

COMUNE DI SARDARA

PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

VARIANTE N° 9

LEGGE REGIONALE DEL 22.12.1989 N° 45

O.2

DELIBERAZIONE C.C. N° ____ DEL ____

NORME D'ATTUAZIONE

DATA: LUGLIO 2017

AGGIORNAMENTO: ____ -

SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO

Il Responsabile del Settore
(Dr. Ing. Pierpaolo Corrias)

IL SINDACO
(Roberto Montisci)

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

CAPO I - MODALITÀ D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

ART.1. - ZONIZZAZIONE

Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U del 20 dicembre 1983, nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZONA A - CENTRO STORICO-ARTISTICO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

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

ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

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

ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

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

ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

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

ZONA E - AGRICOLA

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

ZONA F - TURISTICA

sono le parti del territorio d'interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

ZONA G - SERVIZI GENERALI

sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.

ZONA H - SALVAGUARDIA

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

ART.2. - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Le previsioni del Piano urbanistico comunale si attuano attraverso concessioni edilizie dirette nelle zone B ed E ovvero mediante la formazione ed approvazione, nelle forme di legge, di appositi piani attuativi (piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati) nelle zone di espansione territoriale (zone C), nelle zone artigianali ed industriali (zone D), nelle zone turistiche (zone F), nelle zone di servizi di interesse generale (zone G).

ART.3. - LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA

Chi intende utilizzare a scopo edilizio i terreni compresi nelle zone C, D, G, F deve presentare un piano attuativo corredato di tutti gli elaborati richiesti dall'art. 5.

Qualora uno o più proprietari di terreni inclusi nelle zone omogenee citate dimostrino che non esiste la possibilità di predisporre un piano attuativo a causa del mancato assenso degli altri proprietari, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera area. In tale ipotesi, ai sensi dell'art.3 della L.R. n. 20 del 1.07.1991, il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

L'autorizzazione comunale al rilascio di concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario o dei proprietari o dai loro rappresentanti autorizzati, che prevede:

- 1- la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nel Piano di lottizzazione;
- 2- la realizzazione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione primaria e la corrispondenza degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
- 3- i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare, nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

ART.4. - LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di trenta giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di centoventi giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione.

Se essi non aderiscono, il Comune provvede alla lottizzazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modificazioni che l'Amministrazione Comunale riterrà di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con invito a dichiarare entro trenta giorni se lo accettano, oppure in che modo propongono che sia modificato.

In questo caso, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree, per l'ordinata attuazione del PIANO URBANISTICO COMUNALE.

CAPO II - NORME DI ZONA

ART.5. - ZONA OMOGENEA A: CENTRO STORICO

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero. Per le nuove costruzioni e sopraelevazioni e per le ricostruzioni a

seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona. Si rimanda alle norme del vigente P.P.

ART.6. - ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Interessa le parti più recenti, esterne al vecchio nucleo urbano, definite in base all'Art. 3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario di mc/mq 2,8 ed un rapporto di copertura di 1/2 purchè siano rispettati i distacchi stabiliti dall'Art. 5 del sopracitato decreto, per i Comuni di Classe III. Qualora il lotto da edificare sia inferiore a metri quadri 200, il rapporto di copertura potrà raggiungere il 60%. Per i lotti da 200 mq a 250 mq, sarà possibile un rapporto di copertura calcolato per interpolazione lineare dal 60% al 50%.

La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:

a-non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori;

b-inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano;

c-Distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto, non inferiore a m. 4,00, mentre nei casi di edifici in linea o a schiera, il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura di m. 4,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio. E' possibile realizzare la costruzione nel confine secondo il cosiddetto "principio di prevenzione": chi costruisce per primo può realizzare il proprio fabbricato sul confine costringendo chi costruisce per secondo a farsi carico dell'integrale rispetto della distanza o a costruire in aderenza.

d-Distanza tra pareti finestrate metri 8,00. Qualora si tratti di fabbricati non posti sul confine, la medesima distanza si dovrà avere anche nel caso che una sola parete sia finestrata. Viceversa, se un fabbricato è posto sul confine, il confinante potrà realizzare edifici con aperture a distanza inferiore esclusivamente per dare luce a bagni, disimpegni e simili.

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

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.¹

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

e- non superare l'altezza massima di m. 7,50 all'intradosso dell'ultimo solaio e metri 9,50 all'intradosso del colmo;

f- garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 10 metri cubi di costruzione.

La concessione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione dell'area per le strade necessarie. Potranno essere realizzati fabbricati accessori sul confine a condizione che l'altezza all'estradosso della copertura non sia superiore a metri 3,00.

Sono ammesse tutte le attività compatibili con la zona B di completamento che non comportino inquinamento acustico e/o ambientale ai sensi della vigente legislazione. Nel caso di attività che possano comportare lavorazioni parzialmente inquinanti o rumorose, dovrà essere

presentato apposito piano di compatibilità ambientale che asseveri la rispondenza alle norme vigenti.

ART.7. - ZONA B* DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Interessa le zone di completamento, disciplinate da piani attuativi convenzionati. Le norme da applicare saranno pertanto quelle stabilite dalla convenzione in atto.

ART.8. - VINCOLO DI PROSPETTO

Per le zone A e B è prescritto il mantenimento delle murature in pietra a faccia a vista quando queste risultino possedere quelle caratteristiche qualificanti tipiche delle architetture locali. Tali superfici non potranno essere intonacate, tuttavia, allo scopo di preservare la costruzione dall'umidità, è consentita la chiusura dei giunti con boiacca di cemento applicata in modo che il medesimo sia il meno visibile possibile al fine di lasciar bene evidenziati gli elementi lapidei. Ove necessario, dovranno essere realizzate opere di "scuci e cuci" alla muratura degradata e successive iniezioni di boiacca di cemento a bassa pressione, dall'alto.

E' prescritta la conservazione, la manutenzione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni, di tutti i portali esistenti nelle zone A e B.

Gli archi in pietra dovranno essere esclusivamente ripuliti ed eventualmente impregnati con resine epossidiche, sostituendo esclusivamente le pietre soggette a fenomeni irreversibili di schiacciamento.

In caso di crollo, parziale o totale, il proprietario dell'immobile ha l'obbligo di ricostruire con gli stessi materiali, nella stessa forma, dimensione e posizione originaria il portale.

Qualora il proprietario non provveda entro 60 giorni dalla data dell'evento, il Sindaco ha l'obbligo di ordinare la ricostruzione, concedendo per l'ultimazione della stessa non più di 180 giorni a decorrere dalla data dell'ordinanza. Trascorso inutilmente tale termine, il Sindaco ha l'obbligo di provvedere alla ricostruzione mediante intervento di iniziativa pubblica, rivalendosi poi sul proprietario inadempiente, per quanto attiene il recupero delle spese.

Eventuali demolizioni o modifiche plano altimetriche saranno possibili solo in presenza di apposito Piano particolareggiato dei portali.

Nei casi in cui è prevista la realizzazione di un portale, la costruzione dello stesso è subordinata al parere della Commissione Edilizia Comunale. Il portone potrà essere realizzato in ferro o in legno. In quest'ultimo caso potrà essere del tipo a "Jecca".

Nelle zone A e B è fatto obbligo di rispettare le sequenze dinamiche delle architetture caratterizzanti l'ambiente urbano complessivo, per cui, in caso di nuova costruzione o ricostruzione, la stessa dovrà rispettare le tipologie delle costruzioni contigue, quando queste risultino possedere quelle caratteristiche qualificanti tipiche delle architetture locali (portali, coperture, ecc.). In questi casi dovranno anche essere rispettati gli allineamenti consolidati originari.

Nelle zone A e B è obbligatoria la copertura a tetto, con manto di copertura in tegole. Non è consentito l'utilizzo di lamiera o di cemento amianto.

Nelle sole zone B, qualora gli edifici non hanno le caratteristiche dei commi precedenti, è consentita la parziale copertura piana o a terrazzo nei limiti di 1/10 del rapporto di copertura utilizzato.

In particolare, in conformità all'art. 54 del Regolamento Edilizio, si dovrà evitare di snaturare le sequenze delle aperture esistenti realizzando vani fuori scala per dimensioni, specie in larghezza.

All'uopo, si prescrive che vengano prodotte, all'atto della presentazione dell'istanza per la concessione edilizia, un congruo numero di fotografie interessanti le costruzioni adiacenti il fronte dell'area interessata dal progetto, per consentire una corretta valutazione da parte della Commissione edilizia.

ART.9. - ERRORI NELLA CARTOGRAFIA

Tenuto conto che la rappresentazione grafica è rappresentata su carte areofotogrammetriche in scala 1:2.000, nei casi in cui non sia evidente se il limite delle varie zone omogenee coincide con i confini catastali dei terreni, per un criterio di logica, il limite dovrà essere identificato con il confine catastale medesimo.

ART.10. FRAZIONAMENTO DI LOTTI GIA' COSTRUITI

Per l'utilizzazione dei terreni edificabili che risultino tali in seguito al frazionamento di aree già costruite, occorre che sia verificato l'indice fondiario ed il rapporto di copertura, rapportando tutti i volumi proposti già costruiti alla superficie del lotto originario.

ART.11. ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE - GENERALITA'

Sono zone destinate ai nuovi insediamenti residenziali, i quali dovranno essere realizzati attraverso interventi coordinati nei modi previsti dall'Art. 3 delle presenti Norme.

L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a 1 ettaro, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità ed i servizi primari.

Sarà possibile lottizzare superfici inferiori ad un ettaro solo nel caso di un'area compromessa che non possa essere accorpata ad un'altra adiacente.

Ogni intervento coordinato deve inoltre indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi e alla sosta pubblica, alla viabilità, secondo i parametri indicati nell'Art. 14.

ART.12. - STANDARDS URBANISTICI

Per la zona C si adottano i seguenti parametri:

- indice massimo di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq.
- dotazione minima per spazi pubblici S riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con l'esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie: 12 mq/ab.
- viene assunto il parametro di 100 mc ad abitante, al fine di dedurre il numero degli abitanti insediabili.

ART.13. - TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA ZONA C

Nella zona C si possono adottare tipologie edilizie libere, purchè la soluzione urbanistico-compositiva ed il disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.

E' tuttavia necessario rispettare.

- altezze massime di m. 7,50; gli stacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici come stabilito dal D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/83, per i comuni della 3^a classe;
- rapporto minimo tra area coperta e area del lotto di pertinenza e dell'edificio di 1/3;
- distacchi dall'asse stradale non inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a m. 6,00; tale distacco vale anche per le recinzioni dei lotti;
- è inoltre fatto divieto di cortili chiusi, chiostre;
- è obbligatoria, la copertura a tetto con tegole; è consentita la parziale copertura piana o a terrazzo nei limiti di 1/10 del rapporto di copertura utilizzato.
- è proibito l'uso di manti di copertura in cemento amianto lamiera o simili;
- è necessario, infine, predisporre nel lotto idonee aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e sistemazione a verde delle parti del lotto non utilizzate dall'edificazione.

Limitatamente al Piano Attuativo P.E.E.P. "Perda Sterria è consentito:

- un rapporto di copertura massimo pari a 1/2;
- una distanza dei fabbricati e delle recinzioni dall'asse stradale di m. 4,50;

ART.14. - ZONA D: ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE

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

Interessa aree immediatamente attigue all'aggregato urbano e prevalentemente disposte lungo le direttrici principali di penetrazione all'abitato

Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di piano urbanistico attuativo, esteso all'Unità Territoriale minima d'intervento.

Ai sensi dell'Art.19, comma f della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, nella cartografia del P.U.C. (Tav. B2) sono individuate le seguenti "Unità Territoriali della "Zona D"

Unità Territoriale	Tipologia Piano attuativo	Iniziativa		note
		Privata	Pubblica	
D1	P.L.	Privata		Convenzionata
D2	P.I.P. n. 1		Pubblica	P.I.P approvato
D3	P.L.	Privata		
D4	P.L.	Privata		Convenzionata
D5	P.I.P. n. 2		Pubblica	P.I.P approvato
D6	P.I.P. n. 3		Pubblica	
D7	P.L.	Privata	Pubblica	
D8	P.L.	Privata	Pubblica	
D9	P.L.	Privata	Pubblica	
D10	P.L.	Privata	Pubblica	
D11	P.L.	Privata		
D12	P.L.	Privata		
D13	P.L.	Privata		
D14	P.L.	Privata	Pubblica	
D15	P.L.	Privata	Pubblica	

L'Unità Territoriale D6 è assoggettata ad intervento di iniziativa pubblica per accertata inerzia a lottizzare da parte dei privati.

Sulle Unità Territoriali D7 – D8 – D9 – D10 – D14 – D15 si prevede l'intervento Pubblico; sono fatte salve le osservazioni che, nel periodo di pubblicazione della variante, saranno eventualmente adottate dai proprietari interessati. I proprietari medesimi saranno coinvolti a norma di Legge in caso di iniziativa Pubblica per l'attuazione del comparto. È comunque fatta salva l'iniziativa privata che potrà manifestarsi in qualsiasi momento.

L'iniziativa pubblica è motivata dalle seguenti finalità:

- 1) Attuazione delle previsioni del P.U.C.;
- 2) Soddisfare la domanda di lotti a destinazione produttiva da parte di imprenditori artigiani locali, mediante la predisposizione di apposito piano attuativo (P.I.P.) previa acquisizione delle aree dell'Unità Territoriale interessata;

ART.15. STANDARDS URBANISTICI E- TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA ZONA D: ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE

E' consentita esclusivamente l'edificazione di costruzioni attinenti i caratteri di zona con un rapporto di copertura del lotto non superiore al 40%. L'altezza massima viene stabilita in m. 10,50. Tale altezza, esclusivamente per gli insediamenti produttivi e solo in caso di dimostrata necessità aziendale, può essere portata a mt. 12,00. Nel caso di particolari strutture produttive, quali silos, è ammessa una deroga sull'altezza deliberata dal Consiglio comunale

La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- per i distacchi dalla strada si osservi il **CODICE DELLA STRADA**
- distacco minimo dai confini del lotto: m. 6,00;
- divieto assoluto di costruzioni a carattere residenziale, fatta eccezione per i locali strettamente indispensabili per il personale di custodia;
- la superficie minima di intervento è di mq. 5000;
- la superficie da destinare a spazi pubblici e parcheggi non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie escludendo l'area destinata alla viabilità;
- in zone compromesse da precedenti edificazioni, il limite di 5000 mq. può essere ridotto, mantenendo però inalterata la quota di area da cedere;
- la sezione minima della sede stradale dovrà essere di 12 ml., senza computare eventuali marciapiedi.

ART.16. - ZONA E: AGRICOLA

16.1

La presente normativa, in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n°45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del comune di Sardara e persegue le presenti finalità:

- a) Valorizzare le vocazioni produttive della zona agricola garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

16.2

Ai fini della presente Normativa sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

16.3 Sottozone agricole

La zona agricola del territorio di Sardara è suddivisa nelle seguenti sottozone:

E2) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E2a) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, soggette a nulla osta della Soprintendenza archeologica in caso di realizzazione di lavori edilizi.

E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

E5a) aree marginali per attività agricola nelle quali può essere esercitata attività di cava.

16.4 Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

Sarà possibile l'edificazione nella sole zona E2, E2a ed E5. L'edificazione è totalmente preclusa nella zona E5a.

1) Nelle zone E2 , E2a ed E5 sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati 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;
- b) fabbricati per agriturismo, così come disciplinati dal successivo art. 18. 9;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

2) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- a) residenze: 0,03 mc/mq nella zona E2 e E2a, 0,02 mc/mq nella zona E5;
- b) per i fabbricati di cui alla lett. a) del precedente comma 0,20 mc/mq nella zona E2 ed E2a, 0,10 mc/mq nella zona E5.
- c) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;
- d) fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.

3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli per i quali saranno sufficienti ha 0,50.

4) per le residenze, la superficie minima di intervento è di ha 2,00.

ZONE E2a: nelle zone E2a, sono ammesse le coltivazioni agrarie che non comportino aratura profonda. Per tutti i lavori che comportino sbancamenti e/o lavori edilizi di qualsiasi natura, i relativi progetti devono essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza archeologica

per il parere di competenza. In ogni caso, la stessa deve essere preavvisata della data d'inizio dei lavori.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto a del comma 2 del presente articolo potrà essere elevato fino a:

- 0.10 mc/mq, oltre che per i punti di ristoro, anche per attrezzature ed impianti di carattere particolare, che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 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 del comma 2 del presente articolo potrà essere elevato fino a 0.50 mc/mq in presenza di particolari esigenze, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli sopra indicati o, comunque, con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiori a 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 EE.LL., sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui ma che siano al servizio dell'azienda.

Tali volumetrie possono essere concentrate in lotti di almeno 5.000 mq compresi nella fascia di km. 1.00 intorno all'abitato solo se oltre il 50% della superficie dei terreni interessati è compresa in tale fascia di km. 1.00

I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, ad appropriate servitù.

Le serre non sono soggette a concessione, ma solo ad autorizzazione. Conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione.

Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio e di larghezza non inferiore a m. 3.00.

Quando il fabbricato non è costruito sul confine, il distacco da esso dovrà essere di almeno m. 6,00 e dal filo della strada di m. 10,00, salvo quanto predisposto dal Codice della strada.

5) I fabbricati di cui al punto 1 lettere a e c dovranno essere realizzati su un unico piano di altezza non superiore a metri 5,00. Altezze maggiori potranno essere concesse solo in presenza di dimostrate esigenze aziendali. I volumi residenziali potranno essere distribuiti su 2 piani per un'altezza massima di metri 7.50.- E' concessa la possibilità di realizzare porticati e tettoie aperte. In tal caso la superficie lorda dei loggiati e tettoie non potrà superare il 20% della superficie coperta dei fabbricati principali.

Qualora il richiedente la concessione intenda realizzare sia fabbricati per la residenza, sia fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, l'edificazione è sottoposta alle seguenti regole:

1- La verifica dell'indice fondiario deve essere fatta deducendo la quota parte di superficie del lotto impegnata da una delle due volumetrie di cui sopra.

2- Le volumetrie ad uso residenziale dovranno essere realizzate, in un unico fabbricato, separato dagli altri ad uso non residenziale, nel rispetto delle distanze previste per i Comuni di terza classe qualora i fabbricati siano connessi con la conduzione zootecnica ovvero comportino la lavorazione o lo stoccaggio di materie nocive.

Per i fabbricati non residenziali è vietato l'uso di locali scantinati e sottotetti praticabili.

Per tutti i fabbricati è obbligatoria la copertura a tetto.

3- Il concessionario deve impegnarsi con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a vincolare al fondo le strutture edilizie progettate e a non frazionare la superficie impegnata individuata dal progetto. A tal fine l'Ufficio Tecnico si doterà di opportuno registro dove verranno riportati gli estremi dell'impegno e i lotti interessati.

Nelle aziende inferiori ad 1 ha si potrà realizzare un locale appoggio di altezza massima m 3,50 e superficie lorda mq 20, previa verifica dell'indice fondiario 0,20 mc/mq.

16.5 Restauro e ampliamento

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

2) La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, potrà essere mutata a condizione che venga verificato l'indice fondiario di cui all'art. 18. 4

3) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo e a condizione che venga verificato l'indice fondiario di cui all'art. 18. 4.

16.6 Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

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 A,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%.

3) Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

4) I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale saranno ubicati in aree a tale scopo destinate nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore della presente Normativa, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli. Potranno essere viceversa ubicati in zona agricola gli insediamenti di trasformazione per i quali non vi sia la necessità di usufruire di servizi attrezzati di depurazione.

5) Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% 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 normato 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 gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

7) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939, n° 1497.

16.7 Edifici in fregio alle strade.

1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al codice della strada e in quelle di rispetto vincolate come inedificabili dal P.U.C. sono consentite le seguenti opere:

a- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457;

b- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non portino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

3) 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 delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art.18.4.

16.8 Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n° 319 e circolare di attuazione, nonché quelle di cui al D.A.D.A. n° 34/1997, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate alle fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore del D.P.G.R. N° 228/94, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.

Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

16.9 Agriturismo

- 1- E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi :
 1. Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari 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 azienda il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.
 2. 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.
 3. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi 1 e 2, 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.
- 2- 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.
- 3- Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3,00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.
- 4- 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.

16.10 Punti di ristoro

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative ai posti letto nel numero massimo di venti ed altre attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m: 500.

1- Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

2- Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.

3- 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 3,00 relativa al fondo agricolo.

ZONA S: RAPPORTI MASSIMI FRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E AGLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO

ART.17. - SOTTOZONA S1

Nella sottozona S1 sono previste le aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Per la Normativa si rimanda al D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica".

L'indice fondiario previsto è 2,0 mc/mq.

ART.18. - SOTTOZONA S2

Nella sottozona S2 sono previste le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

L'indice fondiario massimo previsto è 3,0 mc/mq. Il rapporto di copertura è 0,5.

ART.19. - SOTTOZONA S3

Sono compresi gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo. L'intervento sarà possibile previo studio coordinato esteso all'intera sottozona, che ne definisca gli standards di utilizzazione. Nella sottozona S3 l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0.3 mc/mq.

ART.20. - SOTTOZONA S4

Individua le aree di parcheggio.

ART.21. ZONA G: SERVIZI GENERALI

Vi sono comprese le parti di territorio riservate a servizi d'interesse generale.

Ai sensi della LEGGE REGIONALE N. 20 del 01/07/1991, per l'edificazione nella zona omogenea G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

Negli insediamenti di carattere direzionale che dovessero sorgere nella zona G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento dovrà essere corrisposta la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Negli insediamenti di carattere commerciale dovranno essere rispettati gli standard previsti nel Piano commerciale in adeguamento alla deliberazione della Giunta regionale n. 55/2000

ART.22. SOTTOZONA G1_A

Interessa una porzione di zona servizi ubicata all'interno del Centro Storico, avente destinazione turistico-ricettiva, disciplinata da Piano Attuativo convenzionato.

ART.23. SOTTOZONA G1_T

La sottozona G1_T interessa le aree destinate ai Servizi Generali adiacenti l'Area Termale, comprende i comparti G1_{T1}, G1_{T2}, G1_{T3}. Riguarda aree nelle quali sono previsti impianti di carattere generale per la collettività pubblici e privati con esclusione di ogni uso abitativo.

Destinazioni previste (Alberghi, Centri benessere e cura del corpo, Cliniche di medicina e chirurgia estetica, locali commerciali, bar e ristoranti).

Poiché la sottozona prospetta sulle aree del compendio termale, contribuendo a formare il primo impatto visivo per chi arriva dal Centro abitato, le costruzioni e l'arredo urbano dovranno essere coerenti con la normativa d'attuazione delle zone F contigue, assicurando, all'interno di ogni comparto, l'omogeneità delle soluzioni architettoniche sia in termini volumetrici, che di materiali che di colori.

È disciplinata in dettaglio nell'allegato C2 – normativa riguardante le unità territoriali in zona S. Maria Is Acquas;

E' obbligatorio il Piano attuativo per ogni comparto. Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano attuativo, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 20 del 1991, possono, previa autorizzazione del Comune,

predisporre il piano esteso alla intera area di cui sopra. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi Proprietari.

ART.24. SOTTOZONA G1_U

La sottozona costituisce il coronamento del centro abitato prospiciente il vecchio tracciato della S.S.131, suddivisa nei comparti G1_{U1}, G1_{U2}, G1_{U3}, G1_{U4}, G1_{U5}, G1_{U6}, G1_{U7}, G1_{U8}. Riguarda aree nelle quali sono ubicati o previsti impianti di carattere generale per la collettività pubblici e privati (musei, biblioteche, alberghi, locali commerciali, espositivi, uffici, bar e ristoranti) con esclusione di ogni uso abitativo.

Poiché la sottozona prospetta il tratto dismesso della SS.131 e costituisce il primo impatto visivo dell'abitato, l'architettura proposta dovrà avere un aspetto decoroso. Dovrà essere assicurato, all'interno di ogni comparto, l'omogeneità delle soluzioni architettoniche sia in termini volumetrici che di colori. Questi dovranno avere il colore delle terre.

E' obbligatorio il Piano attuativo per ogni comparto. Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano attuativo, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 20 del 1991, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area di cui sopra. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi Proprietari.

- Per tutti gli interventi nella sottozona G1_U, si prescrive l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 2,8 mc/mq,
- Rapporto di copertura 1/2, altezza massima m 7,50,

ART.25. SOTTOZONA G1_E

Vi sono comprese le parti di territorio riservate a servizi d'interesse generale extraurbani.

ART.26. SOTTOZONA G4

Vi sono comprese le parti di territorio riservate agli impianti tecnologici utili al funzionamento dell'agglomerato urbano. Vi sono ubicate le strutture per impianto di depurazione (G4₁), discarica inerti (G4₂), ecocentro (G4₃), servizi per telecomunicazioni (G4₄) e serbatoio idrico (G4₅).

Limitatamente alle parti di territorio riservate a servizi di Telecomunicazioni (G4₄), ogni nuova antenna per telecomunicazioni dovrà essere realizzata **preferibilmente** in questa sottozona. ~~Alla scadenza delle concessioni già rilasciate, le antenne dovranno essere spostate in questa sottozona.~~ **Qualora ci si discostasse dalle suddette indicazioni, dovrà essere presentato apposito studio, ai sensi delle vigenti normative, che giustifichi l'intervento in termini di impatto ambientale, di limitazione delle emissioni elettromagnetiche nonché di pubblico interesse in termini di ricezione ottimale del segnale nel territorio.**

Nelle aree libere dalle antenne valgono le norme della zona H2. La realizzazione delle opere dovrà avvenire con le precauzioni necessarie a rispettare la configurazione dei luoghi e la presenza dei beni archeologici senza alterarne la morfologia sia in fase di cantiere che di esercizio delle attività, avvalendosi della rete viaria esistente per l'accesso ai siti.

ART.27. ZONA H: DI RISPETTO

Vi sono comprese le parti di territorio che rivestono un particolare interesse per la collettività.

Il presente PUC comprende: la fascia di rispetto cimiteriale, aree di interesse paesaggistico, archeologico, aree a rischio idrogeologico, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali, all'agglomerato urbano **e fascia di rispetto del gasdotto Algeria-Sardegna-Italia.**

ART.28. - SOTTOZONA H1: CIMITERIALE -

Nella sottozona H1 è consentita solo la realizzazione di aree destinate a parcheggio.

Gli altri spazi liberi interni e quelli esterni di minimo limite per la zona H devono essere considerati soggetti a verde permanente.

ART.29. - SOTTOZONA H2: PAESAGGISTICA -

Nella sottozona H2 non è consentita alcuna nuova costruzione. E' possibile la deroga, ai sensi dell'art. 16 della l. 6 agosto 1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Ad eccezione delle aree irrigue comprese nelle carte del Consorzio di bonifica della Sardegna meridionale, è vietato il taglio della macchia mediterranea che non sia funzionale alla valorizzazione ed al miglioramento vegetativo delle essenze arboree pregiate.

Sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, nei terreni attualmente coltivati, che non comportino aratura profonda, la conservazione dei boschi e alberature esistenti.

Nella zona H2 sarà possibile la realizzare nuove piantumazioni costituite da essenze indigene la cui messa a dimora, nei terreni attualmente non coltivati, dovrà avvenire con l'assoluta esclusione di lavorazione meccanica (aratura, fresatura, erpicatura etc.) della macchia mediterranea esistente. Nei terreni già coltivati, la messa a dimora delle piante di cui sopra potrà avvenire con l'utilizzo dei mezzi meccanici.

E' ammessa la manutenzione, la sistemazione igienica ed il completamento dei fabbricati e degli impianti esistenti.

E' altresì vietato lo spietramento nei terreni attualmente non coltivati.

Nei terreni attualmente utilizzati per l'agricoltura è vietato qualunque miglioramento fondiario che preveda la modifica dell'orografia dei terreni.

Qualunque proposta di modificazione dell'ambiente, nelle aree ricadenti in zona H2, ancorché rientrante nella fattispecie di cui al comma 2 del presente articolo, dovrà essere comunque autorizzato dal Comune.

Alla domanda dovrà essere allegata una relazione di un tecnico abilitato e fotografie a colori di formato non inferiore a cm 10x15 in numero sufficiente ad individuare compiutamente l'area dell'intervento.

Per gli edifici esistenti sono consentite inoltre le seguenti opere:

Modifiche interne e ai prospetti che non modifichino la sagoma dell'edificio, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457;

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino incrementi volumetrici dell'edificio. Qualora l'edificio abbia copertura piana, sarà possibile la realizzazione di un tetto di pendenza non superiore al 35% e non inferiore al 25%. L'altezza massima, dall'estradosso del solaio piano al colmo non potrà superare metri 2,00.

ART.30. SOTTOZONA H2a: PAESAGGISTICA SOGGETTA A RISCHIO IDROGEOLOGICO

Si tratta di zone, sulle quali è stato effettuato apposito studio di carattere geologico, per le quali si è riscontrato il rischio di erosioni, dissesti o caduta massi che possano minacciare il centro urbano.

In tali zone, in aggiunta ai vincoli già descritti per la zona H2, sono imposti i seguenti ulteriori vincoli:

divieto di effettuare qualsiasi tipo di aratura e di lavorazione del terreno, ad eccezione della zappettatura a mano in prossimità delle piantumazioni arboree produttive esistenti, per una distanza non superiore a 1,00 m. dal fusto nel caso di piante già fruttifere e per una distanza non superiore a 0,50 m. nel caso di piante non ancora produttive;

divieto totale di piantumazione e/o disboscamento di alberi e arbusti di qualsiasi genere.

è consentita esclusivamente la cura e la raccolta dei frutti delle piantumazioni arboree produttive esistenti.

In deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, qualsiasi intervento diverso e volto alla protezione e salvaguardia delle suddette zone dovrà eseguirsi con intervento pubblico.

E' vietato l'esercizio del pascolo.

ART.31. SOTTOZONA H2b: ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

Si tratta di una zona nella quale sono presenti le vecchie miniere dismesse. E' consentito il restauro, la ristrutturazione, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti al fine di renderle idonee alla museificazione, alla valorizzazione e conservazione e messa in sicurezza delle infrastrutture esistenti. Sono vietate nuove volumetrie.

Nelle aree libere da fabbricati sono ammesse soltanto la conservazione dei boschi e alberature esistenti o la realizzazione di nuove piantumazioni costituite da essenze indigene, è vietato il taglio della macchia mediterranea.

ART.32. SOTTOZONA H3 – AREE ARCHEOLOGICHE

Ai fini della salvaguardia e della tutela archeologica sono state individuate nella sottozona H3 tutte le località d'interesse archeologico note ricadenti in aree esterne alla zona edificata o edificabile.

Nell'agro è previsto un vincolo di inedificabilità assoluta nella fascia dei metri 150 dalle emergenze archeologiche.

Qualora la Soprintendenza per i Beni archeologici non riscontri nell'area vincolata alcuna emergenza di natura archeologica, l'area medesima verrà automaticamente classificata E2a senza necessità di ulteriori varianti al Puc.

Nelle zone edificate interne all'abitato e a Piani attuativi a suo tempo approvati, si prescrive che per tutti i lavori che comportino escavazioni o sbancamenti, venga tempestivamente preavvisata la Soprintendenza Archeologica della data di inizio dei lavori contestualmente al ritiro della concessione edilizia.

In tutte le aree ricadenti in zone d'interesse archeologico non potranno essere realizzati volumi interrati.

Nell'area del castello di Monreale è consentito il restauro delle emergenze archeologiche. Sarà possibile realizzare chioschi in struttura facilmente amovibile al fine di realizzare servizi igienici, e servizi d'informazione turistica.

ART.33. ZONA H4 – RISPETTO STRADALE

Interessa le parti di territorio che costituiscono la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali il cui spessore è determinato dal Codice della strada.

In questo ambito la costruzione sarà disciplinata dalle norme contenute dal predetto Codice.

ART.34. ZONA H5 – RISPETTO INTORNO AGLI AGGLOMERATI URBANI

In tale sottozona è vietato qualsiasi intervento edificatorio ad eccezione di un locale appoggio di altezza massima m 3,50 e superficie lorda mq 20, previa verifica dell'indice fondiario 0,20 mc/mq.

ART.35. ZONA H6 – FASCIA DI RISPETTO GASDOTTO

Interessa le parti di territorio che costituiscono la fascia lungo il gasdotto Algeria-Sardegna-Italia la cui larghezza è determinata in m. 40 a cavallo della condotta. All'interno della suddetta fascia di rispetto non è consentita alcuna edificazione ma solo l'attività agricola.

In questo ambito il regime è disciplinato dal D.M. 24.11.1984 (G.U. n. 12 del 15 gennaio 1985) - Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8.

ART.36. ZONA F: TURISTICA

Interessa la località di S. Maria Is Acquas.

E' prescritto l'indice fondiario massimo di 0.75 mc/mq.

Ai fini di determinare il numero degli abitanti presumibilmente insediabili si assume il parametro di 60 mc ad abitante, dei quali 50 mc per la residenza e 10 mc per servizi pubblici.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per il verde attrezzato a parco, gioco, sport e parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

Le norme di attuazione urbanistiche ai fini dell'edificazione, nonché per misurare la compatibilità ambientale dei progetti sono riportate negli allegati relativi alle unità territoriali della zona F.

ART.37. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Ai fini della loro individuazione le attività commerciali sono distinte, per ciò che concerne il settore merceologico in *alimentare e non alimentare*, e, per quanto concerne la loro tipologia in *esercizio singolo o centro commerciale*. Inoltre sono distinte e ulteriormente classificate in ragione della c.d. *superficie di vendita*.

ART.38. CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.

I criteri sono differenziati sulla base di:

- *settore merceologico* (alimentare o non alimentare);
- *tipologia di struttura commerciale* (Esercizio Singolo o Centro Commerciale);
- *superficie di vendita della struttura commerciale*;
- *dimensione demografica del Comune* (Comuni con meno di 10.000 abitanti; Comuni con più di 10.000 abitanti);
- *zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti* (zone omogenee di cui al D.A. del 20 dicembre 1983 n° 2266/U); a tale riguardo si precisa che alle zone A ex D.M. 1444/1968, sono equiparate "*le aree, gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale*", individuate dai Comuni in applicazione dell'art 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10/2000.

I criteri definiscono la "compatibilità" tra:

- ◆ le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita)
- ◆ e le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).

Nella tabella 1 sotto riportata sono riepilogati i criteri in forma di "abaco delle compatibilità".

Alla verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per :

- ◆ apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute");
- ◆ modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

qualora l'intervento edilizio proposto, in una struttura commerciale esistente, non modifichi né la Superficie di vendita, né il settore merceologico, non occorre verificare la compatibilità di cui alla Tabella 1.

Tabella 1: Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione a seconda della zona omogenea.

Comuni fino a 10.000 abitanti		
Zona A	Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
	SV ≤ 100 mq	ammissibili
	SV > 100 mq	non ammissibili
	Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)	
	SV ≤ 150 mq	ammissibili
	SV > 150 mq	non ammissibili
	Esclusivamente non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 200 mq	ammissibili con l'obbligo di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto in immobili di pregio
	SV > 200 mq	non ammissibili

Zona B	Alimentari e Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV≤600 mq	ammissibili
	SV>600 mq	non ammissibili
Zona C	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non alimentari	
	SV≤600 mq	ammissibili
	SV>600 mq	non ammissibili
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente Alimentari	
	SV≤ 600 mq	ammissibili
	SV> 600 mq	non ammissibili
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV≤ 600 mq	ammissibili
	SV> 600 mq	non ammissibili
Zona F	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non alimentari	
	SV< 150 mq	ammissibili
	SV>150 mq	non ammissibili
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente Alimentari	
	SV≤200 mq	ammissibili
	SV>200 mq	non ammissibili
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV≤ 200 mq	ammissibili
	SV> 200 mq	non ammissibili
Zona D e G	Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
	1.500≤SV≤1.600 mq	ammissibili
	SV>1.600 mq	non ammissibili
	MSV e Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV≤600 mq	
	Prevalentemente o esclusivamente NON Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)	
	SV≤1.500 mq	ammissibili

ART.39. **PARCHEGGI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI**

Gli standard definiti in questo articolo sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 266/U del 20 dicembre 1983.

La superficie per parcheggi è determinata dalla sommatoria degli standard di dotazione per la clientela e quelli per la sosta per la movimentazione delle merci.

Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare sono specificati nella successiva tabella.

Tabella 2 Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di vendita con Sv≤ 250mq	Medie Strutture di vendita con 250<Sv ≤1.500 mq	Medie Strutture di vendita con Sv >1.500 mq	Grandi Strutture di vendita
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA>0,12xSv and SP>=3xSv			
Zone C	Alta dipendenza da auto	PA>=0,05xSv and SP>=1,25xSv	PA>0,11xSv-15 and SP>=2,75xSv-375		PA>=0,1xSv and SP>=2,5xSv	
Zone B (1)	Media dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,04xSv and SP>=1xSv	PA>=0,112xSv-18 and SP>=2,8xSv-450	PA>0,1xSv and SP>=2,5xSv	
Zone A	Nessuna dipendenza da auto	PA=SP>=0				

⁽¹⁾ Nella zona definita B di completamento, nel caso in cui (per esigenze connesse ad una ottimale gestione delle attività proposte) fosse riconosciuto impossibile trovare un'adeguata soluzione tecnica per ottemperare a quanto prescritto all'art. 38, è consentito diminuire le do-

tazioni di parcheggi di stretta pertinenza dell'attività per non più del 50%, dietro compenso al Comune di una somma pari al valore venale dell'area più il costo per la realizzazione del parcheggio commisurata alla superficie in riduzione richiesta, onde consentire l'edificazione di area di sosta comunque reperibili in centro urbano e, possibilmente, nelle immediate vicinanze dell'intervento proposto.

Le aree utilizzate per soddisfare la dotazione di parcheggi, ancorché non già nella disponibilità dell'Amministrazione, saranno acquisite al Patrimonio Comunale previa stipula di apposita convenzione tra Comune e Concessionario e non potranno essere destinate ad altro uso durante l'orario di attività dell'esercizio commerciale interessato.

Dette aree devono essere reperite senza intaccare gli standards a parcheggio previsti dal P.U.C. vigente.

Le stesse aree non sono sottoposte al regime di uso di suolo pubblico.

Superfici Non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di vendita	Grandi Strutture di vendita
Zone C D, G	Alta dipendenza da auto	PA>=0,04xSv and SP>=1xSv		
Zone B	Media dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>003xSv and SP>=0,75Sv	
Zone A	Altre zone -Bassa dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,02xSv and SP>=0,5xSv	
	Zone pedonali o a traffico limitato	PA=SP>=0		
PA= Posti auto		SV= Superficie di vendita	SP= Superficie di Parcheggio	

Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci. Ogni Media struttura di vendita (MSV) e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SPmov) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con $SV \leq 2.500$ mq, deve essere verificata la seguente relazione:
 $SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 48$ [mq]

ART.40. RAPPORTI TRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E GLI SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI

I rapporti massimi di cui all'Art. 17 della Legge 6.8.1967 n.765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

- nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G ad ogni 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 destinata a parcheggio.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

ART.41. SEZIONI STRADALI

a) Per le zone B la sezione minima stradale sarà, di norma, m. 8,00, compresi i marciapiedi. Tuttavia, a discrezione dell'Amministrazione, potranno essere realizzate strade con sezioni inferiori nel caso di tessuto viario già consolidato o nel caso di strade interne a piccole lottizzazioni o Piani particolareggiati.

b) Per le zone C si propongono sezioni stradali minime di m. 10,00 per la viabilità principale e di m. 8,00 per la secondaria.

c) Per le zone D si rimanda alle norme tecniche CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane.

ART.42. *LOTTIZZAZIONI E P.P. IN CORSO DI ATTUAZIONE*

Sono fatte salve tutte le norme di attuazione contenute nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano urbanistico comunale.

NORME D'ATTUAZIONE DEL P.U.C. - INDICE DEGLI ARTICOLI
--

CAPO I - MODALITÀ D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

- ART.1.** ZONIZZAZIONE
- ART.2.** MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.
- ART.3.** LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA
- ART.4.** LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO

CAPO II - NORME DI ZONA

- ART.5.** ZONA OMOGENEA A: CENTRO STORICO
- ART.6.** ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
- ART.7.** ZONA B* DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
- ART.8.** VINCOLO DI PROSPETTO
- ART.9.** ERRORI NELLA CARTOGRAFIA
- ART.10.** FRAZIONAMENTO DI LOTTI GIÀ COSTRUITI
- ART.11.** ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE - GENERALITÀ
- ART.12.** STANDARDS URBANISTICI
- ART.13.** TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA ZONA C
- ART.14.** ZONA D: ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE
- ART.15.** STANDARDS URBANISTICI E- TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA ZONA D: ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE
- ART.16.** ZONA E: AGRICOLA
- ZONA S:** RAPPORTI MASSIMI FRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E AGLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO
- ART.17.** SOTTOZONA S1
- ART.18.** SOTTOZONA S2
- ART.19.** SOTTOZONA S3
- ART.20.** SOTTOZONA S4
- ART.21.** ZONA G: SERVIZI GENERALI
- ART.22.** SOTTOZONA G1_A
- ART.23.** SOTTOZONA G1_T
- ART.24.** SOTTOZONA G1_U
- ART.25.** SOTTOZONA G1_E
- ART.26.** SOTTOZONA G4
- ART.27.** ZONA H: DI RISPETTO
- ART.28.** SOTTOZONA H1: CIMITERIALE -
- ART.29.** SOTTOZONA H2: PAESAGGISTICA -
- ART.30.** SOTTOZONA H2a: PAESAGGISTICA SOGGETTA A RISCHIO IDROGEOLOGICO
- ART.31.** SOTTOZONA H2b: ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE
- ART.32.** SOTTOZONA H3 – AREE ARCHEOLOGICHE
- ART.33.** ZONA H4 – RISPETTO STRADALE
- ART.34.** ZONA H5 – RISPETTO INTORNO AGLI AGGLOMERATI URBANI
- ART.35.** ZONA H6 – FASCIA DI RISPETTO GASDOTTO
- ART.36.** ZONA F: TURISTICA
- ART.37.** ATTIVITÀ COMMERCIALI
- ART.38.** CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.
- ART.39.** PARCHEGGI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI
- ART.40.** RAPPORTI TRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E GLI SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI
- ART.41.** SEZIONI STRADALI
- ART.42.** LOTTIZZAZIONI E P.P. IN CORSO DI ATTUAZIONE