

COMUNE DI ZEDDIANI
PIANO URBANISTICO COMUNALE
NORME URBANISTICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - VALIDITÀ DELLE NORME

Le presenti norme si integrano con quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Zeddiani con riguardo alla disciplina urbanistica relativa alle zone del centro urbano, alle zone di espansione residenziale ed alle altre zone omogenee previste dall'articolo 3 del D.Ass.EE.LL. Fin.Urb. del 20.12.1983 n. 2266/U, [oltrechè con le norme in materia di beni culturali e ambientali di cui al Testo Unico contenuto nel D.Lgs. 20.10.199 n° 490.](#)

Sono stabiliti i vari indici edilizi, le distanze fra gli edifici, le altezze ed in generale i vari vincoli che debbono essere rispettati nell'attività edificatoria.

Art. 2 - CARTOGRAFIA

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale l'intero territorio del Comune ed in particolare l'aggregato, rappresentato in scala 1:1000 e 1:2000, nonché la zona artigianale-commerciale e dei servizi generali posta lungo la S.S. 131 rappresentata in scala 1:2000.

Il territorio con le sottozone agricole è rappresentato in scala 1:10.000.

Art. 3 ATTUAZIONE

Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) le modalità di attuazione degli interventi con concessione diretta e con autorizzazione;
- b) l'esecuzione di piani urbanistici attuativi secondo le procedure previste dall'articolo 21 della L.R. 45/89;

c) le modalità di redazione dei piani di lottizzazioni di aree da parte dei privati secondo le prescrizioni di zona risultanti dalle presenti norme e secondo le indicazioni delle planimetrie allegate al P.U.C. nell'osservanza delle norme dettate dalla Legge Urbanistica n. 1150/42, dalla Legge integrativa n. 765/67, dalla L.R. 22.12.1989 n. 45 e dalle disposizioni impartite dalla Regione Autonoma della Sardegna;

d) l'applicazione di vincoli su aree e beni determinati.

**Art. 4 - AREE SOGGETTE AL REGIME AUTORIZZATORIO ~~EX L. 1497/39~~
DI CUI AL TITOLO II DEL D.Lgs. N° 490 DEL 29.10.1999.**

Il regime di tutela e di autorizzazione di cui ~~alla L.1497/39 articolo 7~~ [agli artt. 139 e 146 del D.Lgs. n° 490/99](#) si applica alle aree poste all'interno della apposita perimetrazione segnata nella tavola della zonizzazione del territorio e nelle altre aree anche non definite graficamente, che costituiscono ambiti vincolati ex legge.08.08.1985 n. 431.

Ambiti vincolati sono le fasce di sponda dei corsi d'acqua e le aree di interesse archeologico attorno alle emergenze come stabilito per le zone di salvaguardia H.

Art. 5 - INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE.

Al fine di garantire la valorizzazione anche degli aspetti percettivi e formali dei luoghi per le aree di salvaguardia ambientale (zone H) comprese le aree già interessate da cave di inerti, vengono formulati i seguenti indirizzi di pianificazione e di progettazione delle opere di trasformazione territoriale:

- Interventi di riedificazione ambientale con creazione di celle ecologiche con la funzione di incrementare la diversità di specie.
- Piantumazione ed inerbimento delle scarpate di scavo e delle colmate con funzione di consolidamento e diversificazione biologica.

- Piantumazione ed inerbimento delle aree delle scarpate delle strade di nuova formazione ed esistenti.
- Formazione di percorsi polifunzionali attrezzati.

Art. 6 - STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE.

Per l'esecuzione di opere suscettibili di esercitare rilevante influenza sul preesistente assetto del territorio, come opere stradali, opere di bonifica di grandi aree, depuratori consortili o altre opere, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, è richiesto lo studio di compatibilità paesistico ambientale.

Lo studio è richiesto inoltre per i Piani Attuativi delle unità territoriali da assoggettare a pianificazione urbanistica aventi l'estensione minima stabilita negli articoli 12 e 15.¹

In questi casi i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre ai competenti organi dell'Amministrazione Regionale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, lo studio di compatibilità paesistico ambientale.

Lo studio si compone dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altri componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate ;

¹ Integrazione in adeguamento ai rilievi formulati dal Co.Re.Co. nella seduta del 27.01.98.

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

Lo studio di compatibilità ambientale è richiesto per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi anche relative alla fruizione naturalistica dell'ambiente, correlata al rilascio dell'occorrente autorizzazione di cui all'articolo ~~7 della L.1497/39~~ [151 del D.Lgs. 29.10.199 n° 490](#).

Art. 7 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

I piani attuativi, particolareggiati o di recupero, riguardanti gli isolati del centro abitato parzialmente edificati, debbono rispettare il carattere tradizionale dell'ambiente, l'altezza degli edifici non sarà superiore alla media delle altezze degli edifici circostanti e nel recupero si dovranno valorizzare gli elementi architettonici tradizionali.

Ai fini della determinazione dei limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, ai sensi dell'articolo 2 del D.P.C.M. 01.03.91, viene stabilita la seguente classificazione per le diverse zone del territorio:

- Classe II - Zone residenziali B1 e B2, C di espansione, e G di servizi generali.
- Classe III - Zona D.

Per l'accertamento degli effetti degli inquinanti persistenti sulla qualità delle acque sotterranee nonché per conoscere l'evolversi delle condizioni di sfruttamento delle falde, l'Amministrazione provvederà periodicamente a disporre le indagini necessarie.

Nei progetti di costruzioni stradali o che comunque comportino movimenti di terra sarà prevista la sistemazione dei rilevati e le scarpate degli scavi con la messa a dimora di talee e semina di prato. Inoltre saranno accertati l'esistenza di fenomeni di erosione accelerata e sarà verificata la stabilità dei pendii degli scavi di apertura delle cave per l'estrazione di inerti. I progetti stradali di sistemazione o di nuova apertura dovranno prevedere sottopassi di uso faunistico.

I progetti delle nuove costruzioni in zona E agricola o in zona H di salvaguardia, dovranno prevedere barriere verdi di mascheramento ~~degli edifici dei~~ [confini](#).

Per le unità territoriali da assoggettare a pianificazione urbanistica aventi le

estensioni minime stabilite negli articoli 12 e 15 dovrà prevedersi nei Piani Attuativi la dimostrazione della compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione² e per la tutela del paesaggio compromesso dall'esecuzione di insediamenti saranno confrontate le caratteristiche degli interventi con i caratteri fisici del territorio in termini di colore, disegno e forma, correggendo i risultati in relazione ai rapporti geometrici esistenti fra la sagoma delle opere ed il profilo del paesaggio di sfondo, attenuando l'impatto con piantumazioni o barriere vegetative.

Per visualizzare l'impatto, il progetto dovrà comprendere un elaborato di simulazione del paesaggio mediante fotomontaggi.

Art. 8 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

La domanda volta ad ottenere l'autorizzazione alla lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del Piano di lottizzazione.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità di predisporre un piano di lottizzazione per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, possono predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona e comunque all'estensione minima stabilita dalle presenti norme, previo nulla osta del Comune. In tale ipotesi verrà redatto il piano che verrà attuato per il comparto relativo alla proprietà dei proprietari promotori, che si accolleranno gli oneri per l'esecuzione delle opere occorrenti per l'urbanizzazione del comparto, secondo gli accordi col Comune risultanti dalla convenzione.

Le lottizzazioni, redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

a) Prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica del territorio, con la possibilità di attuazione con convenzioni per stralci funzionali relativi alle unità minime di intervento definite dalle presenti norme e approvate dal Sindaco,

² Integrazione in adeguamento ai rilievi formulati dal Co.Re.Co. nella seduta del 27.01.98.

sentita la Commissione Edilizia Comunale.

b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura di acque nere e bianche, eventuale impianto di depurazione, rete idrica, impianto di illuminazione pubblica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, da concordare in fase di attuazione con l'ENEL, spazi di verde attrezzato, impianti di linea telefonica, da concordare in fase di attuazione con la TELECOM, dimostrazione della possibilità di allacciamento delle opere di urbanizzazione primaria agli impianti pubblici esistenti e del dimensionamento sufficiente di detti impianti per i maggiori carichi derivanti dalla lottizzazione in progetto, per gli interventi di notevole entità, la quota parte di opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti. Possono essere consentiti impegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano totalmente o parzialmente urbanizzate.

c) inquadarsi nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale senza pregiudicare le linee e gli sviluppi, anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

I piani di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa, calcolo degli standards urbanistici e previsione delle opere di urbanizzazione.
- 2) Stralcio del Piano Urbanistico Comunale riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetria).
- 3) Planimetrie:
 - a) Studio Urbanistico (1:500 o 1:1000);
 - b) Piano quotato ante e post sistemazione (1:500);
 - c) Studio planivolumetrico;
 - d) Piano catastale ed elenco delle ditte e quote di proprietà.
- 4) Norme di attuazione integrative al Piano Urbanistico Comunale.
- 5) Tipologie edilizie (1:200).

6) Progetti di massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche, telefoniche e di illuminazione pubblica.

7) Relazione geotecnica e geologica.

8) Computo metrico estimativo delle opere, con applicazione dei prezzi risultanti dal Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche.

9) Schema di convenzione.

Art. 9 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Zeddiani è articolato nell'ambito delle seguenti zone e sottozone omogenee:

Zona B:

Sottozona B1: Completamento residenziale interno.

Sottozona B2: Completamento residenziale esterno.

Zona C:

Sottozona C1: Espansione residenziale regolamentata con piano di lottizzazione.

Sottozona C2: Espansione residenziale da regolamentare con piani attuativi.

Zona D:

Sottozona D1: Aree compromesse con insediamenti produttivi esistenti.

Sottozona D2: Aree regolamentate con piano di lottizzazione.

Sottozona D3: Aree da regolamentare con piano attuativo.

Zona E: Zona agricola.

Sottozona E1: a produzione agricola tipica e specializzata (zona ad orti irrigui, carciofaie e frutteti).

Sottozona E2: a estensione prevalente con funzione agricolo-produttiva, seminativi e pascolativi.

Sottozona E4: Santa Lucia - Area organizzata come centro rurale.

Zona G: Servizi generali.

Sottozona G1: Servizi tecnologici comunali.

Sottozona G2: Servizi per attività di interesse generale³.

Zona H di Salvaguardia: di rispetto stradale, cimiteriale o igienico, archeologico e impianto di depurazione.

Aree S: Spazi pubblici per servizi:

S1: Aree per l'istruzione.

S2: Attrezzature di interesse comune, e per pubblici servizi, comprese le aree riservate per protezione civile.

S3: Spazi pubblici attrezzati per gioco, sport, attrezzature.

S4: Aree per parcheggi pubblici.

Per l'edificazione non è consentita l'utilizzazione di aree con indici di fabbricabilità relativi a diverse zone omogenee, salva la dimostrazione della complementarietà risultante dalla relazione di sviluppo agricolo o zootecnico aziendale.

Art. 10 - ZONA B - SOTTOZONA B1 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE INTERNO

La zona interessa gli isolati dell'abitato, di costruzione anche recente, caratterizzati da una viabilità di formazione episodica e non preordinata.

Indici edilizi - Per essa si prescrive una edificazione con indice fabbricabilità fondiaria che non superi i 3 mc/mq di utilizzazione fondiaria e che *non potrà essere elevato con Piano Particolareggiato o Attuativo*.⁴

Per interventi di trasformazione di edifici mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi volumi superiori al predetto limite di densità quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

Il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 4/5.

³ Integrazione in adeguamento ai rilievi formulati dal Co.Re.Co. nella seduta del 27.01.98.

⁴ Correzione in adeguamento ai rilievi formulati dal Co.Re.Co. nella seduta del 27.01.98.

Distanze - Di norma le costruzioni saranno eseguite sul filo strada ove sia individuabile una caratterizzazione continua.

In caso di costruzioni su nuovi allineamenti stradali gli edifici devono risultare su un allineamento che sarà determinato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia, in relazione alla larghezza della strada ed all'altezza consentita ed alla situazione preesistente.

Sono ammesse le costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra le pareti finestrate e qualsiasi corpo di fabbrica (fatta eccezione per le pertinenze o locali di servizio), non potrà essere inferiore a m. 8 (otto).

Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a m. 4 (quattro).

Le distanze fra le costruzioni potranno essere ridotte a 3 m., quando le pareti prospettanti sono cieche o abbiano solamente aperture con le caratteristiche delle luci legali.

Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a m. 1,5.

Sono da considerare cieche anche le pareti con luci e quelle altre aperture che non siano da considerare vedute.

Le costruzioni accessorie di servizio quando non siano in aderenza alla costruzione principale saranno poste alle distanze stabilite dal Codice Civile.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti é consentita l'apertura di finestre a distanze inferiori a quelle previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Altezze - L'altezza degli edifici non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti e circostanti ~~entro il raggio di percezione visiva dalla strada e dalle adiacenze~~ **compresa entro lo spazio di tre unità edilizie a sinistra e tre a destra dell'edificio interessato dall'intervento.**

Normalmente sono consentiti due piani fuori terra. ~~salvo diversa altezza esistente nelle adiacenze.~~

L'altezza delle recinzioni interne non potrà superare 2,80 m., mentre le recinzioni verso la strada saranno a giorno con altezza del muretto di base non superiore a 1,20 m..

Carattere delle costruzioni - Le nuove costruzioni devono inserirsi in modo coerente con le costruzioni esistenti al contorno al fine di armonizzare col disegno urbano preesistente ed uniformarsi al carattere della tradizione locale. In particolare i manti di copertura dovranno essere in tegole coppi e comunque in laterizio.

In ogni caso le caratteristiche costruttive delle abitazioni saranno conformi a quelle della tradizione locale. Gli elementi di finitura, le cornici di gronda, i marcapiani, i sopraquadri, saranno eseguiti con le modanature e gli aggetti tipici dell'uso locale. **Nel caso l'edificio interessato dagli interventi presenti caratteristiche particolari meritevoli di conservazione è consentita la deroga alle norme di cui al Decreto del Ministro della Sanità 05.07.1975 nell'osservanza di quanto prescritto dal Decreto 09.06.1999 (G:U: 26.06.1999).**

I prospetti con le aperture per serramenti e porticati avranno dimensioni che rispettino i rapporti della pratica costruttiva tradizionale.

Per le tinteggiature sarà concordata la scelta dei tipi e dei colori sulla base della cartella dei colori ~~predisposta dall'~~ **che Amministrazione avrà cura di predisporre.**

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine, come definiti nel regolamento edilizio.

Oltre i fabbricati per abitazioni sono ammessi, uffici e negozi, e servizi connessi con le residenze nonché laboratori artigianali e di trasformazione di prodotti agricoli non molesti a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, e che comunque rientrino nei limiti di esposizione al rumore della Classe II.

Si fa divieto di installazioni di tipo produttivo industriale.

Aree per la sosta e servizi - Ogni nuovo edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, che potrà reperirsi anche come pertinenza separata dall'edificio.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nell'indice di fabbricabilità e nel rapporto di copertura e che non superino l'altezza di m.2,80 al colmo.

Le costruzioni di servizio quando non siano in aderenza alla costruzione principale saranno poste da questa e fra loro alle distanze stabilite dal codice civile.

Pluralità di costruzioni in zona di completamento - Quando non sia definita la viabilità e quando l'area abbia estensione tale da consentire l'edificazione di più case, per il rilascio della concessione dovrà essere approvata la planimetria di sistemazione generale dell'area dalla quale risulti la previsione planivolumetrica delle edificazioni ed il progetto delle opere di urbanizzazione primaria. Detti interventi coordinati potranno essere predisposti per comparti funzionali con le modalità previste dall'articolo 3 comma 3 della L.R. 20/91 per le lottizzazioni.

In caso di mancanza di accordo fra i proprietari gli elaborati verranno predisposti dal Comune con spese di redazione a carico dei proprietari.

I proprietari hanno l'obbligo della cessione gratuita delle aree occorrenti per le sedi viarie e assumono l'onere della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Per le nuove costruzioni, su parere del Commissione Edilizia Comunale, il Sindaco potrà ordinare gli arretramenti ed i nuovi allineamenti stradali che venissero ritenuti necessari in relazione alla sicurezza della circolazione veicolare.

Art. 11 - SOTTOZONA B2 DI COMPLETAMENTO ESTERNO

La sottozona interessa le parti esterne dell'abitato con edificazione più estensiva e di costruzione relativamente recente.

Indici edilizi. - L'indice fondiario massimo è di 3 mc/mq., che *non potrà essere elevato con Piano Particolareggiato o Attuativo*.⁵

Il rapporto di copertura massimo è di 7/10.

Verranno rispettate le caratteristiche costruttive della tradizione locale per le costruzioni poste in rapporto visuale con le edificazioni esistenti *così come definito all'art. 10 al comma relativo alle altezze*.

L'altezza non potrà superare 7,50 m..

All'interno dei lotti sono consentite costruzioni di servizio, nel rispetto degli indici sopra riportati.

Per le altre norme si fa riferimento alle disposizioni della sottozona B1.

In particolare verranno rispettate le caratteristiche costruttive della tradizione locale per le costruzioni poste in rapporto visuale e di vicinanza con le edificazioni esistenti. *Sono comunque fatti salvi gli interventi riguardanti edificazioni ex novo o conseguenti a demolizioni di fabbricati o, ancora, modifiche relative a costruzioni con grado di vetustà inferiore a trent'anni*.

Art. 12 - ZONA C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

SOTTOZONA C1 REGOLAMENTATA DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

SOTTOZONA C2 DA REGOLAMENTARE CON PIANI ATTUATIVI

Sottozona C1:

Agli interventi che si attuano nella sottozona C1 e cioè all'interno del piano di lottizzazione, si applicano le norme relative allegate al piano. In caso di variante verranno applicate le norme seguenti per l'attuazione di piani nella sottozona C2.

Sottozona C2:

⁵ Correzione in adeguamento ai rilievi formulati dal Co.Re.Co. nella seduta del 27.01.98.

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali devono predisporci piani attuativi: pertanto l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte della lottizzazione convenzionata.

La superficie minima da lottizzare dovrà essere di almeno 5.000 mq senza soluzione di continuità.

Anche senza l'intervento di tutti i proprietari, previa autorizzazione del Comune, uno o più proprietari possono predisporre il piano di lottizzazione che deve comprendere l'estensione minima suddetta. In tale ipotesi il piano potrà essere attuato per stralci funzionali convenzionabili separatamente e studiati in modo che nello stralcio siano compresi gli spazi pubblici relativi, nella misura prevista dal presente articolo, come stabilito nell'articolo 8 sulle lottizzazioni.

Nel piano devono essere definite le aree dei lotti edificabili (superficie fondiaria) e quelle per il verde pubblico, i servizi primari, la viabilità e la sosta.

La distanza dei fabbricati dal filo stradale non potrà essere minore di m.5, salva la possibilità di proseguire allineamenti già definiti.

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m.8 (otto). Potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza non inferiore a m.4 (quattro). Sono ammessi distanze inferiori fra fabbricati fino a un minimo di m.4 (quattro) quando le fronti prospettanti siano cieche. Potranno essere costruiti edifici con pareti cieche o senza vedute verso il fondo ineditato del vicino a distanza non minore di m.2 (due).

Sono ammesse case d'abitazione singole, binate, o a schiera.

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, esse debbono essere di un solo piano fuori terra e non devono superare l'altezza di m. 2.80 al colmo. Le costruzioni di servizio saranno situate nei lotti secondo un disegno

preordinato risultante nel planivolumetrico, con uniformità di altezze e di caratteristiche costruttive.

Sono ammessi laboratori artigianali non molesti né nocivi o volumi per la destinazione commerciale o al servizio delle residenze.

E' fatto divieto della formazione di cortili chiusi e di chiostrine.

Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel valore di $2/5$, con possibilità di aumento fino a $1/2$ per le costruzioni di servizio.

Per ogni nuovo edificio saranno riservate idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi di liberi.

Le recinzioni verso la strada saranno a giorno con altezza del muretto di base non superiore a m. 1.20, e quelle interne (verso le proprietà private) non potranno avere altezze maggiori di m.2.80.

La ripartizione degli standards sarà effettuata nel seguente modo, con riferimento alla superficie territoriale: 4% per l'istruzione (S1), 2% interesse comune (S2), 5% per spazi pubblici attrezzati (S3), 1% per parcheggi (S4).

Detti spazi potranno essere opportunamente accorpati, comunque non potranno in totale avere estensione inferiore al 12%.

Con riferimento al numero degli abitanti insediabili dovrà essere assicurata una dotazione di almeno 12 mq/abitante.

L'indice massimo di fabbricabilità territoriale sarà di 1,00 mc/mq e l'indice massimo di fabbricabilità fondiario sarà di 1,50 mc/mq.

Il volume dovrà essere ripartito in conformità delle disposizioni di cui all'articolo 4 del citato D.Ass.Urb. 2266/83.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i m. 7,00 corrispondente a due piani fuori terra, da misurare rispetto al piano di sistemazione esterna dal lato a strada.

Art. 13 -ZONA D - SOTTOZONA D1

In questa sottozona insistono costruzioni con destinazione artigianale e commerciale, che potranno essere ampliate entro i limiti di 1/20 del volume esistente.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi previsti dall'articolo 31 della L.457/78 di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione. Per gli interventi di nuova costruzione è richiesta la lottizzazione convenzionata. I piani attuativi rispetteranno le norme della sottozona D3.

Art. 14 - SOTTOZONA D2 - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DOTATA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

E' la subzona dotata di piani di lottizzazione, per la quale sono da applicare le specifiche norme di attuazione previste nei piani, alle quali si rinvia.

In caso di varianti verranno rispettate le norme della sottozona D3.

Art. 15 - SOTTOZONA D3 - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DA REGOLAMENTARE CON PIANO ATTUATIVO

La costruzione è consentita solo se ricade in un lotto facente parte di una lottizzazione convenzionata o piano per gli insediamenti produttivi.

La lottizzazione dovrà comprendere una estensione non minore di 10.000 mq.

Anche senza l'adesione di tutti i proprietari, uno o più proprietari, previa autorizzazione del Comune, possono predisporre il Piano di lottizzazione con le modalità ed alle condizioni stabilite dall'articolo 3 comma 3 della L.R. n.20/91.

Nei lotti, oltre agli edifici ed impianti di carattere artigianale o commerciali sono consentiti uffici, magazzini ed attrezzature di servizio. Non è consentita la costruzione di edifici per l'abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia.

Nella lottizzazione dovrà essere distinta la parte della sottozona per insediamenti produttivi, comprendenti anche i locali per l'esposizione, dalla sottozona con destinazione esclusivamente commerciale.

Nei lotti, oltre agli edifici ed agli impianti di interesse industriale artigianale e commerciale, sono consentiti uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

Nelle lottizzazioni che comprendono lotti artigianali e commerciali, con riguardo agli insediamenti produttivi, sarà prevista una dotazione per standards di interesse comune, spazi pubblici attrezzati e parcheggi, escluse le sedi viarie, non inferiore al 10% della quota parte di superficie totale dell'intervento calcolata in relazione al rapporto della superficie dei lotti artigianali e della superficie totale dei lotti, con la formula

$$10\% St \times \frac{Sa}{Sa + Sc},$$

dove St è la superficie totale dell'intervento, Sa è la superficie dei lotti artigianali ed Sc è la superficie dei lotti commerciali.

Mentre per il comparto di carattere commerciale le dotazioni da destinare a spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, sono stabilite nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nella lottizzazione, di cui almeno la metà destinati a parcheggio in aggiunta ai parcheggi privati di cui all'articolo 18 della L. 765/67.

La distanza dal confine stradale non deve essere inferiore a m. 6,00.

Le costruzioni su lotti finitimi possono essere unite o aderenti, se distaccate dal confine devono essere tenute a distanza non minore di 5,00 m.

La distanza minima fra i fabbricati posti fra lotti finitimi sarà di 10,00 m., ed all'interno dello stesso lotto sarà pari al fabbricato più alto.

All'interno devono essere lasciate aree per parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq su ogni 10 mc di costruzione.

L'indice di fabbricabilità fondiario è stabilito nel valore massimo di 5,0 mc/mq.

Il rapporto di copertura non potrà superare 1/2.

L'altezza massima non potrà superare 10,00 m, salvo accertate necessità in relazione all'iniziativa industriale o commerciale.

Il lotto minimo sarà di 800 mq.

Art. 16 - ZONA E - AGRICOLA

La zona E agricola, ai sensi della Direttive per le Zone Agricole stabilite col D.P.G.R.03.08.94 n.228, si suddivide nelle seguenti tre sottozone:

E1) comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (zona olivetata ed orto irriguo, carciofaie);

E2) sottozona a estensione prevalente con funzione zootecnica e agricolo-produttiva (seminativo irriguo ed asciutto).

E4) Borgata di Santa Lucia, caratterizzata dalle preesistenze insediative con organizzazione di centro rurale, orto misto a frutteto.

Norme comuni alle sottozone agricole.

Nei progetti delle costruzioni in zona agricola dovrà esporsi in relazione l'utilizzazione agricola con la descrizione della situazione attuale dell'azienda e la giustificazione tecnico economica delle ipotesi di sviluppo e di miglioramento previste da porre in relazione agli interventi di edificazione previsti in progetto.

Le residenze debbono essere connesse alla conduzione del fondo.

Gli annessi rustici sono il complesso di strutture murarie pertinenti al fondo ed organicamente ordinate alla sua produttività.⁶

E' consentita l'edificazione degli annessi agricoli o delle residenze a distanza minore di 300 m. dal perimetro del centro abitato solo se i terreni ricadenti all'interno del raggio suddetto abbiano estensione non minore del 50% dell'area occorrente per l'attuazione del volume.

I volumi, sia degli annessi agricoli che delle residenze, vengono calcolati computando la cubatura totale compresa fra le superfici esterne delle murature, il piano di sistemazione esterna e **l'intradosso della copertura. senza esclusione delle parti aperte verso l'esterno, in deroga alla norma di R. E. sulla esclusione dei volumi aperti verso l'esterno. Per le parti coperte ma aperte dei fabbricati valgono le apposite norme del R.E. (art. 22, punto 19 penultimo e terzultimo comma).**

⁶ Integrazione in adeguamento ai rilievi formulati dal Co.Re.Co. nella seduta del 27.01.98.

Ai fini della determinazione del volume edificabile e della esistenza delle estensione minima di intervento, è ammessa l'utilizzazione di fondi non contigui componenti l'azienda, compresi quelli posti in Comuni contermini, a condizione che i fondi risultino separati dalla perimetrazione del Comune.

Ad evitare che aree agricole già computate per precedenti edificazioni vengano utilizzate per nuove edificazioni, su tutte le aree che vengono computate in progetto a fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri delle proprietà immobiliari, da esibire prima del rilascio della concessione. Dette aree sono evidenziate sulle mappe catastali tenute nell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune che rilascia la concessione trasmetterà ai comuni contermini nei quali ricadono aree utilizzate per l'edificazione, l'attestato dell'apposizione del vincolo di non edificazione totale o parziale, trascritto nei registri delle proprietà immobiliari.

I volumi edificabili derivanti da fondi con indici di fabbricabilità fondiaria differenti, si calcolano applicando alla estensione dei fondi gli indici edilizi che competono ai singoli fondi.

L'altezza massima è di m. 7,00, con due piani fuori terra compreso il seminterrato, con l'eccezione di sili, essiccatoi e fabbricati strumentali che impongono altezze maggiori.

Le costruzioni per le residenze possono attuarsi solo se connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, nella misura giustificata nella relazione di progetto e nei limiti massimi di fabbricabilità fondiaria. Gli annessi rustici e le residenze saranno attuati secondo le tipologie tradizionali che si inseriscano nell'ambiente in modo coerente, e con soluzioni planimetriche ed altimetriche che abbiano carattere di semplicità.

Per le costruzioni esistenti in zone agricole sono ammessi gli interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici stabiliti per le sottozone. E' consentita la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La ristrutturazione edilizia delle residenze rurali non può portare ad un numero di unità abitative superiore a quello esistente.

Il fabbricato appoggio è costituito da uno o due vani abitabili con servizio, con struttura portante in muratura continua, copertura avente orditura di solaio misto in laterizio e c.a. o in legno, copertura in tegole laterizie, serramenti in legno o alluminio verniciato, impianto idrico e sanitario completo di bacino chiarificatore.

I fabbricati degli annessi rustici, cioè fienili, silos, rimesse macchine, ricoveri di bestiame e magazzini, conservazione di prodotti, saranno anche del tipo prefabbricato, ma non in contrasto con le tradizioni locali. ~~La copertura sarà eseguita con manto di tegole laterizie.~~⁷

Le coperture delle abitazioni dovranno essere in coppi, per gli altri fabbricati è consentito l'utilizzo di altri manti di copertura (lastre in fibrocemento, rame, lamiera grecata o ondulata, pannelli termoisolanti, etc.) purchè di colore rosso o verde.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, dovrà essere compatibile con le destinazioni ammesse dalle Direttive per le Zone Agricole di cui al D.P.G.R. n. 228/94, articolo 3 comma 1.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi, cioè con carico di bestiame superiore ai minimi dei comparti produttivi previsti dalle direttive regionali vigenti, debbono rispettare le distanze di m. 50 dal confine di proprietà.

I fabbricati degli allevamenti zootecnico-intensivi debbono rispettare dai confini delle zone B, C, D, la distanza di 500 m. per gli allevamenti suini, 300 mt per avicunicoli, 100 mt per bovini, ovicaprini ed equini.

⁷ Integrazione in adeguamento ai rilievi formulati dal Co.Re.Co. nella seduta del 27.01.98.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura sull'area di pertinenza non maggiore di 0,50. Per area di pertinenza si intende l'area del recinto nel quale sono sistemati i ricoveri del bestiame.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale saranno ubicati nelle zone D secondo le rispettive destinazioni.

Sui fondi finitimi, i fabbricati che non superano l'altezza massima di m. 3,00, misurata all'estradosso della copertura, possono sorgere in confine o in aderenza.

Per altezze maggiori sarà osservata una distanza del confine non inferiore alla stessa altezza del fabbricato.

Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra non sono considerate costruzioni che debbano rispettare le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, ovvero stabilmente collegate al terreno, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di copertura del 50% del fondo in cui insistono senza limiti di volumetria.

Ogni serra, purché volta alla protezione ed alla forzature delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto nulla osta di cui all'articolo 7 della L. 1497/39.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto stabilite dal Codice della strada, come modificato dal D.P.R n. 492/92 articoli 26, 27, 28. e nelle aree H di salvaguardia vincolate come inedificabili sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi suddetti saranno consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione, con il mantenimento della destinazione d'uso in area agricola adiacente anche se l'estensione del fondo è inferiore alle superfici minimi fissate per le sottozone.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. n. 319/76 e circolare di attuazione e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento entro tre anni dall'entrata in vigore delle Direttive D.P.G.R. 228/94, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna, entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Agriturismo. E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria di quella agricola o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione per la costruzione di nuove strutture aziendali comprendenti attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto viene computato un volume massimo di 50 mc.

Le volumetrie per i posti letto sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita attività agrituristica. La superficie del fondo non deve essere inferiore a Ha 3 (tre).

Per le aziende con superficie minore o uguale a 10 ha. il limite massimo per l'ospitalità in camere presso l'abitazione o anche in altri fabbricati dell'imprenditore agricolo è di 6 camere e 10 posti letto oltre a un massimo di 5 piazzole e 15 campeggiatori per spazi attrezzati per l'agricampeggio.

Per le aziende con superficie superiore a 10 ha. è consentito l'incremento di un posto letto per ogni ettaro oltre i 10, fino ad un massimo di 12 camere e 20 posti

letto. Per l'agricampeggio è consentito l'incremento di un campeggitore per ogni ettaro oltre i 10 fino ad un massimo di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie, complementare all'attività agrituristica individuata nel progetto, che abbia estensione non inferiore a 3 Ha. Deve impegnarsi inoltre a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

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.

Si richiamano in proposito integralmente le norme di cui alla L.R. 23.06.1998 n° 18 oltre agli indirizzi contenuti nelle direttive di cui alla Delibera della Giunta Regionale n° 20/8 del 07.04.1999.

Punti di ristoro. I punti di ristoro, così come definiti dall'articolo 4 del D.Ass.EE.LL. Fin. Urb. n. 2266/83, sono ammessi anche se indipendenti dall'azienda agricola. In tal caso, in applicazione di quanto stabilito dall'art. 10 del D.P.R. 03.08.1994 n° 228, essi devono ~~sono~~ essere dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Il lotto vincolato per la costruzione di un punto di ristoro deve avere estensione minima di 3 Ha.

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

La costruzione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro delle zone B, C, D, G non inferiore a 500 m., salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Impianti di interesse pubblico. Sono le cabine ENEL, centrali telefoniche e simili. L'indice fondiario è di norma 0.03 mc/mq e può essere elevato fino a 1,00 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale sono ammesse anche in zona agricola.

L'indice di fabbricabilità massimo è stabilito in 0,10 mc/mq.

Per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è stabilito un indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq.

Art. 17 - SOTTOZONA AGRICOLA E1.

Sono le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, che sono costituite principalmente dagli orti irrigui, carciofaie ed oliveti.

L'indice di fabbricabilità fondiario, riferito all'estensione dei fondi anche non contigui costituenti l'azienda, non deve superare per le residenze il valore massimo di 0,03 mc/mq.

Per fabbricati ed impianti relativi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, ed alla trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, l'indice massimo è 0,20 mc/mq.

I volumi delle residenze e degli annessi agricoli si calcolano con gli indici suddetti riferiti alla totale estensione dei fondi.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà nei modi stabiliti dal precedente articolo 16.

Sia per le residenze che per i fabbricati e impianti del comma precedente la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in 1 Ha, che è ridotta a 0,50 Ha per impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici.

Nei terreni con estensione minore di 1 Ha adibiti a oliveto, vigneto o frutteto è ammessa la costruzione di un vano appoggio con superficie utile non maggiore di 20 mq.⁸

Art. 18 - SOTTOZONA AGRICOLA E2.

Sono le aree costituite prevalentemente da seminativi irrigui o asciutti o da pascoli, ricadenti nella parte nord del territorio comunale.

La superficie minima di intervento per i fabbricati connessi all'uso agricolo e zootecnico è di 1 Ha, con indice di 0,10 mc/mq per i fabbricati connessi alla conduzione del fondo e di 0,03 per le residenze relative.

L'indice fondiario 0,10 mc/mq è elevabile a 0,20 con Delibera del Consiglio Comunale, *al quale è demandato il giudizio sull'accertamento delle esigenze di conduzione dell'azienda.*⁹

Art. 19 - SOTTOZONA AGRICOLA E4.

Viene compresa in questa sottozona la Borgata di Santa Lucia, caratterizzata dalle preesistenze insediative con organizzazione di centro rurale.

L'indice fondiario massimo viene stabilito in 0,20 mc/mq per i fabbricati connessi alla conduzione del fondo.

Per la residenza l'indice fondiario viene stabilito in 0,03 mc/mq.

Ai fini della edificazione sia di residenze sia di edifici connessi alla conduzione del fondo non è consentito l'accorpamento di aree esterne alla sottozona.

Su fondi finitimi ricadenti in sottozona E4 è consentita la costruzione sul confine quando i fabbricati non superano l'altezza di m. 3,00.

Per altezze maggiori sarà osservata una distanza dal confine non inferiore alla stessa altezza del fabbricato.

Art. 20 - ZONE G - SERVIZI GENERALI.

⁸ Correzione in adeguamento ai rilievi formulati dal Co.Re.Co. nella seduta del 27.01.98.

⁹ Integrazione in adeguamento ai rilievi formulati dal Co.Re.Co. nella seduta del 27.01.98.

SOTTOZONA G1: SERVIZI TECNOLOGICI COMUNALI.

SOTTOZONA G2: SERVIZI PER ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE.

Sottozona G1:

La sottozona G1 riguarda gli impianti tecnologici comunali consorziali come gli impianti di depurazione, sollevamento acque reflue, impianti d'acquedotto ed altri.

Per le aree comprese in questa sottozona non vengono stabiliti indici edilizi, in quanto verranno determinati in fase progettuale ai sensi dell'art. 1 della Legge n° 1/78.

Sottozona G2:

La sottozona G2 è destinata agli impianti e servizi di interesse generale pubblici¹⁰ o privati, quali attività sportive e ricreative, culturali, di ristorazione, di trattenimento e spettacolo e strutture ricettive.

In questa sottozona è prescritto l'indice territoriale massimo di 1,00 mc/mq previa predisposizione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o piano di lottizzazione ad iniziativa privata.

Il Comune può concedere l'autorizzazione per la predisposizione di piani attuativi di iniziativa privata intesi a realizzare attrezzature o impianti di pubblico interesse, previa approvazione della finalità dell'iniziativa che sarà rivolta al servizio della collettività.

I piani attuativi saranno predisposti come piani di lottizzazione.

Le aree per spazi pubblici o di uso pubblico saranno riservate in misura non minore del 10% della superficie territoriale.

Questa dotazione potrà essere per intero destinata a parcheggi.

Per le distanze dal confine e fra i fabbricati si osservano le norme stabilite per la zona C (art. 12).

¹⁰ Integrazione in adeguamento ai rilievi formulati dal Co.Re.Co. nella seduta del 27.01.98.

L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a m. 10,50, elevabile per accertate esigenze, con delibera del Consiglio Comunale.

Art. 21 - ZONA H DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE, ARCHEOLOGICO E IMPIANTO DI DEPURAZIONE

In queste sottozone è vietata qualsiasi edificazione, con le eccezioni disposte all'articolo 16 delle presenti norme per le costruzioni in fregio alle strade, fatta salva la facoltà di deroga ai sensi dell'articolo 41 quater della L. 1150/42.

Le fasce di rispetto stradale, anche se non specificatamente evidenziate nella cartografia, sono quelle stabilite dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (art. 26, 27, 28).

Le emergenze archeologiche e monumentali in genere non conosciute, e non vincolate ai sensi della ~~L. 1089/39~~ [del titolo I del D.Lgs. 29.10.1999 n° 490](#) ricadenti fuori dal centro abitato, sono da considerare appartenenti ad aree di tutela e salvaguardia con vincolo di inedificabilità per una fascia di rispetto con raggio di 100 m. dai limiti di emergenza dei nuraghi complessi o villaggi nuragici e con raggio di 50 m. dai nuraghi a torre o da "domus de janas" o da monumenti in genere.

Sono vincolate anche le aree adiacenti alle emergenze archeologiche, anche non indicate in cartografia, poste oltre il raggio di cui all'articolo precedente. aventi raggio di 200 m. per i nuraghi complessi e di 150 per i nuraghi a torre, che con la presente norma vengono classificate aree di interesse archeologico ai sensi dell'articolo 1 della L.431/85, ed entro le quali, essendo sottoposte a vincolo paesaggistico ed al regime autorizzatorio di cui alla L. 1497/39, qualsiasi intervento che comunque introduca limitazioni allo stato dei luoghi è soggetto al nulla osta preventivo della Soprintendenza Archeologica.

Per gli obblighi derivanti da rinvenimenti e scoperte di presumibile interesse storico-archeologico si fa riferimento a quanto disposto dall'articolo 47 del Regolamento Edilizio.

Art. 21 bis – ZONE PER SERVIZI PUBBLICI

Tali zone comprendono le aree riservate all'istruzione dell'obbligo, asili e scuole materne e per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi(Uffici P.T., protezione civile, etc.).

Nell'edificazione, fatte salve le norme specifiche vigenti per ogni singola attrezzatura, dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

- Indice di fabbricabilità 3 mc./mq.
- Altezza massima 15 mt.
- Distanza: mt. 5,00 dal confine, salva la possibilità di costruire in aderenza.

Art. 21 ter – PARCHEGGI

Le nuove costruzioni dovranno essere dotate di aree intene ai lotti di insistenza nella misura di almeno 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Nel caso di supermercati aventi una superficie superiore ai 400 mq. dovrà essere destinata a parcheggio una superficie pari a 2mq. per ogni mq. di superficie utile.

Per le zone C, D, G valgono le prescrizioni di cui all'art. 8 del D.A. 20.12.1983 n° 2266/U.

Art. 21 quater – ZONE VERDI

Verde di vicinato - Tali zone sono destinate alla realizzazione per il gioco e spazi verdi a servizio diretto della residenza.

Verde sportivo – Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature sportive o ricreative.

Parco pubblico – Potranno essere destinate a tale funzione aree ampie al servizio dell'intero paese o potranno avere anche caratteristiche intercomunali: Al loro interno potranno essere realizzate piccole costruzioni di servizio al parco.

Art. 21 quinquies – NORME COMUNI AGLI SPAZI PUBBLICI, ATTIVITÀ COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGIO.

Le arre vincolate per attrezzature e servizi devono essere acquisite dall'Amministrazione Comunale mediante l'istituto dell'esoropropriazione o attraverso la cessione volontaria qualora i proprietari presentino un piano di lottizzazione anche per tali aree.

Art. 22 - VIABILITA'.

Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali e le distanze di rispetto dal confine stradale, come definito all'articolo 3 del Cod. Str. - D. L.vo 285/92.

Le sezioni stradali sono così stabilite:

- a) strade di viabilità primarie e principali di collegamento tra le zone ed i quartieri: larghezza minima 10 m., dei quali 7,50 riservati alla carreggiata;
- b) strade di viabilità secondaria, di lottizzazione: larghezza minima 8 m., dei quali 6 riservati alla carreggiata stradale.

Fuori dai limiti di circolazione dell'abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare sulle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti non possono essere inferiori a:

- a) m. 30 per le strade di tipo C (extraurbane secondarie con unica carreggiata);;
- b) m. 20 per le strade di tipo F (locali) ad eccezione delle strade vicinali, che sono le strade private ad uso pubblico, per le quali la distanza è di m. 10.

Per le strade di tipo C, fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale in caso di concessione diretta (zona B) o di piani attuativi già esecutivi verrà rispettata la distanza di 10 m.

In questo caso per le strade di tipo F e urbane di quartiere le distanze non potranno essere inferiori a 3 m. ovvero saranno eguali a quelle stabilite dal piano attuativo o dalla planimetria di sistemazione delle aree di zona B.

Nelle curve stradali fuori dai centri abitati la fascia di rispetto è soggetta alle norme dell'articolo 27 del D.P.R. n. 495/92.

Nei progetti di costruzioni prossime alle curve stradali dovrà essere indicato il raggio di curvatura e la posizione rispetto alla corda congiungente i punti di tangenza.

Nella costruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza verranno osservate le seguenti distanze minime:

- fuori dai centri abitati per strade di tipo C: 3 m.;
- dentro i centri abitati per strade C urbane di quartiere e locali tipo F: sul confine stradale.

Nella costruzione di recinzioni eseguite con reti metalliche, fili spinati, siepi morte in legno, siepi vive e simili aventi altezza non superiore ad 1 m. verrà osservata la distanza minima da 1 m..

Mentre se l'altezza delle suddette recinzioni supera 1 m., la distanza non può essere inferiore a 3 m..

INDICE GENERALE

Art. 1 - Validità delle norme	pag. 1
Art. 2 - Cartografia	pag. 1
Art. 3 - Attuazione.....	pag. 1
Art. 4 - Aree soggette al regime autorizzatorio ex legge 1497/39	pag. 2
Art. 5 - Indirizzi di pianificazione e progettazione	pag. 2
Art. 6 - Studio di compatibilità paesistico ambientale	pag. 3
Art. 7 - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale	pag. 5
Art. 8 - Norme per le lottizzazioni	pag. 6
Art. 9 - Zonizzazione del territorio comunale	pag. 8
Art. 10 - Zona B - Sottozona B1 di completamento interno	pag. 9
Art. 11 - Sottozona B2 di completamento esterno	pag. 14
Art. 12 - Zona C di espansione residenziale - Sottozone C1 e C2	pag. 14
Art. 13 - Sottozona D1 - Parzialmente compromessa	pag. 17
Art. 14 - Sottozona D2 - Industriale, Artigianale e commerciale dotata di Piano di Lottizzazione.....	pag. 17
Art. 15 - Sottozona D3 - Industriale, artigianale e commerciale da regolamentare con Piano Attuativo.....	pag. 17
Art. 16 - Zona E - Agricola	pag. 20
Art. 17 - Sottozona E1	pag. 26
Art. 18 - Sottozona E2.....	pag. 27
Art. 19 - Sottozona E4.....	pag. 27
Art. 20 - Zona G - Servizi generali.....	pag. 27
Art. 21- Zona H - di rispetto stradale, cimiteriale, archeologico	pag. 29
Art. 21/bis – Zone per servizi pubblici.....	pag. 30
Art. 21/ter - Parcheggi.....	pag. 30

Art. 21/quarter – Zone verdi pag. 30

Art. 21/quinquies – Norme comuni agli spazi pubblici, attività collettive,
verde pubblico e parcheggi

.....

pag. 31

Art. 22 - Viabilità pag. 31

=====