

Indice

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1; Validità delle norme	pag. 1
Art. 2; Cartografia e competenze	pag. 1
Art. 3; Attuazione del Piano Urbanistico Comunale	pag. 1
Art. 4; Studi di Utilizzazione	pag. 2
Art. 5; Disposizioni generali	pag. 3
Art. 6; Attuazione del P.U.C.	pag. 3
Art. 7; Zona B - Completamento residenziale dell'aggregato urbano	pag. 5
Art. 8; Zona C	pag. 9
Art. 9; Zona D - Artigianale e industriale e Commerciale	pag. 11
Art.10; Zona E - Agricola	pag. 13
Art.11; Zona G - Aree di servizi di interesse generale	pag. 25
Art.12; Zona F - Turistica	pag. 26
Art.13; Zona H - di salvaguardia	pag. 27
Art.14; Zona S - Area di servizio	pag. 28
Art.15; Viabilità nel territorio	pag. 28
Art.16; Viabilità degli insediamenti	pag. 29
Art.17; Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale	pag. 29

COMUNE DI URAS

PROVINCIA DI ORISTANO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

IL SINDACO

IL PROGETTISTA
Ing. Giovanni Piras

Uras, 05 Marzo 2003

Allegato alla Delibera del C.C. n. del

PREMESSA

Nel rispetto di quanto previsto dall'art.5 della L.R. n 45/89, le presenti norme di attuazione vengono redatte, in attesa della definizione delle direttive, i criteri e modalità e schemi di assetto del territorio, secondo le disposizioni del decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica del 20.12.1983 n.2266/U e del D.P.G.R. n.228 del 03.08.1994.

Il Comune di Uras ricade nella classe III prevista dal citato decreto assessoriale e per esso sono state individuate, in base all'art.3 del citato decreto, le zone omogenee B - C -D - E -F- G - H e le zone per gli standards urbanistici S suddivisi in S1 - S2 - S3 - S4 relativi, rispettivamente, alle aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per spazi pubblici attrezzati, per parcheggi pubblici.

Art. 1

VALIDITA' DELLE NORME

Le presenti norme integrano quelle del Regolamento Edilizio per quanto si riferisce alle zone del Centro Abitato, alle zone di espansione e le indicazioni di destinazione d'uso per l'intero territorio Comunale.

Art. 2

CARTOGRAFIA E COMPETENZE

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale il centro abitato di URAS, le sue zone di espansione e l'intero territorio Comunale nei modi indicati nelle planimetrie rappresentate nei rapporti 1:2.000 per il centro abitato e 1:10.000 per l'intero territorio Comunale.

Art. 3

ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Per la **zona B** - mediante concessione diretta e le limitazioni indicate per le zone B.

Per le **zone C** - a mezzo di lottizzazioni convenzionate .

Per le zone **D - E - F - G - H - S** l'utilizzazione avverrà secondo le prescrizioni riportate negli articoli

seguenti.

Art. 4

STUDI DI UTILIZZAZIONE

Gli studi di utilizzazione di comparti edificatori, attraverso cui può' essere attuato il P.U.C., per le zone per cui sono necessari, possono essere di iniziativa pubblica e/o privata .

In essi l'edificazione viene definita e determinata con uno studio di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione convenzionata , esteso all'intero comparto, elaborato nel rigoroso rispetto degli indici e prescrizioni relative alle varie zone contenute nel comparto medesimo, redatto e firmato da un Professionista laureato (ingegnere o architetto).

Lo studio deve chiaramente prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica di una zona omogenea di territorio, la cui entità minima , senza soluzione di continuità è prevista per ogni zona nei relativi articoli.

Lo studio deve contenere :

1) - Una relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi relativi alla edificabilità , ai servizi, ai parcheggi, al verde e tutte le infrastrutture;

2) - Un piano finanziario contenente previsioni di massima delle spese occorrenti per l'urbanizzazione primaria e secondaria relativa al comparto e gli eventuali collegamenti esterni e la ripartizione millesimale della spesa tra le proprietà comprese nel comparto medesimo;

3) - Schema di convenzione di cui all'art. 28 della legge 17/08/1942 n° 1150 e successive integrazioni e modificazioni, contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione definitiva del Piano ai sensi dell'art. 21 L.R. 45/89;

4) - Norme d'attuazione, relative al comparto, integrative a quelle del P.U.C.;

5) - Relazione geologica e geotecnica completa di elaborati grafici e della documentazione relativa alle indagini in sito ed in laboratorio ai sensi del D.M. 11/03/88;

6) - Stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e cartografia);

7) - Certificati catastali , estratti autentici di mappa, elenchi catastali delle proprietà interessate al comparto;

- Lo studio deve chiaramente indicare e determinare in scala 1:500:

a) la rete esecutiva di tutta la viabilità interna suddivisa per gerarchie con la delimitazione delle zone destinate a parcheggio pubblico;

b) i dati altimetrici naturali e quelli relativi alle sistemazioni generali della zona (piano quotato ante e post - sistemazione);

- c) gli spazi riservati ad opere , impianti ed attrezzature di pubblico interesse ;
- d) le sistemazioni interne ed esterne a verde, le attrezzature e servizi particolari quali: stazioni di servizio, chioschi, servizi commerciali etc.;
- e) studio planovolumetrico in scala 1:500 , contenente i massimi ingombri planimetrici ed altimetrici consentiti di tutti i fabbricati e la specificazione dei vari tipi edilizi previsti.

I proprietari riuniti in consorzio dovranno presentare un piano di Lottizzazione convenzionato, in conformità alle prescrizioni dell'art 28 della legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, esteso all'intero comparto.

In assenza di iniziative dei proprietari, oppure quando questi, per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi , non riescono a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata di una determinata zona, il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione.

Lo studio, elaborato secondo le predette norme, sarà approvato nei modi e termini previsti dalla vigente Legge Urbanistica per l'approvazione dei Piani di Lottizzazione (L.R. 45/89).

Approvato e perfezionato lo studio esecutivo si dovrà procedere per ogni singolo fabbricato alla richiesta , corredata degli elaborati prescritti dal Regolamento Edilizio , della Concessione edilizia.

Art. 5

DISPOSIZIONI GENERALI

Il Piano Urbanistico Comunale regola l'assetto urbanistico di tutto il territorio Comunale, secondo le indicazioni e prescrizioni delle presenti norme specifiche, secondo le norme del Regolamento Edilizio e le norme generali della legge 17/08/42 n° 1150 modificate ed integrate dalla legge 06/08/67 n° 765, comprese le norme di cui al Decreto Assessorato EE. LL. Finanze ed Urbanistica. del 20/12/83 n° 2266/U, L. 27/02/85 n° 47, L.R. 11/10/85 n° 23 ,L.R. del 22/12/89 n° 45.

Art. 6

ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il territorio Comunale è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee:

Zona B : - Completamento residenziale del centro abitato

Zona C :

sottozona C1: - Espansione residenziale già regolamentata da piano di lottizzazione

“ C2: - Espansione residenziale con densità territoriale di 100 ab/ha

“ C3: - Espansione residenziale già regolamentata da piano di zona per insediamenti di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Zona D:

sottozona D1: - Artigianale e industriale

“ D2: - Commerciale

Zona E : - Agricola

Zona F - Turistica

Zona G : - Servizi generali

sottozona G1: Area per la protezione civile

“ G2: Zone parchi e servizi sportivi, ricettivi e ricreativi

“ G3: Area impianti tecnologici

“ G4: Area cimiteriale

Zona H :

sottozona H1: - Zona di salvaguardia di elementi architettonici

“ H2: - Zona di salvaguardia di elementi archeologici

“ H3: - Area di rispetto impianti tecnologici

“ H4: - Area di rispetto cimiteriale

“ H5: - Area di rispetto stradale e ferroviario

“ H6: - Area di protezione arborea

“ H7: - Area di salvaguardia ambiti fluviali

Zona S:

sottozona S1: - Area ed edifici per attrezzature scolastiche;

- “ S2: - Area ed edifici di interesse collettivo
- “ S3 - Verde attrezzato ed impianti sportivi
- “ S4 - Parcheggi pubblici

Non è consentito l'asservimento di aree di diverse zone omogenee per utilizzarne gli indici di edificabilità.

Art. 7

ZONA B - Completamento residenziale dell'aggregato urbano .

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1) - Indice fondiario : | 3.00 mc/mq |
| “ | 5.00 mc/mq in caso di piano attuativo |
| 2) - Rapporto di copertura | 0.50 mq/mq |

(nei lotti già edificati all'entrata in vigore del presente P.U.C. per il calcolo dell'indice di cui al punto 2 non viene computata la superficie per la realizzazione di tettoie aperte per almeno due lati, per un incremento del 20% della superficie del fabbricato principale e in ogni caso per una superficie massima di 30 mq)

L'edificazione in tale zona si attua :

a) con concessione diretta quando l'indice fondiario massimo non sia superiore a 3 mc/mq ;

b) subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intero comparto o quanto meno all'intero isolato quando è previsto un indice maggiore ai 3 mc/mq . In quest'ultimo caso l'indice fondiario non dovrà superare il rapporto di 5 mc/mq.

Nel caso di trasformazioni di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti, di cui al punto a), di densità fondiaria quando non eccedano il 50% del volume preesistente.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine.

Ogni nuovo edificio o ampliamento di edificio esistente, deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Per gli edifici di nuova costruzione o per gli ampliamenti e le sopraelevazioni con una nuova volumetria superiore al 50% di quella esistente, ad ogni 10,00 mc di nuove volumetrie deve corrispondere un mq di superficie da destinare a parcheggi privati, con un minimo di mq 10,00 per unità abitativa.

Sono ammessi fabbricati per abitazioni, ufficio e negozi, autorimesse private e pubbliche nonché laboratori artigiani non molesti e/o inquinanti, strutture ricettive, luoghi di riunione o per lo spettacolo, strutture sanitarie e servizi pubblici; si fa divieto di installazioni industriali, stalle, ricoveri per animali, macelli, strutture e depositi per il GAS a scopo di stoccaggio.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino negli indici di fabbricabilità e non superino l'altezza media di m 4,50. Sono pure consentite costruzioni principali nel rispetto degli indici edilizi, delle distanze, delle altezze e delle aree per la sosta privata .

Altezza massima per gli edifici. L'altezza degli edifici sarà pari a quella degli edifici preesistenti o circostanti e comunque non maggiore di m 9,50 misurata sul lato a monte , ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi, per i quali è prevista un'altezza massima di m 11,50.

Distanze tra edifici e dai confini : nel caso di viabilità già definita e di costruzioni adiacenti preesistenti, gli edifici potranno sorgere allineati a quelli adiacenti. Le nuove costruzioni devono inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno, esistenti o in progetto, al fine di rendere armonico il disegno urbano preesistente. In caso di nuovi allineamenti stradali gli edifici dovranno allinearsi in modo tale da permettere una strada di larghezza non inferiore a ml 8,00 . Sono previste le seguenti distanze:

Distanza dai fabbricati

- a) in aderenza
- b) ml 8,00 con parete finestrata
- b) ml 6,00 con pareti non finestrate

Distanza dai confini

- a) ml 0,00 (edificazione sul confine)
- b) ml 4,00 con parete finestrata
- c) ml 3,00 con pareti non finestrate

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

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono soggetti alle norme previste per le nuove costruzioni ed è ammesso il rispetto delle distanze preesistenti nel caso in cui l'intervento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per tipologia architettura.

Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti

finestate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile. Si precisa che questo comma potrà essere applicato esclusivamente quando venga dettagliatamente dimostrata l'impossibilità di costruire in aderenza o l'inutilizzazione dell'area per soluzioni tecniche inaccettabili.

Le recinzioni verso strade pubbliche avranno altezza massima della muratura, di ml. 2,00 e dovranno essere studiate in modo che siano ben inserite con la situazione architettonica al contorno; i muri di cinta interni non potranno avere altezze maggiori di ml 2,60.

Negli edifici destinati alla residenza, in caso di coperture a tetto, sono esclusi i manti di copertura in lastre di cemento-amianto o in materiale plastico o similari e la pendenza non dovrà essere inferiore al 20%.

Sono consentiti i solai di copertura piani a condizione che questi abbiano uno spessore minimo di cm. 25 e siano adeguatamente coibentati ed impermeabilizzati.

Le finiture degli esterni devono essere realizzate con intonaco e tinte neutre oppure in pietra o cemento faccia vista. E' vietato l'uso di materiali riflettenti.

Questa zona contiene, oltre alle zone periferiche di completamento, un tessuto originario all'interno del quale sono a tutt'oggi identificabili edifici, ancora in buono stato di conservazione richiamanti, per qualità ambientale, la tradizione costruttiva propria dei centri agricoli del passato, i tipi edilizi, gli elementi costruttivi e le forme proprie della cultura locale nei quali è ancora possibile recuperare ed individuare parti di edifici o elementi architettonici o costruttivi originari.

All'interno di questa zona vengono definiti **edifici o elementi architettonici tipici** le strutture di seguito elencate:

Portali archivoltati: realizzati con stipiti ed arco in blocchi di pietra o mattoni con chiave fregiata, con portone in legno a due ante con apertura all'interno del cortile (quando non inserito nel corpo di fabbrica principale), superiormente ricoperti con copertura in tegola curve su struttura in legno.

Portali architravati: realizzati con le caratteristiche simili a quelli archivoltati ma con architrave in legno o in pietra a sostegno della copertura in tegole.

Muri di recinzione: realizzati generalmente in pietra facciavista nella parte bassa e mattoni crudi in quella alta, superiormente protetti da tegole curve, aventi altezza variabile tra i 2.50 e 3.00 mt, a chiusura dei cortili delle abitazioni.

Coperture: realizzate in genere a doppia falda con tegole curve e con il colmo disposto lungo il lato maggiore del corpo di fabbrica.

Balconi ed inferriate: aggetti aventi larghezza non superiore ai cm 40 realizzati con lastre di pietra naturale su mensole in ferro battuto con parapetto pure in ferro battuto.

Corpi di fabbrica: manufatti di forma semplice a pianta generalmente rettangolare tra muri portanti (in pietra o mattoni crudi) aventi distanza di interasse non superiore a mt 4.50, con piano terra e piano sottotetto (solaio), coperti da tetto a due falde poggianti su muratura e sulla trave di colmo su orditura in legno.

Nelle situazioni in cui ancora risultano evidenti gli elementi che evidenziano la tradizione tipologica e costruttiva locale, per gli interventi di ristrutturazione è prescritta la salvaguardia e il ripristino degli elementi tipici originali al fine di garantire il mantenimento della tipologia, la conservazione del tessuto stradale ed il miglioramento della qualità ambientale.

Per gli edifici tipici sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria con il recupero o la sostituzione degli elementi costruttivi tipici degradati;
- opere interne;
- restauro o risanamento conservativo;
- ristrutturazioni, con il rispetto degli elementi costruttivi tipici, il reimpiego dei materiali e di tecnologie costruttive adeguate all'edificio sul quale si interviene e alla tradizione costruttiva locale;
- ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto degli indici previsti, della coerenza tipologica dell'edificio oggetto di intervento e della tradizione costruttiva locale.

Per gli interventi di recupero di qualunque tipo su edifici tipici esistenti, fatto salvo il rispetto degli elementi costruttivi preesistenti, degli elementi costruttivi tipici e l'eventuale recupero del materiale in buono stato, è obbligatorio utilizzare materiali e procedimenti costruttivi adeguati all'insediamento storico e tipici della tradizione costruttiva locale.

E' consentita la demolizione totale o parziale di edifici tipici di elementi architettonici tipici qualora sia impossibile il recupero che consenta il rispetto delle distanze, delle altezze e delle luci minime che garantiscano le condizioni igieniche e di sicurezza.

Art. 8
ZONA C

Sottozona C1- Espansione residenziale già regolamentata da piano di lottizzazione.

Comprende le zone del territorio destinate ad espansione edilizia residenziale già regolamentate dal piano di lottizzazione convenzionato.

Gli interventi edificatori sui lotti destinati alle residenze sono possibili nel rispetto degli indici previsti nelle singole convenzioni.

Gli indici massimi consentiti sono:

Indice territoriale : 1,00 mc/mq

Rapporto di copertura: 0,50 mq/mq

Distanza dai confini: 4,00 ml

Distanza tra pareti : 8,00 ml

Sono consentiti demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono ammesse le destinazioni per abitazioni, uffici, negozi, attività di ristoro e piccole attività artigianali purchè non moleste o nocive, sempre correlate all'edificio abitativo; sono vietate le installazioni industriali.

Sottozona C2 - Espansione residenziale con densità territoriale di 100 ab/ha .

Comprende le zone del territorio destinate ad espansione edilizia residenziale in parte già regolamentate dal piano di lottizzazione convenzionato o comparti comunque soggetti a lottizzazione convenzionata di cui all'art. 4 delle norme di attuazione del Piano .

Gli interventi edificatori sui lotti destinati alla residenza sono possibili nel rispetto degli indici indicati nelle singole convenzioni.

Tali zone costituiranno le unità urbanistiche di espansione dell'abitato e sono esclusivamente destinate alle residenze, ai relativi servizi di interesse collettivo, alle attività commerciali ed artigianali non inquinanti e non rumorose.

La superficie minima di terreno da lottizzare dovrà essere di 10.000 mq senza soluzione di continuità.

Nel caso di comparti con superficie inferiore ai 10.000 mq la lottizzazione dovrà essere estesa all'intero comparto. Si possono realizzare lottizzazioni per superfici inferiori ai 10.000 mq , fino ad un minimo di 5.000 mq senza soluzione di continuità , purché lo studio di massima sia esteso a tutto il comparto.

Nell'ambito di ogni singolo comparto l'edificazione e l'utilizzazione delle aree dovrà avvenire nel rigoroso rispetto dei limiti di densità, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti fra spazi destinati agli insediamenti privati ed ai servizi pubblici o per attività collettive stabilite dal Decreto

Ass.to EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266 del 20/12/83 e delle presenti Norme appresso indicate . Dovranno essere integralmente rispettate le cessioni minime di 12 mq/ab esclusa la viabilità .

Densità di popolazione	100 ab/ha	
Superficie fondiaria		60%
Superficie servizi S1	4,0 mq/ab	
Superficie servizi S2	2,0 mq/ab	
" verde S3	5,0 mq/ab	
" parcheggi S4	1,0 mq/ab	

	12 mq/ab	12%
Viabilità		28%

Utilizzazione edilizia:

Indice di fabbricabilità territoriale - 1,00 mc/mq

Il 10 % della volumetria edificabile deve essere riservato per servizi pubblici di zona ai sensi dell'art. 4 del D.P.G.R. n° 99743 - 271 del 01/08/1977 .

Distacchi minimi dai confini ml 4,00 oppure contiguità.

Distacchi minimi tra fabbricati non inferiore a ml 8,00 , oppure aderenza tra fabbricati .

Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale ml 4,00 .

Altezza massima . L'altezza massima dei nuovi edifici non può' superare i ml 9,50 da misurare sul lato a monte .

Sono ammesse costruzioni a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee, con fronti continui o sfalsati di lunghezza non superiore a ml 45 e costruzioni di tipo binato o isolato .

Il fronte minimo dell'unità edilizia comprendente la schiera è di ml 7,00.

Per ogni nuovo edificio nell'area di pertinenza del lotto dovranno essere previste idonee aree per

la sosta privata nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione .

Gli spazi di pertinenza degli edifici e non utilizzati dovranno essere sistemati a verde privato .

Le recinzioni verso strada saranno a giorno per due terzi dello sviluppo e dovranno essere studiate in modo unitario, quelle interne non potranno avere altezze maggiori di ml 2,60 .

Sottozona C3 – Espansione residenziale regolamentata da piano di zona per insediamenti di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).

Gli interventi edificatori sui lotti destinati alla residenza sono possibili nel rispetto degli indici indicati nella normativa specifica allegata al piano.

Non sono possibili modifiche di destinazione d'uso nelle aree destinate alla residenza.

Art. 9

ZONA D - Artigianale, industriale e commerciale.

Sottozona D1 – comprende:

- a) - l'area della ex Betonsarda in cui è attivo uno stabilimento di betonaggio;
- b) - l'area dell'ex mattatoio;
- c) - le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi industriali, artigianali, di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti in genere.

Sottozona D2 - comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per attività commerciale.

Nelle aree di cui alle lettere a) e b), per la realizzazione di ulteriori volumi, dovrà essere predisposto il Piano attuativo esteso all'intera zona.

Per le restanti aree l'edificazione è consentita solo su lotti facenti parte di lottizzazioni approvate e convenzionate nei modi di legge.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili compresi nella zona D, individuati alla precedente lettera c) , i cui interventi saranno regolamentati mediante un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) predisposto dall'Amministrazione Comunale, la superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, verde pubblico (escluse le sedi viarie) non può essere

inferiore al 20% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti ;la superficie da destinare a viabilità e parcheggio non dovrà essere inferiore al 20% e la superficie fondiaria massima sarà del 60%.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.2 della L. 122/89).

All'interno dei lotti, oltre agli edifici e agli impianti di interesse industriale, artigianale, sono consentiti uffici, magazzini, mense e attrezzature di servizio.

Non sono consentiti edifici di abitazione con eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia.

Il minimo comparto per gli interventi lottizzatori dovrà essere di mq.10.000. Sono consentiti stralci funzionali per superfici inferiori fino ad un minimo di mq 5.000 purchè lo studio di lottizzazione sia esteso al comparto minimo

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto o in aderenza se previsto nel piano.

I distacchi dal filo stradale o dalla fascia di rispetto non devono essere inferiori a mt 5.00. I fabbricati saranno distaccati di almeno mt. 10.00 sia che ricadano entro il lotto sia che si affaccino sul lotto finitimo: in questo caso il distacco del fabbricato dal confine sarà di mt 5,00. I distacchi dei fabbricati dal confine con la strada principale (di ingresso al lotto) non potranno essere inferiore a mt. 10.00.Nel caso di accorpamento di più lotti le distanze vanno considerate per l'intero lotto ottenuto.

All'interno debbono essere lasciate aree per consentire la manovra o la sosta di automezzi, mezzi di lavoro e macchine degli addetti. Queste aree dovranno avere estensione di almeno 2 mq per ogni 20 mc di costruzione.

L'indice massimo di fabbricabilità territoriale sarà di 1,5 mc/mq.

L'indice di edificabilità fondiario è stabilito nel valore massimo di 3,5 mc/mq.

Il rapporto di copertura non può superare il valore di 0,50.

L'altezza massima non potrà superare i mt 10,50, salvo accertata necessità in relazione all'attuazione dell'iniziativa industriale.

Il lotto minimo avrà una superficie di 750 mq.

Art.10
ZONA E - Agricola

Comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia ed all'itticoltura e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro - pastorale e alla valorizzazione e trasformazione dei loro prodotti agricoli.

Secondo le direttive previste dal D.P.R.G. 03.08.1994, n 228, sono state individuate le zone E2 ed E5:

la **zona E2: zona agricola principale:** comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

La zona E5: zona agricola marginale di salvaguardia: comprende le aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

1 – Interventi consentiti:

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) residenze connesse alla conduzione del fondo;
- b) attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificati come industriali;
- c) fabbricati per agriturismo e punti di ristoro;
- d) fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- e) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.
- f) Strutture per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono inoltre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nonché la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico.

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

2 - Attività ammesse:

Sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla

silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, all'agriturismo e al turismo rurale, ai sensi della L.R. 12.08.1998, n.27, alle attività di recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo industriale o agro industriale, mentre sono consentiti ampliamenti di attività preesistenti alla data del 03/08/94 ai sensi del D.P.G.R. n. 228/94.

3 – Indici urbanistici

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) **0,03 mc/mq** per le residenze;
- b) **0,20 mc/mq** per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione di prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- c) **0,01 mc/mq** per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) **fino a 0,10 mc/mq** per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale e per attrezzature ed impianti di carattere particolare che per che la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.
- e) **0,01 mc/mq** per punti di ristoro

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto e) potrà essere elevato fino a 0,10 mc/mq. Per punti di ristoro si intendono i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui sono annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti ed attività sportive e ricreative. La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati a una distanza del perimetro urbano non inferiore a mt 500, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

f) **1,00 mc/mq** per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0.50 mc./mq. in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt 500.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a

conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni da ricevimento della pratica.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.

Per le residenze la superficie minima di intervento è stabilita in ha.1,00.

La verifica delle superfici minime utili e degli indici per l'edificazione può essere attuata conteggiando diversi appezzamenti, contigui e no, purchè ricadenti nel territorio comunale e della stessa proprietà o comunque disponibilità con titolo regolarmente trascritto.

Per l'edificazione di fabbricati di interesse pubblico, quali quelli indicati alle lettere c, e, f del precedente punto 1, sarà necessario dimostrare l'esistenza delle urbanizzazioni primarie nel lotto interessato e l'accesso ad esso mediante strada di penetrazione di uso pubblico di larghezza non inferiore a mt 6.00, direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio.

4 - Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, da effettuare secondo quanto previsto nei successivi paragrafi.

5 - Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35%, ed entro il limite di 150 m dal bordo delle acque pubbliche classificate, è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.

6 - Nel caso in cui l'intervento ricada in uno di quelli sotto elencati, occorrerà presentare uno studio di compatibilità agro-ambientale, normato al successivo paragrafo 12:

- 1) fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (non oltre 200 capi);
- 2) impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta;
- 3) altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.

7 - Entro le zone **E5** sono ammessi i seguenti **indici massimi di edificabilità** relativi alle strutture sotto indicate:

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,05 mc/mq;
- b) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- d) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,01 mc/mq.

8 - Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali l'indice di copertura massimo sarà pari al 10% della superficie fondiaria.

9 - Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 6 m. E' consentito costruire in aderenza nei lotti con larghezza inferiore a ml. 25,00 . Il distacco dal confine stradale non deve essere inferiore a: 10 m per le strade private fuori dai centri abitati ad uso pubblico (vicinali, consortili o di bonifica), -TIPO F-; 20 m per le strade locali (strada extraurbana opportunamente sistemata ai fini della circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali), -TIPO F-; 30 m per le strade extraurbane secondarie (strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine -TIPO C- ; 40 m le strade extraurbane principali (S.S. 131), -TIPO B-.

Il limite della fascia di rispetto stradale riportato nella cartografia è indicativo: le distanze effettive verranno verificate caso per caso.

10 - Le recinzioni in zona agricola dovranno essere del tipo tradizionale a verde (siepi) o a giorno con paletti e rete metallica e dovranno essere disposte ad una distanza di mt 1,00 dal confine stradale. Potranno essere realizzate recinzioni con un muro in pietrame a secco di altezza max di m. 1, e da elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno

non superiore a mt 2,50.

Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per strade di TIPO B;
- b) 3 m per strade di TIPO C, F

11 - Al fine di raggiungere la superficie minima di intervento è possibile utilizzare più corpi aziendali. In tal caso i corpi così utilizzati per il calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di essi dovranno essere assoggettati a vincolo di edificazione tramite atto pubblico o scrittura privata registrata e trascritta.

12 - CONTENUTI DEGLI STUDI DI COMPATIBILITÀ AGRO-AMBIENTALE

Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione

approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale, oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche, che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante.

Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) carta dei suoli con indicazione delle suscettività d'uso;
- c) carta dell'uso del suolo e della vegetazione attuale;
- d) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

- e) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- f) "Schema di visualizzazione" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):
 - a) rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
 - b) visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc....);
 - c) descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

13 - AGRITURISMO

1. E' consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a 10 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.
4. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.
5. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di aziende il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.
6. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.
7. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

14 - TURISMO RURALE

1. Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.
2. Nelle zone "E" sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.
3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3.00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 1.00 relativa al fondo agricolo.
4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'art. 10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;
- b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
- c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

5. L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

- a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e successive modifiche e integrazioni;
- b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;
- c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

15 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TIPOLOGICHE E FORMALI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

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

2. Nell'ambito delle zone "E" i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:

- a) **Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.** Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;
- b) **Corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza.** Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione: quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma e).
- c) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili.** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e);
- d) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e)
- e) **Corpi di fabbrica nuovi,** conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

Fabbricati ad uso residenziale:

Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

- a) **altezza:** con limitazione generalizzata a n. 2 (due) piani fuori terra, misurata alla linea di gronda , per gli edifici ad un piano terra min. 3 m., max 3,50 m., per edifici a due piani fuori terra, min. m 6, max. m 6,50. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a m 2.70 nè maggiore di m 3.80.;
- b) **materiali costruttivi:** le murature potranno essere realizzate in blocchi cementiti, blocchi laterizi, pietra, mattoni di terra cruda; l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;
- c) **tamponature ed isolamenti:** per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, mattone crudo ecc.);
- d) **sistema delle coperture:** a tetto inclinato, con pendenza non inferiore al 20%, ricoperte con manto di tegole laterizie; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento ed aereazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti;
- e) **articolazione dei prospetti:** proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari, escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;
- f) **materiali di finitura (interni ed esterni),** selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce).

Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:

- a) Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;
3. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla D.Lgs. 490/99 (e L. 431/85).
4. E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.

16 - ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali B, C, F, G.
2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.
3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicati nelle zone D, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.
5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

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

7. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge D.Lgs. 490/99 (e L. 431/85) nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

17 - SMALTIMENTO DEI REFLUI E SPANDIMENTO DI LIQUAMI (D.Lgs. 152/99 e D.A.D.A n. 34/97)

Le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, ai sensi del D.Lgs. 152/99 e del D.A.D.A. n. 34/97. Anche gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi di nuova costruzione o esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale o provinciale a seconda dei casi.

Tutte le soluzioni adottate per il trattamento delle acque e per lo smaltimento dei reflui dovranno essere adeguate alle norme contenute nel Testo Unico sulle acque (DLGS 152/99).

18 - PIANTUMAZIONE

I nuovi impianti arborei dovranno inserirsi nel rispetto della vocazione del terreno e delle colture già praticate nella zona interessata.

Per i nuovi impianti di alto fusto, la distanza fra i confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 6,00, distanza misurata alla base esterna del tronco della pianta all'atto della messa a dimora. Tale distanza può ridursi a mt 3,00 qualora i terreni confinanti siano destinati alle medesime colture di piante di alto fusto.

La superficie destinata alla coltura di piante di alto fusto dovrà essere circondata da un fosso trincea ad una distanza dal confine di mt 1 avente le seguenti dimensioni: profondità cm 100, base inferiore cm

50, base superiore cm 80; questo allo scopo di evitare che l'apparato radicale di certe specie possa superare le distanze stabilite e danneggiare le colture limitrofe in atto.

Le distanze dei nuovi impianti potranno essere di mt 3,00 solo se il fondo confina con strade comunali, provinciali, statali, canali o altri sbarramenti idonei. Per eventuali distanze inferiori a mt 3,00, nei luoghi indicati nel presente comma, si dovrà ottenere l'autorizzazione da parte degli Enti interessati.

Per gli impianti già esistenti che, al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, non rispettino le distanze stabilite nei commi precedenti, i proprietari confinanti che si riterranno danneggiati, potranno chiedere l'applicazione delle norme previste dal Codice Civile in materia di distanze per alberi.

Art. 11

ZONA G : aree di servizi di interesse generale.

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, i beni culturali, la sanità, le comunicazioni, mercati generali, strutture ricettive, parchi, cimiteri, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Sottozona G1: comprende le aree destinate alla protezione civile;

Sottozona G2: comprende le aree destinate a parchi e servizi sportivi, ricettivi, ricreativi e **direzionali**

Sottozona G3: comprende l'area destinata ad impianti tecnologici (depuratore)

Sottozona G4: comprende l'area cimiteriale

INTERVENTI CONSENTITI: Nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli indici verranno stabiliti in fase di predisposizione dei piani attuativi.

Fermo restando la destinazione per interesse pubblico l'Amministrazione Comunale può concedere per convenzione interventi di iniziativa privata intesi a realizzare attrezzature o impianti di pubblico interesse (parcheggi o impianti di pubblico servizio, sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero ecc.),

previa approvazione di piano attuativo.

La realizzazione di volumetrie in queste zone è comunque sempre subordinata alla predisposizione di un piano attuativo.

Nei nuovi insediamenti dovrà essere previsto lo spazio pubblico o ad uso pubblico secondo il dettato del comma 2 dell'art.8 del D.A. n. 2266/U del 20.12.1983.

Il comparto minimo d'intervento del piano attuativo è di 10.000 mq; si possono realizzare stralci funzionali per superfici inferiori a 10.000 mq, fino ad un minimo di 5000 mq senza soluzione di continuità, purchè lo studio di lottizzazione sia esteso al comparto minimo. Se il comparto è contenuto in un area interna all'abitato, lo studio sarà riferito all'intero comparto, anche se la superficie dello stesso sia inferiore ai valori sopraffissati.

La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, la cessione delle opere di urbanizzazione necessarie e delle aree di uso pubblico, in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento, escluse le sedi viarie, al Comune ed eventuali obblighi particolari.

Art. 12

ZONA F – Turistica

Comprende la zona esterna al centro urbano edificato destinata ad attività alberghiere, ricettive e ai relativi servizi. E' individuata nell'area pedemontana di Santa Suina.

Ulteriori zone F possono essere individuate con la procedura prevista dall'art. 28 della L.R. n. 45/89.

Ogni possibilità edificatoria è condizionata allo studio di un piano attuativo e al rispetto dei seguenti standards:

- indice fondiario massimo: 0,50
- numero massimo dei piani 3
- distacchi dai confini 10 ml

VIABILITA':

- distanza da strade statali o provinciali: mt 30,00;
- distanza da strade comunali, consortili e vicinali: mt 20,00:

Standars urbanistici:

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco, sport e per parcheggi.

Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche (art. 7 D.A. EE.LL. 2266/U del 20.12.1983).

Lo studio del Piano attuativo deve essere esteso all'intero ambito continuo di zona F.

Art. 13

ZONA H – di salvaguardia

Comprende le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico o di particolare interesse per la collettività.

Sono così ripartite:

H1: zone con caratteri ambientali in cui insistono elementi architettonici da salvaguardare;

H2: zone interessate da resti archeologici;

H3: zone di rispetto di impianti tecnologici;

H4: zona di rispetto cimiteriale;

H5: fasce di rispetto di strade di scorrimento e di linee ferroviarie;

H6: zone esterne al perimetro urbano sottoposte a vincolo di salvaguardia delle alberature esistenti;

H7: fasce di salvaguardia ambiti fluviali;

Nelle zone H1,H2,H4,H5,H7 è vietato qualunque tipo di edificazione; nell'area circostante i nuraghi (H2), per un raggio di ml 50,00, è vietata qualunque attività agricola quali aratura, erpicatura, fresatura, ecc.); nella zona H4 è consentito soltanto l'uso agricolo dei suoli.

Nella zona H3 è consentita la realizzazione di volumi per finalità legate al funzionamento degli impianti: **per questa zona è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq..**

Nella zona H6 sono ammesse le operazioni di potatura e pulizia e l'uso agricolo dei suoli. Il taglio degli alberi è consentito previo parere degli uffici competenti.

Art. 14

ZONA S : Area di servizio

Comprende le aree per attrezzature di uso collettivo di interesse cittadino e si distinguono in :

ZONA S1 - Comprende le aree e gli edifici per attrezzature scolastiche;

ZONA S2 - Comprende le aree e gli edifici di interesse collettivo come Municipio, Chiesa, biblioteca, ecc.;

ZONA S3 - Comprende le zone per attrezzature ed impianti sportivi e verde attrezzato;

ZONA S4 - Comprende le aree per parcheggi pubblici;

Sono consentiti interventi edilizi che dovranno rispettare i seguenti standards:

a) zona S1 – S2:

- indice fondiario massimo: 2,5 mc/mq
- altezza massima: mt 7,50
- rapporto di copertura: 1/3 del lotto
- distacchi minimi dai confini mt 10,00

b) zona S3:

- indice territoriale: 0,05 mc/mq.

Art. 15

VIABILITA' NEL TERRITORIO

La larghezza delle sezioni stradali possono essere così stabilite:

- a) larghezza minima di ml. 12,00 per viabilità principale di interesse intercomunale;
- b) larghezza minima di ml 8,00 per viabilità secondaria del centro abitato;
- c) larghezza minima di ml. 6,00 per viabilità di servizio e penetrazione ai fondi.

Art. 16

VIABILITA' DEGLI INSEDIAMENTI

Per gli allineamenti stradali nella zona B, a seconda dei casi e in relazione alle sistemazioni e larghezze stradali, verranno inserite le dovute prescrizioni nella concessione edilizia.

Nelle zone C di nuova espansione le sezioni stradali minime saranno di ml. 10,00 per la viabilità principale e di ml 8,00 per la viabilità secondaria .

Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di mt.30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia (ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. n.753 del 11.07.1980).

E' consentita la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti, liquidi e gassosi, nelle

zone D, E, G.

Art.17

NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE (Art.19 lett.i – L.R. n.45/89)

Nei casi previsti dall'art.19, lettera i, della L.R. n.45/89 i proponenti l'intervento edificatorio devono predisporre uno studio di compatibilità paesistico ambientale da allegarsi al progetto dell'intervento.

Lo studio sarà costituito da una relazione contenente le seguenti analisi ed elaborazioni:

- a) - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria anche attraverso documentazione fotografica;
- b) - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) - caratteristiche progettuali dell'intervento proposto;
- d) - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente e sul paesaggio.
- e) – per i piani attuativi delle nuove zone residenziali, lo studio della viabilità con l'analisi del traffico derivante dall'intervento e la sua connessione con quello esistente, finalizzata ad eliminare nodi e comunque concentrazione di traffico; uno studio della tipologia edilizia che analizzi l'opportunità dell'utilizzo di materiali costruttivi caratteristici della zona; l'analisi del fabbisogno idrico con studio di fattibilità di un eventuale impianto di riciclaggio delle acque meteoriche destinato ad uso tecnologico e per la gestione del verde.

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

In particolare nel territorio comunale di URAS lo SCPA deve essere obbligatoriamente redatto, per:

- i piani attuativi delle nuove zone di espansione residenziale;

- gli interventi previsti nelle zone F, H1, H2, H6, H7;
- rimboschimenti e disboscamenti;
- opere di canalizzazione idrauliche e sistemazioni idrauliche.
- impianti di acquacoltura nelle zone sopraindicate;

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

- negli spazi liberi dall'edificazione si prescrive l'obbligo di mettere a dimora essenze arboree prescelte tra quelle autoctone o naturalizzate secondo relazione specialistica. In alcuni casi particolari ciò deve avvenire in fase preventiva e/o ad inizio lavori;
- nelle nuove strade di piano dovranno essere progettate opportune opere di verde (filari di alberature, arredi verdi etc.) per mitigare effetti sonori e di impatto visivo;

Negli interventi sui:

- corsi d'acqua;
- stagni e laghi artificiali;
- laghetti di cava in alveo;
- risistemazione di ambiti e piazzali di cava;
- assi stradali;
- recinzioni
- scarpate e terrazzamenti;

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

- la sistemazione ed il ripristino delle zone spondali dei corsi d'acqua con interventi di ingegneria naturalistica (quali le gabbionate o la costipazione e l'inerbimento mediante essenze vegetali stabilizzanti);
- le sistemazioni terrazzate degli sbancamenti di cava, con piantumazione dei terrazzi e ricostituzione della copertura dei luoghi, ovvero la costituzione di "colline artificiali" o "dune" alberate di mascheramento; tali provvidenze con i necessari dettagli esecutivi dovranno altresì essere utilizzate ai fini della "Schermatura delle discariche, depositi di rottamazioni e similari".

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

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

La sistemazione vegetazionale e naturalistica è basata sui seguenti criteri:

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

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