

COMUNE DI TRAMATZA
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 Tramatzza con particolare riguardo alla disciplina urbanistica relativa alle zone del centro urbano e del territorio del Comune, alle zone di espansione residenziale, alle altre zone territoriali omogenee previste dall'articolo 3 del D. Ass. EE. LL. Fin.Urb. del 20.12.1983 n. 2266/U.

Nelle norme 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 da attuare nelle zone omogenee.

Art. 2 - CARTOGRAFIA

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale l'intero territorio del Comune ed in particolare l'aggregato urbano e le zone periferiche.

Le localizzazioni delle varie zone sono riportate nelle planimetrie rappresentate nel rapporto 1:1000 e 1:2000 per l'aggregato urbano ed in scala 1:5000 e 1:10000 per il territorio comunale.

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 lottizzazione 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.

Il regime di tutela e di autorizzazione di cui alla L.1497/39 articolo 7, 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 L. 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), vengono formulati i seguenti indirizzi di pianificazione e progettazione delle opere di trasformazione territoriale:

- Interventi di riedificazione ambientale con creazione di celle ecologiche con la funzione di incrementare la diversità di specie;
- Inerbimento delle scarpate delle colmate con funzione di consolidamento e diversificazione biologica;
- Piantumazione ed inerbimento delle aree delle scarpate e di sponda dei canali;
- Formazione di percorsi polifunzionali attrezzati.

Art. 6 - STUDIO DI COMPATIBILITÀ 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 successivi.

In questi casi i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre, 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;
- 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 Legge 1497/39.

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

I piani attuativi, particolareggiati o di recupero, riguardanti il centro abitato parzialmente edificato, debbono rispettare il carattere tradizionale dell'ambiente, l'altezza degli edifici non sarà superiore alla media delle altezze degli edifici della zona 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 B di completamento, C di espansione e G di servizi generali: livello sonoro massimo diurno 55 dB, notturno 45 dB;
- Classe III - Zona D: livello sonoro massimo diurno 60 dB, notturno 50 dB.

Per l'accertamento degli effetti degli inquinanti persistenti sulla qualità delle acque sotterranee ed in particolare di quelle utilizzate per usi civili (alimentazione idrica potabile della zona industriale), nonché per conoscere l'evolversi delle condizioni di sfruttamento delle falde, l'Amministrazione provvederà periodicamente alle 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 essenze vegetali appropriate alla natura del terreno. Inoltre saranno accertati l'esistenza di fenomeni di erosione accelerata e sarà verificata la stabilità dei pendii.

I progetti stradali di sistemazione o di nuova apertura dovranno prevedere sottopassi di uso faunistico.

I progetti delle nuove costruzioni in zona E agricola, dovranno prevedere barriere verdi di mascheramento degli edifici.

Per le unità territoriali da assoggettare a pianificazione urbanistica aventi le

estensioni minime stabilite negli articoli seguenti, dovrà prevedersi nei Piani Attuativi la dimostrazione della compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione e per la tutela del paesaggio, compromesso dall'esecuzione di insediamenti, saranno confrontate le caratteristiche dell'opera 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 dell'opera ed il profilo del paesaggio di sfondo, attenuando l'impatto con piantumazioni o barriere vegetative.

Per visualizzare l'impatto il progetto preliminare dell'opera 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, 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, rete di distribuzione dell'energia elettrica, da concordare in fase di attuazione con l'ENEL, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, impianti di linea telefonica, da concordare in fase di attuazione con la Società di esercizio telefonico), 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, e per interventi di notevole entità, una quota di opere di urbanizzazione secondaria. Possono essere consentiti impegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano totalmente o parzialmente urbanizzate.

c) Inquadrarsi 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 (Sc. 1:500);
 - b) Piano quotato ante e post sistemazione (Sc. 1:500);
 - c) Studio planivolumetrico;
 - d) Piano catastale con proposta di tipi di frazionamento ed elenco delle ditte e quote di proprietà.
- 4) Norme di attuazione integrative al Piano Urbanistico Comunale con tabelle dei volumi e delle superfici coperte.

- 5) Tipologie edilizie (1:200).
- 6) Progetti di massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche, telefoniche e di illuminazione pubblica.
- 7) Computo metrico estimativo delle opere, con applicazione dei prezzi risultanti dal Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche.
- 8) Relazione geotecnica e geologica.
- 9) Schema di convenzione.

Art. 9 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Tramatzia nel centro urbano e per il restante territorio è articolato nell'ambito delle seguenti zone omogenee:

Zona B di completamento residenziale.

Zona C di espansione residenziale:

Sottozona C1: di espansione residenziale già regolamentata con Piano Attuativo;

Sottozona C2: di espansione residenziale da regolamentare con Piano attuativo.

Zona D: artigianale, commerciale e industriale.

Sottozona D1: parzialmente compromessa;

Sottozona D2: dotata di piano di lottizzazione convenzionato;

Sottozona D3: da regolamentare con piano attuativo.

Zona E: Zona agricola.

Sottozona E1: a produzione agricola tipica e specializzata.

Sottozona E2: a estensione prevalente con funzione agricolo-produttiva.

Sottozona E5: aree pascolative.

Zona G: Servizi generali:

Sottozona G1: impianti tecnologici.

Sottozona G2: per attività di interesse generale.

Zona H di salvaguardia:

Sottozona H1: di rispetto stradale, cimiteriale e impianto di depurazione;

Sottozona H2: rispetto monumentale e archeologico.

Aree S: Spazi pubblici per servizi:

S1: Aree per l'istruzione.

S2: Attrezzature di interesse comune.

S3: Spazi pubblici per gioco, sport, attrezzature.

S4: Aree per parcheggi pubblici.

Art. 10 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

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

Per essa si prescrive un'edificazione con indice fabbricabilità fondiaria che non superi i 3,00 mc/mq di utilizzazione fondiaria anche in caso di piano particolareggiato o attuativo.

Nelle demolizioni e nuove costruzioni di edifici preesistenti quando superano l'indice di fabbricabilità fondiario, sono ammessi volumi superiori, ma sempre minori o uguali al 70% del volume preesistente.

L'unità minima da assoggettare a pianificazione attuativa viene individuata nelle aree facenti parte di almeno due isolati e che fronteggino la via pubblica considerata per l'intero sviluppo della sua denominazione toponomastica.

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

Di norma le costruzioni saranno eseguite sul filo strada ove sia individuabile un allineamento preesistente, mentre in caso di nuovi allineamenti stradali gli edifici devono allinearsi in modo da permettere una larghezza stradale non inferiore a 8,00 m.

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 ml. 8,00 (otto).

Le distanze suddette potranno essere ridotte a m. 4,00 (quattro), quando le pareti prospettanti sono cieche o abbiano solamente aperture con le caratteristiche delle luci legali. Nelle pareti cieche è ammessa un'apertura che consenta l'accesso delle singole unità immobiliari allo spazio scoperto.

Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a ml. 4,00 (quattro). Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a ml. 2,00 (due).

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 ml. 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti comporti l'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 è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Le costruzioni che si inseriscono in una schiera devono risultare coerenti con la situazione esistente in rapporto visuale al fine di rendere armonico il disegno preesistente.

L'altezza massima degli edifici comunque non potrà superare quella degli edifici preesistenti nella zona e circostanti, ad eccezione degli edifici che vengono compresi in Piani Particolareggiati. In casi particolari nei quali possono riconoscersi come un miglioramento della situazione dei prospetti, l'altezza potrà essere diversa, ma comunque non potrà superare i 7,50 m. misurata rispetto al piano stradale.

In caso di arretramento dell'edificio rispetto al filo strada, l'altezza sarà riferita al piano di sistemazione esterno.

Le costruzioni in genere dovranno uniformarsi al carattere della tradizione locale, in particolare i manti di copertura dovranno essere in tegole curve di laterizio.

E' consentita la deroga della tipologia tradizionale per le costruzioni ricadenti nelle aree periferiche che non siano in rapporto visuale con gli isolati tipici.

Le finestre e le aperture in genere avranno dimensioni con proporzioni non dissimili da quelle tradizionali.

Dovranno evitarsi, almeno nei prospetti che sono in diretto rapporto visuale con la via pubblica, elementi di finitura che risultino in contrasto con quelli tradizionali.

Le tinteggiature saranno eseguite con pitture di colore tenue.

Sono ammesse le serrande avvolgibili, mentre non sono ammessi gli infissi di porte e finestre in alluminio anodizzato.

Oltre i fabbricati per abitazioni sono ammessi, uffici e negozi, e servizi connessi con le residenze nonché laboratori artigianali non molesti a giudizio della Commissione Edilizia Comunale. Si fa divieto di installazioni di tipo produttivo industriale.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine, queste ultime con distanza fra pareti contrapposte non minore di 3,00 m..

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

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. 2,50.

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 delle edificazioni e delle opere di urbanizzazione primaria. In caso di mancanza di accordo fra i proprietari la suddetta planimetria generale verrà predisposta dal Comune con spese di redazione a carico dei proprietari.

La concessione potrà essere rilasciata solo previo impegno del concessionario per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nei termini di validità della concessione. A tal fine sarà richiesta congrua garanzia mediante polizza fideiussoria.

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

Per le nuove costruzioni, su parere del C.E.C., il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ordinare gli arretramenti ed i nuovi allineamenti stradali che venissero ritenuti necessari in relazione alla sicurezza della circolazione veicolare.

Art. 11 - SOTTOZONA C1

ESPANSIONE RESIDENZIALE DOTATA DI PIANO ATTUATIVO

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono stati redatti piani attuativi, pertanto l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte della lottizzazione convenzionata o nel Piano di Zona nei modi previsti dalla Legge.

Sono fatte salve le norme di attuazione già stabilite con il piano di lottizzazione o di zona precedentemente approvati.

In caso di variante dei piani attuativi dovranno osservarsi le norme della sottozona C2, di cui al seguente articolo.

Art. 12 - SOTTOZONA C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE

DA REGOLAMENTARE CON PIANI ATTUATIVI.

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono necessari piani attuativi, pertanto l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di una lottizzazione approvata e convenzionata nei modi previsti dalla Legge o su un Piano di Zona ex L. 167/62.

La superficie minima da lottizzare dovrà essere di almeno 4000 mq.

Anche senza l'intervento di tutti i proprietari, previa autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, uno o più proprietari possono predisporre il piano di

lottizzazione esteso all'unità 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.

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.

Le dotazioni degli standards saranno effettuate con riferimento alla superficie territoriale, con una cessione non minore delle seguenti percentuali: 4,00% per l'istruzione (S1), 2,00% interesse comune (S2), 5,00% spazi pubblici attrezzati (S3), 1,00% parcheggi (S4).

Detti spazi potranno essere opportunamente accorpati, comunque non potranno in totale avere estensione inferiore al 12,00% della superficie territoriale.

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

L'indice massimo di fabbricabilità territoriale sarà di 1,00 mc/mq e l'indice massimo di fabbricabilità fondiario sarà di 2,00 mc/mq.

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

Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel valore di 1/2, con possibilità di supero per le costruzioni di servizio.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i m. 7,50 da misurare rispetto al piano di sistemazione esterna dal lato a strada.

La distanza minima dei fabbricati dal filo stradale sarà di m.4,00.

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. 8,00 (otto), potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza non inferiore a m. 4,00 (quattro).

Sono ammessi distanze inferiori fra fabbricati fino a un minimo di m.4,00 (quattro)

quando le fronti prospettanti siano cieche. Potranno essere costruiti edifici con pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza non minore di m. 2,00 (due).

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

La facoltà di costruire sul confine è ammessa solo per case binate o a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee. Le case isolate avranno un fronte non minore di m. 10.

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti; esse debbono essere di un solo piano fuori terra e di altezza non superiore a ml. 2,50 e saranno situate nei lotti secondo un disegno preordinato risultante nel planivolumetrico, con uniformità di altezza e di caratteristiche costruttive.

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

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 liberi. Le recinzioni verso la strada saranno a giorno, e quelle interne (verso le proprietà private) non potranno avere altezze maggiori di m. 2,50.

Verranno rilasciate Concessioni ad edificare nei singoli lotti con l'obbligo della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione relative agli stessi lotti.

Quando le opere di urbanizzazione relative allo stralcio in attuazione siano fruibili da proprietari che non abbiano aderito alla lottizzazione, se questi non vorranno partecipare agli oneri relativi alle opere, il Comune potrà eseguirle d'ufficio e ne addebiterà la spesa, all'atto della Concessione, ai proprietari in proporzione alle superfici fondiarie che ne usufruiscono. La spesa sostenuta sarà aggiornata con l'indice ISTAT sulle costruzioni, riferito al momento del rilascio della Concessione.

Art. 13- SOTTOZONA D1

ARTIGIANALE E COMMERCIALE PARZIALMENTE COMPROMESSA

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 gli interventi previsti dall'articolo 31 della Legge 457/78, di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Per gli interventi di nuova costruzione è richiesta la lottizzazione convenzionata o il piano particolareggiato. I piani attuativi rispetteranno le norme della sottozona D3.

Art. 14 - SOTTOZONA D2 - ARTIGIANALE E COMMERCIALE

REGOLAMENTATA CON PIANI ATTUATIVI.

E' la zona regolamentata con piano di lottizzazione convenzionato, per la quale sono da applicare le specifiche norme di attuazione vigenti, alle quali si rinvia.

In caso di varianti saranno rispettate le norme del seguente articolo (sottozona D3).

Art. 15- SOTTOZONA D3 – ARTIGIANALE, COMMERCIALE E

INDUSTRIALE DA REGOLAMENTARE CON PIANI ATTUATIVI.

La costruzione è consentita solo se ricade in un lotto facente parte di una Lottizzazione Convenzionata o Piano per gli Insediamenti Produttivi.

La superficie minima da lottizzare dovrà essere di almeno 4000 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 superficie dell'intervento destinata ad attività artigianali. Mentre per gli insediamenti 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. 765/67.¹

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 3,00 mc/mq. e quello territoriale di 2,20 mc/mq.

Il rapporto di copertura non potrà superare 1/2.²

L'altezza massima non potrà superare 8,00 m, salvo accertate necessità in relazione all'iniziativa industriale o commerciale.

¹ Correzione in accoglimento di osservazione al P.U.C.

² Correzione in accoglimento di osservazione al P.U.C.

Art. 16 - ZONA E - AGRICOLA.

La zona E agricola, si suddivide in tre sottozone:

- E1) comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- E2) sottozona a estensione prevalente con funzione agricolo-produttiva;
- E5) aree pascolative, marginali per l'attività agricola.

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 devono essere connesse alla conduzione del fondo.

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

I volumi degli annessi agricoli, vengono calcolati computando la cubatura totale sottostante le coperture, comprese le parti aperte dei fabbricati delimitate dalle strutture perimetrali portanti. Per le residenze, il computo del volume sarà fatto con esclusione delle parti aperte verso l'esterno, come verande, logge o porticati, per una profondità rispetto al lato aperto di m. 4,00. Sono esclusi dal computo i volumi dei piani seminterrati non abitabili.

Ai fini della determinazione del volume edificabile e della esistenza della 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.

L'accorpamento di terreni non contigui ai fini del calcolo dei volumi edificabili non è possibile se il fabbricato ricade entro la distanza di 500 metri dal perimetro urbano, a meno che almeno il 50% delle aree costituenti l'azienda non ricada entro il predetto raggio.

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 della sottozona di appartenenza. I volumi risultano dal prodotto degli indici per l'intera estensione del fondo.

L'altezza massima è di m. 7,00, con due piani fuori terra oltre il seminterrato, esclusi i silos, 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 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 in 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.³

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

I nuovi fabbricati annessi agli allevamenti zootecnici intensivi debbono rispettare le distanze di m. 50 dal confine di proprietà. I fabbricati degli allevamenti intensivi debbono rispettare dai confini delle zone B, C, D e G, per gli allevamenti suini, la distanza di 500 m., per avicunicoli 300 m., per bovini, ovicaprini ed equini 200 m.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici 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 delle relative sottozone.

Le costruzioni dovranno distare dal confine almeno m. 5,00 (cinque) se non è consentita la costruzione sul confine.

Il distacco fra i fabbricati non potrà essere inferiore a 10,00 m.

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 per cento del fondo in cui insistono senza

³ Eliminata la proposizione "La copertura sarà eseguita con manto di tegole laterizie".

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'art. 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 minime fissate per le sottozone.

Nei terreni ricadenti negli ambiti definiti all'articolo 1 della Legge 431/85, si applica il regime autorizzatorio previsto dall'articolo 7 della Legge 1497/39 e pertanto le concessioni saranno rilasciate dopo il nulla osta dell'Assessorato Regionale alla Istruzione e Beni Culturali.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge 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.

Gli allevamenti zootecnici dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o

depurazione ne rispetto delle norme del D. Ass. D.A. 04.12.1981 n. 550 e delle integrazioni e modifiche del D.Ass. D.A. 20.06.1984 n. 186.

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 minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3 (tre).

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 indica nel progetto.

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. Sono dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la costruzione di un punto di ristoro deve avere estensione 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 da seminativo irriguo, risaie, frutteti, agrumeti, vigneti e uliveti.

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.

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, orticoli e vivaistici.

Nei terreni con estensione minore di 1 Ha adibiti a uliveto, vigneto o frutteto è ammesso il vano appoggio con superficie coperta di 25,00 mq. ed altezza massima di m. 2,50.

Art. 18 - SOTTOZONA AGRICOLA E2.

Sono le aree utilizzate principalmente per seminativo asciutto.

Si prescrive l'indice fondiario di 0,20 per i fabbricati relativi alla conduzione del fondo e l'indice fondiario 0,03 per le residenze.

Oltre gli usi agricoli sono consentiti gli usi pascolativi zootecnici, e per gli usi turistici i punti di ristoro e l'agriturismo come stabilito nelle norme comuni alla Zona E.

La superficie minima di intervento è di 1 Ha.

Art. 19 - SOTTOZONA AGRICOLA E5.

Comprende i terreni utilizzati come pascolo, caratterizzati dalla presenza di rocce affioranti.

L'indice fondiario massimo è di 0,10 mc/mq per gli annessi agricoli e di 0,03 per le residenze. L'indice 0,10 mc/mq è elevabile fino a 0,20 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale per accertate esigenze aziendali.

La superficie minima di intervento è di 1 Ha.

Art. 20 - SOTTOZONA G1: IMPIANTI TECNOLOGICI.

La sottozona G1 riguarda gli impianti tecnologici comunali consorziali come gli impianti di depurazione, sollevamento acque reflue, impianti d'acquedotto e l'area cimiteriale, ecc. 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.

Art. 21 - SOTTOZONA G2:

SERVIZI PER ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE.

La sottozona G2 è destinata agli impianti e servizi di interesse generale.

E' vietata l'edificazione a scopo residenziale, ad eccezione di quella strettamente necessaria ad accogliere il personale di custodia degli impianti.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento fino a 1,45 mc/mq, previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Per le distanze dal confine e fra i fabbricati e per le altezze, si osservano le norme stabilite per la sottozona C2.

Art. 22 - ZONA H.

SOTTOZONE H1 -H2 DI TUTELA E DI RISPETTO.

Delimitano le porzioni di territorio comunale di rispetto e/o salvaguardia e tutela.

In particolare:

Sottozona H1 di rispetto cimiteriale, stradale e impianto di depurazione:

in questa sottozona sono comprese le fasce di rispetto stradale, anche se non specificatamente evidenziate nella cartografia, secondo le disposizioni del Codice della Strada D. L.vo 285/92 articolo 3, riportate nel successivo articolo 22 "viabilità".

Sono comprese inoltre le aree di rispetto cimiteriale e dell'impianto di depurazione, stabilite con raggio di 50 m. dalla recinzione.

Nella sottozona è vietata qualsiasi edificazione.

Sottozona H2 di rispetto archeologico e monumentale: appartengono a questa sottozona le aree ricadenti intorno alle emergenze archeologiche e monumentali, anche se non conosciute e non indicate in cartografia (Tavola 9) e non vincolate ai sensi della Legge 1089/39, ricadenti fuori dal centro abitato.

Sono da considerare appartenenti ad aree di tutela e salvaguardia, con vincolo di inedificabilità, le aree poste in 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.

In queste aree è fatto divieto di spietramento e di costruzione di fabbricati.

Sono vincolate anche le aree adiacenti alle emergenze archeologiche ricadenti in

zona E, anche non indicate in cartografia (Tavola 9), 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 Legge 431/85, ed entro le quali, essendo sottoposte a vincolo paesaggistico ed al regime autorizzatorio di cui alla Legge 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 "Rinvenimenti e Scoperte" del Regolamento Edilizio.

Art. 23 - VIABILITÀ.

Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali e le distanze di rispetto dal confine stradale, come definito all'articolo 3 del Codice della Strada - 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 e 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. 40 per la Strada Statale 131;
- b) m. 30 per le strade di tipo C (extraurbane secondarie con unica carreggiata, strade provinciali);
- c) 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.

Fuori dal centro abitato, 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. dal confine per le strade di tipo C.

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, di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Nelle curve stradali fuori dai centri abitati la fascia di rispetto è soggetta alle norme dell'art. 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. 2
Art. 7 - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale	pag. 4
Art. 8 - Norme per le lottizzazioni	pag. 5
Art. 9 - Zonizzazione del territorio comunale	pag. 7
Art. 10 - Zona B di completamento.....	pag. 8
Art. 11 - Sottozona C1 di espansione dotata di P.A.	pag. 11
Art. 12 - Sottozona C2 da regolamentare con P.A.	pag. 11
Art. 13 – Sottozona D1 – artigianale commerciale parzialmente compromessa.....	pag. 14
Art. 14 - Sottozona D2 – artigianale commerciale dotata di P.A.	pag. 14
Art. 15 – Sottozona D3 – artigianale, commerciale e industriale da regolamentare con piano attuativo	pag. 14
Art. 16 - Zona E - Agricola	pag. 16
Art. 17 - Sottozona Agricola E1	pag. 21
Art. 18 - Sottozona Agricola E2	pag. 22
Art. 19 - Sottozona Agricola E5	pag. 22
Art. 20 - Sottozona G1 - Impianti tecnologici.....	pag. 22
Art. 21 - Sottozona G2 - Servizi per attività di interesse generale	pag. 22
Art. 22 - Zona H di rispetto stradale, cimiteriale, archeologico	pag. 23
Art. 23 - Viabilità	pag. 24