltre sono ammessi lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
 - La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in quelle consentite.
 - L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.
 - Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo agro-industriale.
 - Il posizionamento delle nuove volumetrie è da ubicare in adiacenza di quelle esistenti o in assenza di queste in siti compatibili e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale

- ZONE "E3": *Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario per cui si ammette l'uso finalizzato alla attività agricola e alla residenza.*

Usi ammessi:

- I) Fabbricati di servizio aziendali, deposito attrezzi, rimesse macchine agricole.
 - II) Impianti serricoli, orticoli e vivaistici.
 - III) Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.
 - IV) Attività agrituristiche.
 - V) Centri attrezzati per la sosta e la ristorazione.
 - VI) Residenze.
 - VII) Strutture per il recupero dei disabili, de tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.
- Inoltre sono ammessi lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale

ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

- La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in quelle consentite.

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

- Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo agro-industriale.

- Il posizionamento delle nuove volumetrie è da ubicare in adiacenza di quelle esistenti o in assenza di queste in siti compatibili e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale.

- ZONE "E5": Aree di elevato valore ambientale, marginali per l'insediamento agricolo, costituite in prevalenza da macchia alta, bosco e pascolo arborato di cui si ravvisa la necessità di garantire adeguate condizioni di stabilità ambientale e di tutela.

Usi ammessi:

In queste zone non sono ammesse alterazioni allo stato dei luoghi e sono permessi i soli interventi volti alla conservazione, alla difesa, ripristino restauro e fruizione della risorsa. E' consentito il mantenimento delle attività esistenti purché rispettino le caratteristiche ambientali; vengono favorite le attività tradizionali, quelle eco-compatibili e in particolare l'agricoltura biologica.

Sono sempre consentite:

- attività scientifiche, comprendenti lo studio, il controllo e la conservazione delle risorse ambientali;

- la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere e amovibili (sentieri natura, segnaletiche) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione, postazioni naturalistiche);

- opere di difesa e di ripristino ambientale in presenza alterazioni o di manomissione di origine antropica;

- interventi per il recupero e la valorizzazione degli ambienti umidi;

- il recupero di strutture esistenti con tipologie originarie;

- l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

- Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

- Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali quelle connesse al soddisfacimento del bisogno idrico regionale e tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico. Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n° 1497/1993;

- opere di rimboschimento di iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzate, sempre che effettuate col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

- opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

- opere antincendio e protezione civile;

- sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

- pascolamento controllato

- mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici foraggere;

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

Fra le nuove attività sono consentite solo quelle ecocompatibili come l'agricoltura biologica con usi ammessi :

I) Fabbricati di servizio aziendali.

IV) Attività agrituristiche.

Nelle zone E5 per le aziende economico produttive legittimamente insediate ed operanti anteriormente alla data dello 06/08/1993, sono autorizzabili, previa verifica della compatibilità paesistico-ambientale, gli interventi di riqualificazione produttiva, ristrutturazione ed ampliamento, quando gli stessi interventi risultino essenziali per la fisiologica economicità aziendale ed imposti

da esigenze di economia di scala e/o di adeguamento tecnologico nel limite massimo di edificabilità di 0,01 mc/mq.

Conseguentemente sono autorizzabili il decespugliamento, il taglio colturale, il pascolamento, la realizzazione di impianti tecnologici, gli interventi atti a rendere più funzionali l'agricoltura e la zootecnia, l'ammodernamento e la realizzazione di opere esistenti quali residenze, stalle depositi e simili.

ART. 37 - Zone "D" extraurbane

1. Norme per le zone artigianali extraurbane "D8", "D9", situate rispettivamente in località "Paulis" e "Baddu e Saltu" .

Tali zone appartengono all'impianto del PRG originario e per esse valgono le prescrizioni grafiche e normative dei relativi piani attuativi, che di seguito si riportano:

- Destinazione edilizia: laboratori artigiani, attrezzature per l'industria, stabilimenti e fabbriche, uffici e servizi pubblici che per le loro caratteristiche non possono essere recepiti nella struttura urbana, locali per uffici connessi con l'attività artigiana o industriale, abitazioni strettamente necessarie per il solo personale di custodia;
- Tipi edilizi: liberi;
- Indice di edificabilità fondiaria: non stabilito;
- Rapporto di copertura: 60% della superficie totale del lotto;
- Distanze: arretramento minimo dal filo strada ml. 15,00, distanza dai confini ml. 7,50;
- Costruzioni sui confini di lotto: sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali. Sulle aree di distacco con le altre industrie sono ammessi quei manufatti eventualmente necessari per il collegamento con altri cicli di produzione;
- Distacchi dalle strade: i distacchi minimi dalle strade possono essere aumentati a discrezione dell'Amministrazione Comunale nei casi in cui le recinzioni o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, incroci o diramazioni;
- Alberature: di norma devono essere arretrate di ml. 20 dagli incroci;
- Recinzioni: le opere di recinzione devono essere particolarmente curate e realizzate a giorno;
- Distanze dalle strade statali o provinciali: da osservarsi nella edificazione, non deve essere inferiore ai ml. 20 da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada. A tale distanza minima si deve aggiungere la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e fasce di espropriazioni risultanti da progetti approvati;
- Piani Particolareggiati: non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato d'iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata che dovrà interessare come minimo una superficie di **ha 3 (modifica approvata con delibera di C.C. n.4 del 23.07.2014)**;
- Spazi pubblici: nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto di destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, verde pubblico o parcheggio (escluse le sedi viarie) almeno il 20% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

2. Norme per la zona artigianale extraurbana "D14", situata in località Astasi.

Tipo di insediamento : zone destinate ad attività di piccola entità. Per l'attuazione valgono le disposizioni di cui all'art. 24a comma 1.

Superficie : 1.10 ha

Per tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- IT : 0.10 mc/mq
- IF : non stabilito
- Tipi edilizi : liberi
- IC : 0.05 mq/mc
- Distanze : dalla strada ml. 10.00 ; dal confine ml. 10.00 .
- Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata, che dovrà interessare tutta l'area .
- Spazi pubblici : nelle lottizzazioni o negli insediamenti è prescritto destinare a spazi pubblici , ad attività collettive , verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 20% dell'intera superficie territoriale .
- Costruzioni sui confini del lotto : sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .

Per servire le attività da realizzare, tutti gli oneri di accesso ed allaccio ai pubblici servizi e la gestione di eventuali stazioni di sollevamento acque reflue sono a carico dei lottizzanti.

ART. 38: ZONA "F" DI INTERESSE TURISTICO PER INSEDIAMENTI DI TIPO PREVALENTEMENTE STAGIONALE

- Norme per la zona di interesse turistico “F1”, situata in località “Monte Pedrosu”.

1. Destinata ad attrezzature ricettive per le vacanze, il tempo libero e lo sport, in un'area estesa circa 70 ha in regione Monte Pedrosu. In tale sottozona è consentita la costruzione di strutture per lo sport, per la ricreazione e per il ristoro. Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

- IT = 0.10 mc/mq.
- IF max = 0.70 mc/mq
- DC ml 20
- DS ml 30

2. I fabbricati non potranno essere composti da più di un piano fuori terra oltre ad un vano interrato o seminterrato. E' obbligatoria la copertura a tetto ad una o due falde.

3. E' rimandata al Piano particolareggiato obbligatorio, esteso all'intera superficie individuata, la definizione dei parametri per la realizzazione delle opere, con particolare riferimento agli obblighi da osservare per la installazione delle strutture connesse, i collegamenti tra le diverse strutture, nonché tutte le prescrizioni necessarie per un corretto inserimento nel contesto ambientale. Il Piano particolareggiato dovrà inoltre considerare lo stato di consistenza dell'impianto vegetale esistente, sulla cui base stabilirà le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento, scegliendo opportunamente in relazione a questo aspetto, anche in relazione a quanto prescritto nelle disposizioni per misurare la compatibilità ambientale di cui al precedente 32.

4. Sulla base del Piano Particolareggiato esteso all'intera superficie si potrà consentire di attuare le previsioni su lotti funzionali di superficie non inferiore a 50 ha.

ART. 38 bis

- Norme per la zona di interesse turistico “F2”, situata in località “Canneddu”.

1. Destinata ad attrezzature ricettive per le vacanze, il tempo libero e lo sport, in un'area estesa circa 1.3 ha in regione Canneddu. In tale sottozona è consentita la costruzione di strutture per lo sport, per la ricreazione e per il ristoro. Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per

attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

- IT = 0.10 mc/mq.
- IF max = 0.70 mc/mq
- DC ml 15
- DS ml 30

2. I fabbricati non potranno essere composti da più di un piano fuori terra oltre ad un vano interrato o seminterrato. E' obbligatoria la copertura a tetto ad una o due falde.

3. E' rimandata al Piano particolareggiato obbligatorio, esteso all'intera superficie individuata, la definizione dei parametri per la realizzazione delle opere, con particolare riferimento agli obblighi da osservare per la installazione delle strutture connesse, i collegamenti tra le diverse strutture, nonché tutte le prescrizioni necessarie per un corretto inserimento nel contesto ambientale. Il Piano particolareggiato dovrà inoltre considerare lo stato di consistenza dell'impianto vegetale esistente, sulla cui base stabilirà le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento, scegliendo opportunamente in relazione a questo aspetto, anche in relazione a quanto prescritto nelle disposizioni per misurare la compatibilità ambientale di cui al precedente 32.

NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEI PROGETTI RICADENTI NELLA SOTTOZONA "F" DI NUOVA ISTITUZIONE.

- L'attuazione della sottozona avviene mediante Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata e successivo progetto esecutivo da approvarsi secondo le disposizioni di legge vigenti.

- Il Piano particolareggiato dovrà considerare lo stato di consistenza dell'impianto vegetale esistente, sulla cui base stabilirà le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento, scegliendo opportunamente in relazione a questo aspetto.

- La collocazione dei manufatti emergenti, anche con riferimento alla condizione morfologica dell'area, dovrà essere prevista in modo da risultare di minore impatto visivo e concentrata, in ogni caso evitando la distribuzione "a macchia". Non è consentito rendere impermeabile una quantità di superficie superiore al 5% dell'intera area.

- I manufatti edilizi dovranno essere realizzati con materiali naturali e non potranno essere utilizzati, elementi prefabbricati e finiture costituite da materiali riflettenti.

- Il P.P. avrà il compito di censire le specie vegetali esistenti sulla cui base fornirà un elenco delle specie da introdurre ex novo nonché i modi e i criteri di associazione e la densità delle diverse specie. E' vietata la rimozione delle formazioni arbustive esistenti ove non strettamente indispensabile per la realizzazione dei manufatti.

- Non è in ogni caso consentito intervenire in alcun modo con i percorsi fluviali tangenziali all'area ed ogni intervento edilizio dovrà distare dalle sponde non meno di ml. 150. Sulla base di una ricognizione delle specie igrofile presenti lungo le sponde dei corsi d'acqua, il P.P. prevederà le specie con le quali provvedere al restauro paesistico della sponda confinante con la sottozona evidenziata.

- L'intervento non dovrà in alcun modo interessare aree limitrofe di rispetto storico archeologico, e ogni intervento edilizio dovrà distare non meno di ml. 150 da una emergenza storica e archeologica.

- Eventuali ritrovamenti di natura archeologica dovranno essere segnalati all'A. C. che provvederà ad informare la Soprintendenza competente per territorio.

- Il Piano particolareggiato prevederà la soluzione in coerenza con le norme generali prospettando preliminarmente le possibili alternative alla A.C. la quale opterà per la soluzione che, in relazione alle prescrizioni delle presenti disposizioni, abbia minore impatto sull'ambiente e sul paesaggio.
- La concessione edilizia sarà rilasciata sulla base di progetto esecutivo redatto in conformità al P.P.

ART. 39

1. Le aree archeologiche sono cartograficamente individuate e delimitate sull'apposita tavola delle emergenze archeologiche che costituisce tavola complementare alla tavola della zonizzazione extraurbana. All'interno di tali aree è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, salvo che ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore a cm. 50 deve essere autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche.
2. Nell'areale individuato è comunque fatto divieto di intervenire e modificare l'area con costruzioni di qualsiasi tipo e natura, se non dopo dettagliata relazione e nulla osta della competente Soprintendenza archeologica.

ART. 40

1. Per tutte le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia mediante ampliamenti purché sulla base dei parametri e secondo le disposizioni di cui alle presenti Norme.

ART. 41

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1.4.68 N° 1404 e in quelle di rispetto del nastro stradale sono consentiti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia secondo le disposizioni di cui all'art.31 della Legge N° 457/78 anche finalizzati alla dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne e impianti tecnologici nonché per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
2. Gli interventi potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento del corpo di fabbrica sul fronte stradale.
3. Nel caso di esproprio di edifici per la realizzazione di strade e per la realizzazione di opere pubbliche, e nei casi di conseguente demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso in area adiacente anche inferiore al lotto minimo prescritto.

ART. 42

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. N°319/76 e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali e regionali in materia, le abitazioni e i fabbricati destinati alla conduzione del fondo e ad allevamenti che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotati, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento e ove richiesto di depurazione.

ART. 43

1. Per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili è ammesso l'indice fino a 1 mc/mq.

ART. 44

1. Le attività di cava nel territorio comunale sono quelle previste e regolate dal Piano regionale delle Cave. Nell'ambito dei terreni interessati da tali attività è consentito realizzare esclusivamente manufatti a titolo precario, per le prime lavorazioni del materiale estratto, per realizzare spogliatoi e servizi per il personale con un IF pari a 0,10 mc/mq. Tutti i manufatti dovranno essere smantellati una volta terminata l'attività di cava.

ART. 45 - DISCIPLINA DELLE AREE DI SALVAGUARDIA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE DESTINATE AL CONSUMO UMANO.

1. Per la tutela delle risorse delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano sono individuate, nelle tavole della zonizzazione extraurbana Settore A e Settore B, le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.

2. La zona di tutela assoluta e' costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; ha una estensione di dieci metri di raggio dal punto di captazione e deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

3. La zona di rispetto e' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta; ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività':

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;*
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;*
- e) aree cimiteriali;*
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;*
- h) gestione di rifiuti;*
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
- m) pozzi perdenti;*
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.*

4. Per gli insediamenti o le attività' di cui al comma 3, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. La Regione disciplina, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività':

- a) fognature;*
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;*
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;*
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 3.*

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si rimanda all'art. 21 del dlgs 152/99 e alle altre norme sovraordinate in materia.

