

**COMUNE DI SEGARIU**

# **PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**(Pubblicato sul Buras n.33 del 31-10-2005)**

## **VARIANTE PARZIALE N.1**

**Funzionale al Piano Particolareggiato del Centro matrice**

## **NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO**

### **URBANISTICO GENERALE**

**Campite in grigio** le parti da eliminare

**In rosso** le parti in aggiunta o sostituzione di quelle eliminate

Progettista della Variante  
Architetto Alan Batzella



## **Art.1 - CONTENUTO E VALIDITÀ DEL "PIANO URBANISTICO COMUNALE"**

Il Piano Urbanistico Comunale, che costituisce “allegato” al Regolamento Edilizio, considera la totalità del territorio comunale ai sensi della L. n.1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. n.45/89 del 22/12/1989.

Il Piano Urbanistico Comunale individua i limiti di ciascuna zona omogenea, ne indica le specifiche competenze e caratteristiche urbanistiche ed edilizie, le destinazioni d'uso (residenziale, produttiva ecc.), le direttrici di espansione e la rete viaria di importanza e interesse locale, e prevede vincoli su aree e beni destinati ad uso pubblico per la realizzazione di opere, impianti e attrezzature di interesse generale.

Il Piano Urbanistico Comunale è redatto nel rispetto della legislazione nazionale e regionale (D.A.EE.LL. Fin. e Urb.n.2266-U/1983; L.R. n.23/1985 e successive modificazioni e integrazioni e L.R. n.45/89) per Comuni classificati di IV classe, e non contrasta con la legislazione nazionale e regionale vigente in materia di Agricoltura e riforma agro pastorale, di Difesa dell'Ambiente, Igiene e Sanità, Pubblica Istruzione e Beni Culturali ecc.

Ai sensi della L.U.N. n.1150/1942 e della legislazione regionale, il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso e per altri vincoli, alla Disciplina Urbanistica definita dal Piano Urbanistico Comunale (nei suoi elaborati) e dalle presenti Norme di Attuazione.

### **La Disciplina Urbanistica si applica:**

- a tutte le opere e costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito del territorio comunale durante il periodo di validità del Piano Urbanistico Comunale;
- alle opere in genere che secondo le norme del Piano Urbanistico Comunale e del Regolamento Edilizio sono subordinate a concessione, autorizzazione, denuncia o notifica;
- a tutte quelle opere e attività che comportino comunque trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, che non sia quella della normale lavorazione del terreno a scopo agricolo.

Per quanto non chiarito o contemplato in modo esplicito, si rimanda alla legislazione vigente in materia ed alle norme stabilite dagli articoli del Codice Civile.

Il Piano Urbanistico Comunale entra in vigore con la pubblicazione del Decreto Assessoriale di approvazione sul B.U.R.A.S., ed ha validità a tempo indeterminato o fino all'adozione e approvazione di una variante ad esso o di altro strumento urbanistico generale.

## **Art.2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.**

**Il Piano Urbanistico Comunale è costituito dai seguenti elaborati:**

- **Relazione urbanistica**
- **Relazione geologica**
- **Relazione agronomica e zonizzazione agricola**
- **Norme tecniche di attuazione**
- **Regolamento Edilizio**
  - 1) Carta della suscettività d'uso del suolo
  - 2) Carta d'uso del suolo
  - 3) Carta della zonizzazione agricola
  - 4) Carta clivometrica
  - 5) Carta geolitologica
  - 6) Carta idrogeologica
  - 7) Carta geomorfologica
  - 8) Zonizzazione del centro urbano
  - 9) Zonizzazione delle superfici di cava
  - 10) Urbanizzazione primaria - Rete di illuminazione pubblica
  - 11) Urbanizzazione primaria - Rete idrica
  - 12) Urbanizzazione primaria - Rete fognaria
  - 13) Carta della viabilità e delle zone storico archeologiche
  - 14) Urbanizzazione primaria – Viabilità

### **Art.3 - OPERATIVITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE - LEGISLAZIONE**

Il Piano Urbanistico Comunale diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) Il Piano Particolareggiato del centro storico;
- 2) Il P.E.E.P. in essere;
- 3) I Piani di lottizzazione;
- 4) I Piani per gli insediamenti produttivi;
- 5) I Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata;
- 6) I Piani di consorzio volontario di iniziativa privata;
- 7) I Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
- 8) Le Concessioni, le Autorizzazioni Edilizie e le Dichiarazioni di Inizio Attività;
- 9) I Vincoli territoriale e urbani.
- 10) Accordo di programma

#### **Il Piano Urbanistico Comunale si attua:**

- Nel rispetto della legge urbanistica generale n.1150 del 17/08/1942 e delle successive integrazioni e modificazioni, nonché della Legge 06/08/1967 n.765, della Legge 19/11/1968 n.1187 e successive n.756/173 e 696/75; della Legge 05/08/1978 n.457, del D.M. 01/04/1968 n.1404 e del D.M. 02/04/1968 n.1444 nonché della Legge 28/01/1977 n.10 e della Legge 28/02/1985 n.47 riguardante le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, recupero e sanatoria delle opere abusive.
- Nel rispetto del Decreto Assessoriale E.L.F.U. n.2266/U del 20/12/83, della L.R. 11/10/1985 n.23 e successive modificazioni e integrazioni, della L.R. 22/12/1989 n.45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. 07/05/1993 n.23.
- Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale sono applicabili le legislazioni speciali in materia di opere pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Pubblica.
- Ai fini dell'applicazione del D.A.E.L.F.U. n. 2266/U il Comune di Segariu è di classe IV.

### **Art.4 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI**

Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili all'interno delle zone A, centro storico, e B di completamento, all'atto del rilascio della Concessione Edilizia, devono corrispondere al Comune gli oneri relativi al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione previsti dalla Legge 28/01/1977 n.10.

Nei casi previsti dal Piano Urbanistico Comunale, secondo le individuazioni contenute nella cartografia di piano e nelle norme di zona, i proprietari, in base alle quote di pertinenza, devono cedere al Comune le aree per la viabilità e per gli standard urbanistici, di cui al Decreto Assessore Enti Locali, Finanze e Urbanistica R.A.S. n.2266/U del 20/12/1983, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

La cessione di tali aree dovrà avvenire a mezzo di apposita convenzione, preordinata al rilascio della concessione edilizia, nella quale dovrà essere convenuto lo scomputo del costo di acquisizione delle aree cedute, determinato sulla base delle vigenti disposizioni in materia di espropriazioni per pubblica utilità, dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in Consorzio Volontario per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.

Nel caso che la viabilità di accesso ai lotti e le reti tecnologiche non siano complete, è fatto obbligo ai proprietari delle aree edificabili di realizzare quelle opere necessarie al collegamento con la viabilità e le reti tecnologiche esistenti a scomputo degli oneri dovuti.

Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

#### **Art.5 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI**

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

- a)** prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione dell'intera area di intervento prevista nella carta della zonizzazione;
- b)** prevedere le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione ai sensi della legge n.10/1977, nonché la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le indicazioni specifiche di zona;
- c)** inquadarsi nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene la rete stradale principale;
- d)** essere approvate con delibera del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto. I progetti di lottizzazione devono essere redatti secondo quanto previsto dall'art.1, 2,3 del Capitolo IV del Regolamento Edilizio.

## **Art.6. - POTERI DI DEROGA**

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater; d.lgs. n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lett. b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.*) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

## **Art.7 - DESTINAZIONI D'USO**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione. Sono inoltre consentiti:

- negozi e studi professionali;
- magazzini e depositi, limitatamente al piano terreno ed eventualmente al piano interrato;
- piccoli laboratori artigianali destinati ad attività non moleste;
- autorimesse pubbliche e private.

Possono inoltre essere realizzati, in quanto non sono previste aree omogenee specifiche per tali attrezzature:

- uffici,
- ristoranti,
- supermercati,
- pensioni o piccoli alberghi,
- locali ricettivi e per il tempo libero

purché dotati di aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti.

## **Art.8 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il Piano Urbanistico Comunale suddivide le aree del territorio comunale in zone omogenee, ai sensi del Decreto Assessore Enti Locali, Finanze, Urbanistica n. 2266/U del 20/12/83.

1. **Zona A - Centro storico** - È la parte del centro urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e tradizionale.

2. **Zona B - Completamento residenziale**

È la parte del territorio urbano totalmente o parzialmente edificata ed urbanizzata. La zona è identificata nella sottozona **B1**

3. **Zona C - Espansione residenziale**

È la parte del territorio comunale destinata a nuove zone residenziali e si articola nelle due sottozone **C1 e C2**.

4. **Zona D - Artigianale e commerciale**

È la parte del territorio destinata ad insediamenti produttivi, esistenti e nuovi, di natura artigianale e commerciale, per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti ed alle zone estrattive.

La zona è suddivisa nelle tre sottozone **D1, D2, D3 e D4**.

5. **Zona E - Agricola**

È la parte del territorio destinata all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

La zona è suddivisa nelle tre sottozone **E1, E2, E5**.

6. **Zona G - Servizi generali**

È la parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.

La zona è suddivisa nelle tre sottozone **G1, G2 e G3**.

7. **Zona H - Salvaguardia**

Sono le parti del territorio che hanno un carattere speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, la fascia di rispetto cimiteriale e la fascia di rispetto intorno ai manufatti archeologici. La zona è suddivisa in tre sottozone, **H1, H2, H3, H4**.

8. **Zona S - Spazi Pubblici.**

Sono le parti del territorio destinate all'istruzione, alle attività collettive, al verde pubblico e attrezzato, a parcheggi. Si suddividono in quattro sottozone **S1, S2, S3, S4**.

## **Art.9 - ZONA A – CENTRO STORICO**

Comprende l'area fortemente consolidata del tessuto urbano tradizionale. In attesa del nuovo piano particolareggiato che regolerà l'attività edilizia in zona A sono da ritenersi operative le norme del piano particolareggiato attualmente in vigore.

Gli interventi edilizi che potranno essere consentiti sono i seguenti:

1) **Manutenzione ordinaria.**



- 2) **Manutenzione straordinaria.**
- 3) **Restauro e risanamento conservativo.**
- 4) **Ristrutturazione edilizia.**
- 5) **Ricostruzione edilizia.**
- 11) **Sopraelevazione.**
- 12) **Demolizione totale o parziale.**

In particolare gli interventi di cui ai punti **4, 5, 6, 7**, saranno ammessi soltanto in presenza di un nuovo piano attuativo del Centro Storico.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere 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, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Gli interventi edificatori devono conservare i caratteri complessivi degli isolati, inserendosi in modo coerente con i volumi esistenti o in progetto, al fine di rendere armonico il disegno urbano, anche senza tener conto del sedime originario, purché sia rispettata la tipologia caratteristica del centro storico in quel comparto.

Gli interventi 1), 2) e 3) sono ammessi per tutti gli edifici, mentre la ristrutturazione edilizia non è consentita solo per gli immobili di particolare pregio architettonico e storico, per i quali sono ammessi interventi che tendano alla conservazione delle caratteristiche costruttive e degli elementi morfologici e tipologici della costruzione.

Al fine di poter dare più esaurienti risposte alle domande dei soggetti attuatori e rendere quindi più operative le previsioni, secondo una visione attuale, le norme vengono integrate con le seguenti prescrizioni:

Nel caso in cui si proceda con interventi di ristrutturazione edilizia, anche in quegli edifici per i quali questo non risulti l'unico intervento ammissibile, deve essere mantenuto il volume preesistente. In caso di ricostruzione dopo demolizione, di ampliamento, di sopraelevazione o di nuova costruzione in lotti liberi l'altezza massima dovrà riferirsi all'altezza di gronda della media degli edifici del comparto e non potrà superare l'altezza di m. 7,50.

È ammessa la trasformazione d'uso dei locali a piano terra per:

- attrezzature di carattere culturale, sociale e turistico;
- attività commerciali; studi professionali e botteghe artigianali per lo svolgimento di attività non moleste;
- uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture sanitarie;
- autorimesse private e pubbliche;

È vietata la trasformazione d'uso residenziale dei piani alti degli edifici, ad eccezione degli interventi per uso alberghiero. È sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici, o di parte di essi, per l'utilizzazione per servizi pubblici di quartiere. Sono inoltre ammessi, il ripristino delle originarie coperture a una o più falde, purché

l'intervento non porti ad un aumento di superficie o di volume e il manto di copertura venga realizzato in tegole curve (coppi).

Le modalità di intervento sono la concessione diretta o autorizzazione.

- Sarà possibile prevedere nel nuovo piano attuativo interventi di ristrutturazione che consentano l'accorpamento di più lotti. La soluzione complessiva potrà non rispettare il sedime originario dei fabbricati. Qualora il rispetto del sedime originario comporti una soluzione planimetrica non funzionale è consentito lo spostamento, attraverso una previsione del piano attuativo, sempre che vengano rispettate le prescrizioni dei prospetti regolatori e le norme del Codice Civile per i distacchi dai confini.
  - Nei lotti liberi in cui sono previsti interventi su due fronti sono possibili accorpamenti nell'ambito del complessivo volume previsto. Le altezze devono adeguarsi, su entrambi i confini in aderenza, a quelle dei fabbricati contermini.
  - Negli interventi di sopraelevazione la costruzione potrà non rispettare, in diminuzione, l'ingombro planimetrico del piano sottostante per mantenere inalterato l'impianto urbano e per consentire il razionale andamento dei profili stradali. Sono consentite terrazze a livello con rientro di almeno tre metri dal profilo stradale, purché vengano adottate adeguate soluzioni architettoniche. E' obbligatorio il mantenimento degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua.
  - Nell'ambito di un complessivo intervento di ristrutturazione dovranno essere lasciate in vista le murature esterne in pietrame o in mattoni faccia a vista, ove esistenti in precedenza. Qualora le murature esterne presentino situazioni di degrado è ammesso utilizzare come finitura l'intonaco colorato in pasta nella gamma dei colori di terra. Della situazione di degrado dovrà essere data dimostrazione con idonea documentazione fotografica.
  - Qualora siano presenti superfetazioni di epoca diversa ma ormai parti integranti dell'edificio, eseguite con materiali differenti e per i quali non sia possibile, in caso di ristrutturazione, l'esecuzione della faccia a vista, è ammesso l'uso di intonaco colorato in pasta tale da armonizzarsi con l'edificio nel suo complesso. Dovrà essere allegata documentazione fotografica attestante la presenza delle superfetazioni.
  - Le finiture esterne devono seguire le indicazioni dei prospetti regolatori in caso di sostituzioni totali. In caso di sostituzioni parziali, se si verificasse la presenza di materiali per i quali non sia possibile mantenere la faccia a vista potrà usarsi la finitura ad intonaco.
- Ricadono in questa categoria edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati che non hanno riferimento tipologico con la struttura formale tradizionale e presentano elementi non finiti.
- La colorazione dell'intonaco dovrà essere approvata dall'ufficio tecnico comunale previa campionatura eseguita in loco.

## **Art.9 ZONA A - CENTRO STORICO**

Comprende l'agglomerato urbano nel quale è riconoscibile l'impianto urbanistico premoderno, costituito prevalentemente da tipologie abitative "a corte" di interesse storico-documentario e di pregio ambientale e tradizionale.

Gli interventi edilizi all'interno della Zona A si attuano attraverso i seguenti strumenti di intervento:

- Piani particolareggiati e Piani di recupero pubblici o privati;
- Concessione o autorizzazione edilizia.

Parte della Zona A è già regolamentata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Decreto Assessoriale n.1516/U del 21 dicembre 1989 e successiva variante approvata con Delibera CC n. 7 del 27.02.2006.

La porzione di Zona A riconosciuta "Centro di antica e prima formazione (o Centro matrice)" verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS (Del. n.5 del 20/02/2008 del Consiglio Comunale e Determinazione n.1188/D.G. dell'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze e Urbanistica) è bene paesaggistico individuato dal PPR (artt. 8, 47, 51, 52 e 53 delle NTA) ai sensi del D.Lgs. 42/2004, articolo 143. Detta porzione dovrà essere adeguata al Piano Paesaggistico Regionale con apposito Piano Particolareggiato di Conservazione e Riqualificazione.

Nelle more dell'adeguamento, nelle parti del "Centro di antica e prima formazione" già dotate di Piano particolareggiato del Centro Storico non possono comunque essere realizzati gli interventi ivi consentiti, non avendo il Comune ottenuto per esso la verifica di conformità prevista nell'art.52 delle NTA del PPR.

Nell'area riconosciuta "Centro di antica e prima formazione", fino alla approvazione del nuovo Piano particolareggiato in adeguamento al PPR, sono quindi consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.3 DPR n.380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna.

In conformità con le Linee guida del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) il nuovo Piano Particolareggiato della zona A individuerà esplicitamente le due sottozone seguenti:

Sotto Zona A1: comprendente tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico. Gli interventi saranno orientati prevalentemente

alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile saranno oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.

Sotto Zona A2: comprendente tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art.52 delle NTA del PPR. La regolamentazione urbanistica tenderà a recuperare i caratteri tipici del centro storico attraverso una serie di regole insediative, tipologiche e costruttive che limitino fortemente la discrezionalità degli interventi.

Il nuovo strumento esecutivo dovrà prevedere idonee soluzioni architettoniche anche per i fabbricati di cui non si propone la conservazione, la ricostruzione filologica o la demolizione e deve garantire il rispetto dell'impianto morfologico e del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto. Potrà inoltre individuare misure per la riqualificazione del tessuto di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.

Tutti gli interventi all'interno del Centro di antica e prima formazione (o Centro matrice), riguardanti le parti esterne degli edifici, non qualificabili come Manutenzione ordinaria, sono assoggettati all'ottenimento della Autorizzazione paesaggistica ex articolo 146 del D.Lgs. 42/2004.

#### **Art.10 - ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

Comprende le zone del centro abitato totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A.

La destinazione della zona è prevalentemente residenziale; oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, uffici pubblici e privati, attività culturali e sociali, negozi, bar, ristoranti e i laboratori artigianali ammissibili in zona residenziale.

La realizzazione di ogni singolo intervento edificatorio è soggetto a concessione diretta.

Il Piano Urbanistico Comunale individua due sottozone di intervento: **B1.**

##### **Prescrizioni generali per la sottozona B1.**

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo, di mutamento di destinazione d'uso, così come definiti dalla legge n. 457/78, sugli edifici esistenti.

Sono ammessi interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo strada. Sono consentite soluzioni in arretramento a seconda della situazione al contorno.

L'edificazione di norma dovrà essere realizzata in aderenza. L'eventuale distacco dai confini e/o soluzioni di continuità verso strada dovranno essere regolati da apposita convenzione fra i proprietari interessati.

È obbligatoria se la copertura è a tetto che sia eseguita con tegole possibilmente curve e falde aventi pendenze non superiori al 35%.

La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere di m. 8,00; mentre la distanza minima assoluta tra pareti non finestrate deve essere di m. 5,00; la distanza minima dai confini deve risultare pari almeno alla metà della distanza prescritta fra i fabbricati salvo diverso accordo tra i confinanti, depositato in Comune con firme autenticate, ferma restando però la distanza minima tra i fabbricati di cui sopra.

Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 20,00, nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora non sia possibile il rispetto delle distanze fra pareti finestrate, o questo porti a soluzioni tecniche inaccettabili, può essere consentita la riduzione delle distanze dai confini privati nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanza inferiore a quella indicata, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

È prescritta la conservazione dei portali di accesso alle proprietà e di tutte le caratteristiche formali e architettoniche di interesse storico dei singoli edifici.

#### **Parametri edilizi per interventi con concessione edilizia diretta**

L'indice fondiario massimo è di 2,50 mc/mq, per la residenza. L'indice relativo alla residenza è il massimo ammissibile.

La superficie coperta complessiva di tutti i fabbricati insistenti sul lotto non può superare il 60% della superficie del lotto stesso.

L'altezza massima non può superare m. 7,50.

In caso di ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione o nuova costruzione, nelle aree di pertinenza del fabbricato devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore a mq. 1.00 per ogni 10.00 mc di costruzione adibita ad abitazione.

#### **Sottozona B1**

Comprende le aree adiacenti alla zona A con un tessuto viario ormai definito in cui ricadono edifici, in linea o isolati, che hanno subito nel tempo parziali trasformazioni, per cui non sempre possono essere riconoscibili i caratteri tradizionali del vecchio centro, e lotti non edificati.

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo, di mutamento di destinazione d'uso, così come definiti dalla legge n. 457/78, sugli edifici esistenti.

Nei lotti edificati sono consentiti interventi di ampliamento, di sopraelevazione e di ristrutturazione; la demolizione e ricostruzione è consentita solo per i fabbricati che non presentano caratteri riconducibili alla tipologia tradizionale o per quelli in condizioni di totale degrado.

Nel caso in cui invece si dovesse riscontrare la presenza di elementi e forme tipologiche tradizionali la demolizione sarà concessa solo se la ricostruzione sarà conforme, nelle linee guida, all'impianto originario e in armonia con la situazione esistente e alla normativa specifica sulla conservazione e l'uso di alcuni tipi di materiali di cui al successivo art.11.

Sono ammessi gli interventi di demolizione di volumi accessori che determinano situazioni di degrado igienico, funzionale e formale senza tuttavia alterare l'andamento dei fronti prospicienti le vie e gli spazi pubblici.

Per tutti gli interventi è obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica e grafica che descriva compiutamente la situazione esistente, riportando sia l'immobile oggetto della concessione che la situazione al contorno, al fine di dimostrare l'inserimento armonico dell'intervento proposto nell'ambiente circostante.

Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione, per quanto attiene l'indice fondiario massimo e la superficie coperta, non possono superare quelli generali di zona.

Nel calcolo della cubatura e della superficie coperta sono compresi tutti i fabbricati insistenti nel lotto, compresi quelli accessori.

Negli interventi di sopraelevazione la costruzione dovrà rispettare l'ingombro planimetrico del piano sottostante per mantenere inalterato l'impianto urbano e per consentire il razionale andamento dei profili stradali.

Negli interventi di risanamento e di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, aventi volumetria inferiore a quella calcolabile sulla base del valore di 2,50 mc/mq, al fine del miglioramento delle condizioni igienico sanitarie degli edifici, è ammesso il completamento della volumetria esistente fino al raggiungimento dell'indice di 2,50 mc/mq,

Le nuove costruzioni da edificare su lotti liberi possono sorgere a filo strada o in arretramento, con distanza dai confini non inferiore a m. 4.00, a seconda della situazione al contorno. Nel caso in cui l'intervento preveda una soluzione in arretramento la continuità sul filo stradale deve essere assicurata dal muro di recinzione o valutabile secondo il disegno complessivo del fronte, in cui gli ingressi conservino e/o prevedano la struttura a portale.

Sia nel caso di soluzione a filo strada che in arretramento, al fine di realizzare soluzioni organiche degli isolati, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini ed in generale la posizione dell'edificio sul lotto.

Qualora l'intervento preveda una soluzione in aderenza ai fabbricati esistenti, l'altezza dell'edificio in progetto dovrà uniformarsi al profilo dei fabbricati confinanti, anche se questo comporta il non utilizzo di tutta la potenzialità edificatoria ed una altezza inferiore a quella prevista dalle norme.

Questa prescrizione non deve essere considerata quando gli edifici in adiacenza hanno un solo piano fuori terra.

## **Art.11**

### **NORME SPECIFICHE PER LE ZONE A**

Le norme seguenti si riferiscono ad elementi ed organismi costruttivi che richiedono una attenzione particolare nella elaborazione progettuale per poter assicurare la continuità ed omogeneità dell'aspetto della zona.

Devono essere lasciate in vista le murature esterne in pietrame o i mattoni faccia a vista. Qualora le murature esterne presentino situazioni di degrado è ammesso utilizzare come finitura l'intonaco colorato in pasta nella gamma dei colori di terra.

Gli infissi esterni devono essere in legno verniciato nei colori naturali; è ammesso l'uso dell'alluminio verniciato nei colori scuri ed il PVC riprodotto in tutto il legno.

Le stesse prescrizioni valgono per gli accessi alle autorimesse nonché per le persiane di oscuramento.

I portoni in legno esistenti devono essere mantenuti e restaurati; è possibile la sostituzione con l'utilizzo dello stesso materiale e nelle forme originali.

I cancelli di accesso ai lotti e le grate devono essere in ferro battuto o lavorato e dovrà essere presentata idonea documentazione grafica del particolare costruttivo.

Le recinzioni dovranno essere in pietra naturale o in muratura piena intonacata o valutabile secondo il disegno complessivo dei fronti.

È prescritto il mantenimento dei portali, architravi, archivolti e degli elementi in pietra; è ammessa la sostituzione di elementi degradati nelle forme e nei materiali originali.

Per insegne, pubblicità, luci devono essere adottate soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente.

Sulle facciate degli edifici prospettanti su strade e piazze pubbliche è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di macchinario a servizio di impianti di condizionamento e riscaldamento.

Qualora ciò non sia possibile dovranno essere adottate opportune soluzioni progettuali al fine di limitare al massimo l'impatto visivo.

Valgono le prescrizioni di cui alle NTA della Variante n.2 al PPCS approvate con Delibera n.7 del 27.02.2006.

Sono generalmente proibite le demolizioni, sia totali sia parziali, che potranno essere assentite soltanto per comprovati gravi motivi di sicurezza pubblica, con domanda accompagnata da asseverazione di un professionista laureato, documentata con esauriente analisi sui dissesti, con dimostrazione della impossibilità di recupero con costi tollerabili, e con rilievo grafico e fotografico completo dell'edificio di cui è richiesta la demolizione, previa istanza di Autorizzazione o, qualora il caso lo

richieda, tramite Ordinanza sindacale. La successiva ricostruzione può essere assentita solo in vigenza del Piano particolareggiato adeguato al PPR.

## **Art.12**

### **ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI**

Nelle zone A e B, nel rispetto delle norme di zona, possono essere ubicati locali per attività commerciali, artigianati, professionali e direzionali, per magazzini e depositi, con esclusione di attività che comportano inquinamenti atmosferici e/o idrici o lo scarico di residui maleodoranti.

Questi locali possono svilupparsi su più piani e possono essere ubicati anche nel piano terreno di edifici destinati ad abitazione.

I locali devono avere un accesso diretto dalla pubblica via.

I vani di ingresso e le vetrine devono rispettare i partiti architettonici dei prospetti.

Gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano di ingresso devono armonizzarsi con i materiali di prospetto dell'edificio.

Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 55/108 del 29.12.2000, in attuazione del D.lgs 114/98 e del successivo D.P.C.M. 6.10.2000, sono stati definiti vari criteri e regole alle quali le Amministrazioni comunali, nella redazione degli strumenti urbanistici, devono attenersi per:

- a) Individuare le aree destinate a insediamenti commerciali per le medie e le grandi strutture di vendita;
- b) Definire i limiti per insediamenti e imprese commerciali nei centri storici e in località di particolare interesse artistico e naturale in relazione alla tutela di beni culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano;
- e) Fissare i vincoli di natura urbanistica circa la disponibilità di spazi pubblici o ad uso pubblico e la dotazione di parcheggi;
- d) Regolamentare la correlazione dei procedimenti di rilascio di autorizzazioni commerciali e le eventuali concessioni edilizie per le medie e grandi strutture di vendita.

I criteri sopraindicati, che hanno carattere normativo superiore, vengono acquisiti dalle presenti Norme di Attuazione e sono riportati, sotto forma di "Abaco delle compatibilità" nella Tabella successiva che individua per il Comune di Segariu, che ha popolazione inferiore a 10.000 abitanti, gli interventi ammissibili o no nelle varie zone omogenee A, B, C, D, G per attività commerciali alimentari, miste o esclusivamente non alimentari.

Alla verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per apertura, trasferimento o ampliamento di una struttura di vendita, e per la modifica del settore merceologico e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.



**Tabella 1 - Abaco delle compatibilità tra strutture commerciali e zone omogenee**

**Comune di Segariu - Popolazione inferiore a 10.000 abitanti**

**1) Zona A**

**1a) Esercizi singoli esclusivamente alimentari**

Superficie vendita (SV)  $\leq 100\text{mq}$  ammissibili  
SV  $> 100\text{mq}$  non ammissibili in modo vincolante

**1b) Esercizi singoli misti (alimentari + non alimentari)**

Superficie vendita (SV)  $\leq 150\text{mq}$  ammissibili  
SV  $> 150\text{mq}$  non ammissibili in modo vincolante

**1c) Esercizi esclusivamente non alimentari (singoli o CC)**

Superficie vendita (SV)  $\leq 1500\text{mq}$  ammissibili  
SV  $> 1500\text{mq}$  non ammissibili in modo vincolante

**2) Zone B**

**2a) Esercizi alimentari e non alimentari (singoli o CC)**

Superficie vendita (SV)  $\leq 1500\text{mq}$  ammissibili  
SV  $> 1500\text{mq}$  non ammissibili in modo vincolante

**3) Zona C**

**3a) Esercizi singoli alimentari e singoli non alimentari**

Superficie vendita (SV)  $\leq 1500\text{mq}$  ammissibili  
SV  $> 1500\text{mq}$  non ammissibili in modo vincolante

**3b) CC esclusivamente o prevalentemente alimentari**

Superficie vendita (SV)  $\leq 1500\text{mq}$  ammissibili  
SV  $> 1500\text{mq}$  non ammissibili in modo vincolante

**3c) CC esclusivamente o prevalentemente non alimentari**

Superficie vendita (SV)  $\leq 1500\text{mq}$  ammissibili  
SV  $> 1500\text{mq}$  non ammissibili in modo vincolante

**4) Zone D e zona G**

**4a) Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente alimentari**

$1500\text{mq} \leq \text{SV} \leq 2500\text{mq}$  ammissibili  
 $\text{SV} < 1500\text{mq}$  ed  $\text{SV} > 2500\text{mq}$  non ammissibili in modo vincolante

**4b) CC esclusivamente o prevalentemente alimentari non ammissibili in modo vincolante**

**4c) Esercizi singoli o CC esclusiv. o preval. Non alimentari ammissibili**

Per superficie di vendita si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A, è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate

adiacenze. La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100. Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie). La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar etc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

Per quanto riguarda la determinazione della dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci si fa riferimento ai valori minimi prescritti dal D.G.R. 55/108 del 29/12/2000, par. 5.3.2. e segg.

### **Art.13 - ZONA C**

#### **ESPANSIONE RESIDENZIALE**

Il Piano Urbanistico Comunale individua due diverse sottozone destinate all'espansione edilizia in relazione al grado di realizzazione.

#### **Sottozona C1**

Comprende le zone del territorio destinata nel vecchio P.di F. all'espansione residenziale pubblica. Attualmente è in fase di completamento un P.E.E.P., la cui organizzazione planovolumetrica è stata definita a seguito di piani attuativi vigenti nel P.di F.

Per essa si conferma la validità delle previsioni e delle norme di attuazione del relativo piano approvato ed operante prima dell'entrata in vigore del presente Piano Urbanistico Comunale.

Tutti gli interventi ammissibili nei lotti individuati, sia per le nuove costruzioni che per quelle esistenti, dovranno conformarsi ai parametri già individuati nei piani specifici, preesistenti.

#### **Sottozona C2**

Comprende tutta la restante zona di espansione del territorio.

In queste zone di espansione residenziale, l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa pubblica o privata.

Al riguardo, più comparti o zone possono essere presi in considerazione nello studio di un Piano Attuativo unitario.

Le caratteristiche insediative e la tipologia edilizia sono caratterizzate dal fatto che le zone C sono prive di qualsiasi edificazione (a parte alcuni piccoli fabbricati rurali).

Le destinazioni consentite sono: edifici residenziali, unifamiliari o plurifamiliari - servizi strettamente connessi con la residenza, quali negozi di prima necessità, centri commerciali, supermercati e grandi magazzini; bar, caffè, ristoranti e tavole calde; laboratori artigianali di servizio compatibili (o ammissibili); uffici, agenzie e studi

professionali - fabbricati e locali accessori degli edifici principali suddetti - servizi privati sociali, culturali ricreativi, assistenziali e sanitari - servizi pubblici, cioè edifici, impianti e attrezzature pubbliche.

Nella sola zona C2, in aggiunta alle destinazioni di cui sopra sono consentiti edifici per attività connesse al turismo e alla ricettività infrastagionale, quali alberghi, pensioni e strutture, impianti e servizi annessi.

Sono consentiti tipi edilizi caratterizzati da una tipologia libera con edifici unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari, isolati, abbinati (o binati) o a schiera, allineati sul confine dei lotti o con altro allineamento, purché la soluzione urbanistica ed architettonica sia funzionale alla destinazione e si integri in modo coerente e razionale nel contesto più ampio della zona circostante.

La tipologia urbanistica ed edilizia sarà stabilita in sede di studio del Piano Attuativo, e dovrà essere uniformata alla destinazione specifica della zona C interessata.

Per quanto riguarda le modalità di intervento ognuna delle zone di espansione residenziale deve essere oggetto dello studio unitario di un Piano Attuativo (P.A.), di iniziativa pubblica o privata, che ha la funzione fondamentale di assicurarne un'ordinata pianificazione prevedendo per i nuovi insediamenti le necessarie infrastrutture.

Il rilascio della concessione edilizia singola è subordinato all'approvazione del Piano Attuativo; e ogni intervento edilizio diretto dovrà attenersi, oltreché alle presenti norme, anche alle norme e prescrizioni del Piano Attuativo approvato.

In particolare, relativamente alla zona C2, l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale avviene, mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (P. L. o Piano di lottizzazione convenzionata) o, in caso di inottemperanza e in alternativa, mediante P.L.U. o Piano di lottizzazione d'ufficio, di iniziativa pubblica.

Il comparto minimo di intervento urbanistico deve essere coincidente con l'ampiezza della zona; può anche avere superficie minore ma in ogni caso non inferiore a 5.000 mq., quando sia concessa deroga dall'Amministrazione Comunale, con atto deliberativo motivato, per valide ed obiettive ragioni.

La superficie minima del lotto non potrà essere inferiore a 400 mq per edifici isolati, a 350 mq per edifici abbinati sul confine, a 300 mq per edifici a schiera.

Il fronte dell'edificio non dovrà essere inferiore a m. 6.00.

L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 1.00 mc/mq.

Al riguardo, nello studio del Piano Attuativo, ai sensi dell'art.4 D.A. n.2266-U/83, si assume, per la determinazione del numero degli abitanti presumibilmente insediabili (e quindi del totale volume insediabile), il parametro minimo di 100 mc/abitante così suddivisi: 70 mc/ab (val. max) per le residenze, 20 mc/ab (val. max) per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata e 10 mc/ab (val. min.) per servizi pubblici intendendo con questo termine gli edifici, impianti ed attrezzature pubbliche da realizzare secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale o direttamente dalla stessa su aree pubbliche o destinate a divenire tali in seguito a cessione.

L'indice (o rapporto) di copertura è assunto pari a 0.50 mq/mq.

Il numero totale dei piani fuori terra è pari a 2 per edifici isolati o abbinati e per edifici a schiera, compreso l'eventuale piano per servizi e accessori (cantina, autorimessa, magazzino). Sono consentiti scantinati e autorimesse interrato di superfici non superiore alla superficie del piano terra e nella proiezione di questo.

L'altezza all'intradosso si assume pari a m. 7.50 per tutti gli edifici isolati o abbinati o a schiera.

La distanza tra le pareti si assume pari a m. 8.00 e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

La distanza dai confini si assume pari a m. 4.00 o in aderenza per edifici binati, a schiera o in linea, mentre la distanza dall'asse stradale si assume pari a m. 5.00 per le strade principali ed esterne adiacenti al perimetro di zona e pari a m. 4.00 per le strade interne di smistamento e a fondo cieco.

Il parcheggio privato si assume pari 1.00 mq/10 mc di costruzione.

L'altezza massima della recinzione è pari m. 2.00.

I piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata dovranno assicurare integralmente, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, almeno la quantità minima di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi che, ai sensi dell'art.6 D.A. n.2266-U/83, è pari, per comuni di IV classe, a 12 mq/abitante e, di norma, va ripartita come segue: 4.00 mq/ab nelle aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo), 2.00 mq/ab per le aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ecc.), 5.00 mq/ab nelle aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (effettivamente utilizzabili, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade), 1.00 mq/ab per le aree per parcheggi pubblici (in aggiunta alla superficie prevista dall'art.18 L.765/67). La localizzazione delle aree da riservare a spazi pubblici può essere concordata con l'Amministrazione Comunale nella fase preliminare allo studio del Piano Attuativo stesso.

Inoltre, nei nuovi insediamenti "di carattere commerciale e direzionale" previsti nelle zone C, il Piano Attuativo deve assicurare, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico (escluse le sedi viarie) di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

#### **Art.14 - ZONA D**

##### **ARTIGIANALE, COMMERCIALE ED ESTRATTIVA**

Comprende le zone **D1, D2, e D3**.

##### **Sottozona D1.**

La D1 divisa in due comparti è destinata ad accogliere interventi per attività produttive di tipo artigianale e commerciale, piccole industrie non inquinanti, insediamenti per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agro pastorali. In tali zone ogni intervento edificatorio è subordinato alla

presentazione e approvazione di un Piano di lottizzazione di iniziativa privata o di un Piano per Insediamenti Produttivi. Il comparto minimo di intervento dovrà avere superficie minima non inferiore a 10.000mq.

In fase di predisposizione del Piano Attuativo è stata prevista la cessione dell'area per la viabilità. Per la formazione dei piani e per la edificazione valgono le seguenti prescrizioni:

- l'indice di fabbricabilità territoriale non potrà superare 2mc/mq,
- l'indice di fabbricabilità fondiario 3mc/mq.
- Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non può superare il valore di 0,50.
- L'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto tra l'area di calpestio lorda costruita, anche su diversi piani, e l'area del lotto non dovrà superare il valore di 0,60.
- L'altezza massima degli edifici è di m. 10.00.
- I fabbricati devono sorgere isolati nel lotto e i distacchi dai confini di proprietà non possono essere inferiori a m. 5.00 e a m. 8.00 dalle strade.
- Devono essere cedute e destinate a verde pubblico, servizi e parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, aree in misura non inferiore al 10% della intera superficie interessata dall'intervento.
- All'interno del lotto devono essere lasciate adeguate aree, nella misura non inferiore al 20% della superficie del lotto stesso, per consentire la manovra dei mezzi utilizzati per le attività di pertinenza ed aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle auto degli addetti.
- E' vietata la costruzione di edifici per abitazione, fatta eccezione dell'alloggio per il personale di custodia con una cubatura massima di mc.300; questo deve essere disposto in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità.
- Le recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici potranno essere a parete piena fino a m. 1.00 di altezza, mentre la parte superiore, fino ad un'altezza massima di m. 2.50, dovrà essere ad aria passante.

## **Sottozona D2**

Le sottozone D2 sono le aree impegnate da attività estrattiva e di lavorazione dei materiali di cava. La superficie è definita dalle concessioni attualmente in essere, fermo restando che il fronte di cava non potrà essere posto ad una distanza inferiore dal centro abitato da come definito dalla specifica carta N°. 09 del presente P.U.C. Le creste (corone) dei rilievi interessati dall'attività estrattiva dovranno essere conservate e salvaguardate nella loro struttura originaria, fermo restando che tutte le attività di ricerca e di coltivazione dei materiali devono essere effettuate nel pieno rispetto degli interessi culturali, ambientali e scientifici, secondo le norme attualmente in vigore.

In tale zona ogni intervento edificatorio è subordinato alla presentazione e approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata o di un Piano per Insediamenti Produttivi. Il comparto minimo di intervento dovrà avere superficie minima non inferiore a 10.000mq.

### **Sottozona D3**

La D3, a delimitazione dell'area propriamente estrattiva, è destinata ad accogliere impianti di servizio dell'attività di estrazione o ad essa complementari quali impianti di frantumazione e di conglomerati bituminosi. Sono altresì da eseguirsi interventi di recupero ambientale: quali rimboschimenti, giardini. Non sono assolutamente consentite attività di tipo estrattivo, con o senza l'uso di esplosivi.

Anche per tale zona ogni intervento edificatorio è subordinato alla presentazione e approvazione di un progetto esecutivo di proposta, ad iniziativa privata. Il comparto minimo di intervento dovrà avere superficie minima non inferiore a 10.000mq. In fase di predisposizione è da prevedere la cessione dell'area per la viabilità e la sua realizzazione.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- l'indice di fabbricabilità territoriale non potrà superare 0.5 mc/mq,
- l'indice di fabbricabilità fondiario 0.5 mc/mq.
- Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non può superare il valore di 0,10.
- L'altezza massima degli edifici è di m. 7.50.
- I fabbricati devono sorgere isolati nel lotto e i distacchi dai confini di proprietà non possono essere inferiori a m. 5.00 e a m. 8.00 dalle strade.

### **Sottozona D4**

La D4, che ha una superficie complessiva di mq 25.090 , è destinata ad accogliere interventi per attività produttive di iniziativa privata di tipo artigianale e commerciale, piccole industrie non inquinanti, insediamenti per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agro pastorali.

In tale zona ogni intervento edificatorio è subordinato alla presentazione e approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata o di un Piano per Insediamenti Produttivi. Il comparto minimo di intervento dovrà avere superficie minima non inferiore a 10.000mq.

Non sono assolutamente consentite attività di tipo estrattivo, con o senza l'uso di esplosivi.

Per la formazione dei piani e per la edificazione valgono le seguenti prescrizioni:

- l'indice di fabbricabilità territoriale non potrà superare 2mc/mq,
- l'indice di fabbricabilità fondiario 3mc/mq.
- Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non può superare il valore di 0,50.
- L'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto tra l'area di calpestio lorda costruita, anche su diversi piani, e l'area del lotto non dovrà superare il valore di 0,60.
- L'altezza massima degli edifici è di m. 10.00.
- I fabbricati devono sorgere isolati nel lotto e i distacchi dai confini di proprietà non possono essere inferiori a m. 5.00 e a m. 8.00 dalle strade.

- Devono essere cedute e destinate a verde pubblico, servizi e parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, aree in misura non inferiore al 10% della intera superficie interessata dall'intervento.
- All'interno del lotto devono essere lasciate adeguate aree, nella misura non inferiore al 20% della superficie del lotto stesso, per consentire la manovra dei mezzi utilizzati per le attività di pertinenza ed aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle auto degli addetti.
- E' vietata la costruzione di edifici per abitazione, fatta eccezione dell'alloggio per il personale di custodia con una cubatura massima di mc.300; questo deve essere disposto in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità.
- Le recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici potranno essere a parete piena fino a m. 1.00 di altezza, mentre la parte superiore, fino ad un'altezza massima di m. 2.50, dovrà essere ad aria passante.

### **Art.15 - ZONA E AGRICOLA**

Comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione, trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi a tali destinazioni e finalizzati alla valorizzazione dei prodotti di tali attività. La trasformazione urbanistica ed edilizia di queste zone avviene tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della Legge n.10 del 28/01/1977. per essa gli obiettivi del PUC sono i seguenti:

- la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
- la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili;
- la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse forme di paesaggio;
- la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole;
- la promozione della permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole;
- la promozione di ordinate forme di fruizione della campagna, nonché l'esercizio dell'agricoltura part-time anche da parte di residenti non imprenditori agricoli.

Per la disciplina delle zone agricole il Piano Urbanistico Comunale fa riferimento alle "Direttive per le zone agricole" approvate con D.P.G.R. del 03/08/1994 n.228 e al D.A. del 22/12/1983 n.2266/U. Sulla base della vocazione produttiva agricola del territorio e secondo la classificazione riportata nelle predette direttive il Piano Urbanistico Comunale individua le tre sottozone E1, E2 ed E5.

### **Sottozona E1**

Comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata elevato frazionamento fondiario che presenta adeguate capacità per la funzione agricolo - produttiva e che possono essere utilizzate anche per interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo, all'agriturismo e a punti di ristoro.

### **Sottozona E2**

Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

### **Sottozona E5**

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

## **USI E ATTIVITA' AGRICOLE**

Costituiscono usi agricoli e attività agricole:

- le attività di coltivazione del terreno, sorveglianza delle colture e/o degli impianti, selvicoltura, funghicoltura, florovivaismo, agriturismo, giardinaggio;
- l'allevamento di animali;

- le attività di manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, ancorché non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio normale dell'agricoltura, secondo la tecnica che la governa e che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà del terreno e/o dagli animali allevati su di esso.

## **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER LE SOTTOZONE**

### **E1 – E2 – E5.**

Nonostante la differenziazione nella zonizzazione delle aree agricole in E1, E2, E5, si è ritenuto opportuno non dare diverse destinazioni d'uso alle diverse sottozone in considerazione della limitata estensione delle aree medesime, del notevole frazionamento delle proprietà, e conseguentemente delle esplicite richieste dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto concerne le caratteristiche insediative e tipologia edilizia esse comprendono, normalmente, le opere e i fabbricati funzionali e gli impianti connessi all'attività agropastorale; la residenza del titolare dell'azienda e i locali di appoggio per i lavoratori, previa dichiarazione attestante la qualifica di conduttore od operatore agricolo.

I principali settori sono quelli delle colture cerealicole, orticole, viticole, frutticole, la serricoltura e l'ortoflorovivaismo, le colture arboree e la forestazione, la zootecnia e settori complementari e le attività agrituristiche.

Nelle zone E sono ammissibili opere quali: miglioramenti fondiari, agrari e pascoli, opere di irrigazione, trivellazioni, bacini e laghetti collinari, viabilità aziendali, opere di recinzione e fasce frangivento, elettrificazione e fabbricati rurali, macchine e impianti connessi.



Tra i fabbricati rurali e gli impianti connessi all'attività agricola sono previsti la residenza (o abitazione) e locali di appoggio per l'imprenditore agricolo e/o per il personale dipendente; silos da foraggio e fienili; ricoveri del bestiame quali stalle, ovili, porcilaie, pollai e simili; magazzini per materiali; macchine e mezzi tecnici di produzione; serre in ferro – alluminio - vetro; tunnel per colture protette e simili; locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti; edifici ed opere accessorie per attività di agriturismo, ai sensi della L.n.730/85 e L.R.n.32/86 nel rispetto delle previsioni dell'art. 9 del D.P.G. n. 228 del 03/08/1994.

Il rilascio della concessione è subordinato, per le aziende zootecniche, alla presentazione, in allegato al progetto, di una relazione tecnica illustrativa relativa alle opere e agli impianti e alle modalità di trattamento, accumulo e smaltimento dei liquami.

### **-USI PRODUTTIVI AGRICOLI**

**Abitazioni agricole:** questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto, oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori; possono essere compresi locali definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. 23 giugno 1998, n.18. Corrisponde alle categorie catastali F/1 ed F/16.

**Servizi agricoli:** questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo. Corrisponde alla categoria catastale F/2, F/5 ed F/14.

**Allevamenti aziendali:** questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico complessivo non supera i 40 q. di peso vivo per ha. di S.A.U.. Corrisponde alle categorie catastali F/3, F/4 ed F/6.

**Impianti zootecnici intensivi:** questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale come nel caso 01.6.3., ma piuttosto un carattere industriale. Corrisponde alle categorie catastali F/7, F/8 ed F/9.

**Impianti agroalimentari:** questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti. Corrisponde alla categoria catastale F/10.

**Impianti tecnici complementari:** questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, (categoria catastale F/10) e rimesse per macchine di contoterzisti, e simili. (categoria catastale F/15) .

**Serre fisse:** questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli

altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche. Corrisponde alla categoria catastale F/11.

**Allevamenti ittici:** questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto. Corrisponde alla categoria catastale G/20.

#### **.-REALIZZAZIONE DI OPERE PER USI PRODUTTIVI AGRICOLI**

La concessione edilizia per la realizzazione di opere in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, può essere rilasciata esclusivamente:

all'imprenditore agricolo singolo o associato, in possesso di attestazione di coltivatore diretto, di imprenditore agricolo a titolo principale e di operatore agrituristico, rilasciata dal Sindaco previa verifica delle risultanze del registro delle imprese presso la Camera di Commercio per tutti gli interventi di cui al precedente punto a titolo gratuito ai sensi dell'art.9 L. n. 10/77 e successive integrazioni.

al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione.

#### **CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PER USI PRODUTTIVI AGRICOLI**

Il rilascio della concessione è tuttavia subordinato:

- alla presentazione al sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- all'accertamento da parte del sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente ai soggetti di cui al punto 05.1.2, anche alla presentazione al sindaco, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, di specifica autocertificazione, asseverata da un dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo professionale, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui ai punti precedenti, è fatta specifica menzione nel provvedimento di concessione.

Il Sindaco rilascerà, contestualmente all'atto di concessione, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" di cui al successivo art. 07.6.

## **SUPERFICI DI INTERVENTO**

La superficie minima del lotto è pari a 10.000 mq intendendo la superficie del lotto di ubicazione delle opere.

Secondo quanto disposto dall'art. 3 del D. P. G. R. 228/94 gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i 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.
- 0,03 mc/mq per le residenze.
- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali.
- Fino a 0,10 mc/mq per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Le serre, i tunnel e strutture similari non vanno soggette a limitazioni di volume, ma solo di superficie coperta (secondo la circolare Ass. Agricoltura n.10975/81) fino alla misura massima del 50% della superficie del lotto di pertinenza e fino alla superficie massima coperta di 30.000 mq.

È consentito utilizzare, per le aziende agricole ai fini edificatori e quindi della volumetria ammissibile, anche appezzamenti di terreno non contigui, ricadenti nel territorio comunale, ma che siano al servizio dell'azienda. Il lotto componente la superficie dell'azienda destinato alla edificazione per le residenze dovrà avere una superficie minima di 5000 mq.

I corpi aziendali utilizzati per il raggiungimento della superficie minima sono gravati dal vincolo di inedificabilità derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

A questo riguardo l'Ufficio Tecnico comunale dovrà tenere agli atti apposite planimetrie aggiornate e altre idonee documentazioni. L'indice fondiario è pari a 0.10 mc/mq per punti di ristoro, per attrezzature e impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, quali impianti di depurazione, depositi acqua e torri piezometriche ecc., e pari a 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e simili.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse strutture di servizio e ricettive con posti letto fino al numero massimo di 20, e attività ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi debbano essere ubicati a distanza non inferiore a m. 500 dal perimetro urbano (cioè di tutte le zone omogenee escluse le zone E ed H), salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Il numero piani fuori terra ammissibile è pari a 2. Sono consentiti i piani interrati o seminterrati secondo quanto disposto per le altre zone omogenee.

L'altezza all'intradosso ammissibile è pari a m. 7.50 per le residenze e pari a m. 7.50 per le opere connesse all'attività agricola. L'Amministrazione Comunale può consentire altezze maggiori per impianti tecnologici o speciali, o per particolari esigenze aziendali. Tale altezza è ancora pari a m. 7.50 per i punti di ristoro e servizi accessori e pari a m. 11.50 per impianti di interesse pubblico. L'Amministrazione Comunale può consentire altezze maggiori per esigenze particolari.

Per le aziende agricole e per le attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, **esistenti alla data di adozione del PUC** è consentito, oltre ai limiti edificatori previsti dal Presente articolo, per una sola volta, un ampliamento della superficie utile Su esistente nelle misure sotto indicate, sia per gli edifici residenziali, sia per quelli di servizio; tale ampliamento è consentito, sempre per una sola volta, anche per le aziende agricole che alla data di adozione del PUC abbiano già superato la possibilità edificatoria di cui al presente articolo:

Ampliamenti ammessi:

- incremento di 45 mq di Su per edifici con Su fino a 100 mq;
- incremento fino al 30% di Su nel caso di edifici con Su da 100,1 mq fino a 200 mq;
- incremento fino al 20% di Su nel caso di edifici con Su compresa tra 201 e 300 mq;
- per superfici utili superiori ai 300 mq, è consentito l'ampliamento nella misura massima di 80 mq.

Tali aumenti sono da sfruttare in un unico intervento.

In caso di edifici composti da due o più unità immobiliari, tutte destinate a residenza agricola, l'ampliamento previsto dalla norma può essere applicato alla singola unità immobiliare. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto d'affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di concessione dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di una concessione, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.

#### **Distanza delle aziende agricole zootecniche dal perimetro del centro abitato:**

Solo i fabbricati funzionali di aziende zootecniche devono, di norma, essere ubicati a distanza non inferiore a m. 500 dal perimetro urbano (delle zone omogenee escluse le zone E ed H). L'Amministrazione Comunale, su parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario, può concedere l'ubicazione a distanza minore, ma sempre oltre il raggio dei m. 300, quando sia dimostrato che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda zootecnica ricada entro il raggio

predetto (dei m. 300). La distanza tra pareti di due fabbricati confinanti non deve essere inferiore a m. 12.00.

#### **Deroghe e precisazioni:**

La costruzione in aderenza è consentita solo in caso di edifici già esistenti sul confine. Tra fabbricati funzionali ubicati nello stesso lotto sono consentite distanze minori nel rispetto del codice civile.

Gli edifici residenziali devono distare dai fabbricati funzionali nello stesso lotto non meno di m. 8.00, non meno di m. 10.00 dai ricoveri zootecnici e dalle vasche interrato di accumulo delle deiezioni e liquami, e non meno di m. 20.00 dalle concimaie e platee a cielo aperto di raccolta del letame, situate a valle.

La distanza dai confini è pari a m. 6.00. La distanza dal ciglio (o filo) stradale rispetto alle strade di penetrazione agraria, consortili e vecchie strade comunali prive di interesse veicolare, strade interpoderali con esclusione delle strade interne aziendali è pari a m. 6.00 per le residenze o abitazioni rurali e pari a m. 12.00 per i fabbricati e opere funzionali.

Per ogni intervento edificatorio è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a m. 4.00 direttamente collegata con la viabilità pubblica.

Per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle distanze minime dal confine stradale secondo il D.P.R. n. 495/92 modificato dal D.P.R. n.147/93.

Il parcheggio privato è pari a 1.00 mq/10 mc di costruzione.

L'altezza massima ammissibile delle recinzioni è pari a m. 2.20; sono consentite le recinzioni sia a giorno che a muro pieno.

L'Amministrazione Comunale, sulla base di specifiche esigenze aziendali, può consentire recinzioni a parete piena o a giorno fino all'altezza massima di m. 3.00.

La recinzione dei terreni coltivati o suscettibili di coltivazione, da eseguirsi a giorno o con rete metallica, autorizzata dall'Amministrazione Comunale, non deve avere altezza inferiore a m. 1.20 sul piano di campagna.

Verde privato: alberi a dimora = n.1/12 mq del lotto di pertinenza dell'abitazione rurale.

Per il dimensionamento delle strade di penetrazione agraria, poderali e interpoderali, di collegamento delle aziende alla viabilità pubblica del territorio, queste devono avere la sede veicolare (o carreggiata) di larghezza non inferiore a m. 4.00.

### **TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Nel recupero delle costruzioni esistenti e nella edificazione di nuove costruzioni devono essere rispettate le norme contenute nel Regolamento Edilizio. Tutti gli edifici devono essere intonacati e tinteggiati o lasciati a vista se edificati con murature in pietra naturale. I colori per la tinteggiatura esterna devono essere scelti nella gamma dei colori della terra.

Le coperture devono essere a tetto con tegole curve; è ammesso l'utilizzo di altri materiali di copertura purché tinteggiati con il colore delle tegole. Non è ammesso

l'utilizzo di box prefabbricati metallici ed è vietato l'uso dell'alluminio nel suo colore grigio naturale. Le ristrutturazioni e le nuove costruzioni zootecniche del comparto ovicaprino devono rispettare le indicazioni contenute nel regolamento C.E.E. n.2081/93, in applicazione alle direttive C.E.E. 92/46 per il dimensionamento delle sale di mungitura e delle sale d'attesa.

### **EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE**

Negli edifici esistenti ubicati nelle fasce laterali di protezione delle strade così come definite nel Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della Strada (D.L. n.285/1992) e come individuate nel Piano Urbanistico Comunale sono consentite le seguenti opere:

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

Gli interventi edilizi precedenti saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione e 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, nei limiti stabiliti dalle prescrizioni per il restauro e l'ampliamento, in aree agricole adiacenti di superficie minima inferiore a quella prescritta.

### **SMALTIMENTO DEI REFLUI**

Le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a impianto fognario, dovranno essere dotate di adeguato sistema di smaltimento compatibile con la natura del sottosuolo con l'obbligo della eliminazione dello scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna entro tre anni dall'entrata in vigore della presente norma. Gli insediamenti agro - alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati, entro la stessa data, di sistemi di smaltimento e di depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale. Per la utilizzazione agronomica dei reflui di aziende zootecniche valgono le prescrizioni dell'art.15 del Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente n. 34 del 21/01/1997.

### **Agriturismo**

È consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristiche, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristiche.

Per ogni posto letto va considerata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristiche sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella stessa azienda agricola in cui si esercita l'agriturismo. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha. 3,00.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie (non inferiore a ha. 3,00) individuata nel progetto ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le attrezzature che gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

### **Punti di ristoro**

Sono definiti come tali i bar, i ristoranti e le tavole calde annessi o indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile fino a 0,10 mc/mq mediante delibera del Consiglio Comunale.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha. 3,00. Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3,00 ettari, vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3,00 ettari relativa al fondo agricolo.

### **Usi Agro-Compatibili non produttivi**

Sono considerati usi agro-compatibili non produttivi, le attività esercitate part-time nel territorio agricolo da proprietari non imprenditori agricoli, consistenti nella coltivazione agronomica del fondo per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno e/o nella gestione di allevamenti destinati all'autoconsumo, anche se finalizzate prevalentemente al godimento del tempo libero.

## **REALIZZAZIONE DI OPERE PER USI AGRO-COMPATIBILI NON PRODUTTIVI**

Al di fuori delle possibilità d'intervento ammesse nel territorio agricolo, nelle proprietà che non costituiscono azienda agricola è ammessa la realizzazione di annessi rurali consistenti in ricoveri per piccoli attrezzi per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno destinati anche all'allevamento di animali per uso familiare, nella misura di uno ogni lotto di riferimento, nelle zone in cui il Piano Urbanistico Comunale non abbia concesso incrementi "una tantum", a meno di specifici divieti indicati dal P.U.C. stesso e con i limiti sotto previsti:

- 1) volume sino a 150 m.c. alle seguenti condizioni:
  - sup. minima m.q. 4.000 vigneto, orto o frutteto;
  - sup. minima m.q. 5.000 oliveto;
  - sup. minima m.q. 10.000 seminativo;
- 2) volume sino a 300 m.c. alle seguenti condizioni:
  - sup. minima m.q. 10.000 oliveto, vigneto, orto o frutteto
  - sup. minima m.q. 30.000 seminativo;

In ogni caso è esclusa dal computo la superficie boscata.

Per fondi con diverso ordinamento colturale la superficie minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici minime previste.

Il regolamento edilizio fornirà le caratteristiche, le modalità costruttive ed i materiali ammessi per la costruzione degli annessi rurali. In ogni caso, per tali costruzioni deve essere particolarmente curata la collocazione per garantire un armonico inserimento nell'ambiente.

L'intervento edilizio sarà giustificato con la presentazione di un piano in cui saranno evidenziate la situazione attuale ed in programma della piccola proprietà interessata (destinazioni colturali, dotazioni di attrezzatura, eventuali volumi edificati già presenti, esatta consistenza della proprietà). Tale piano sarà oggetto di una istruttoria agronomica condotta dall'Amministrazione comunale e gli interventi ivi previsti costituiranno il riferimento per l'atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere.

I terreni le cui superfici sono computate ai fini della edificazione di tali annessi rurali, non dovranno essere stati frazionati in epoca posteriore ad una data prestabilita e, se frazionati, manterranno tale inedificabilità per dieci anni.

L'intervento è assoggettato a concessione edilizia onerosa.

#### **Art.16 - ZONA G – SERVIZI GENERALI**

La zona comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale comunali, quali strutture per l'istruzione secondaria, i beni culturali, la sanità, il credito, le comunicazioni, mercati generali, parchi, depuratori, stazioni di pompaggio dell'acqua, inceneritori e simili.

In linea generale, secondo quanto disposto dal D.A. n.2266/U/83, è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq. L'indice può essere incrementato solo mediante appositi Piani Urbanistici Attuativi.

Il Piano Urbanistico Comunale individua quattro sottozone G1, G2, G3, G4.

Per queste zone dovrà essere predisposto espressamente il Piano Attuativo, ai sensi della Legge Regionale N°. 20 del 1/7/91 art. 3.

##### **Sottozona G1**

Ricade nella sottozona il cimitero, all'interno del quale sono consentiti interventi per la costruzione di edifici ad uso funerario (loculi, cappelle, monumenti) e opere di manutenzione ordinaria in quelli esistenti. Gli spazi non utilizzati devono essere mantenuti a verde.

Ogni intervento dovrà rispettare quanto stabilito nel regolamento cimiteriale.

##### **Sottozona G2**

Nella sottozona ricadono le aree destinate ad impianti tecnologici.

Nel territorio ricadono in questa sottozona l'area interessata dal serbatoio esistente e l'area, di proprietà comunale, occupata dal depuratore non più attivo.

Sono ammessi per le opere esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e tutti quegli interventi volti al funzionamento degli impianti.



Per la realizzazione di cabine elettriche vale quanto stabilito dall'art.6 della L.R. 20 giugno 1989 n. 43.

### **Sottozona G3**

Nel territorio sono individuate in questa zona le aree da destinare a parco

Qualsiasi intervento in questa zona deve essere di iniziativa pubblica o privata inerente alla destinazione specifica.

L'indice territoriale massimo è prescritto in  $I_t = 0,01 \text{ mc/mq}$  , con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito P.A. di iniziativa pubblica.

### **Sottozona G4**

Nella sottozona G4 ricadono le aree destinate alla realizzazione di edifici ed impianti di iniziativa pubblica e privata, riservati ad attività sportive, ricreative a servizio della persona.

E' pertanto vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale e produttivo; eventuali edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona possono essere soltanto oggetto di manutenzione.

L'indice territoriale massimo è prescritto in  $I_t = 0,01 \text{ mc/mq}$  , con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito P.A. di iniziativa pubblica.

## **Art.17 - ZONA H – SALVAGUARDIA**

Comprende le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività nonché le fasce di rispetto di impianti e manufatti pubblici e di interesse pubblico.

È prescritto l'indice territoriale di  $0,001 \text{ mc/mq}$  che può essere superato solo con la procedura di deroga ai sensi dell'art.16 della Legge n.765/67 limitata agli edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Nelle zone H è vietata ogni alterazione dello stato di fatto ed ogni nuova costruzione, anche a carattere provvisorio, che non sia funzionale alla destinazione specifica o alle usuali attività agropastorali. Qualsiasi intervento deve essere di iniziativa pubblica oppure convenzionato e inerente alla specifica destinazione d'uso della zona, secondo quanto stabilito più avanti. Sono ammesse le attività agricole e di ricovero e allevamento degli animali. Gli edifici esistenti e funzionali all'agricoltura in assenza di piani attuativi, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammesse le opere interne e le demolizioni totali senza ricostruzione. Non sono consentite modifiche di destinazione d'uso che comportino l'aggravio del carico urbanistico. Secondo la funzione le zone H sono così articolate:

- H1 : Area di rispetto storico .- artistico - archeologico
- H2 : Area di rispetto cimiteriale
- H3 : Area di rispetto del parco e verde attrezzato
- H4 : Area di rispetto lungo i fiumi, i canali, i rii e le opere di bonifica.
- H5 : Area di rispetto stradale.

### **Sottozona H1**

Il Piano Urbanistico Comunale individua manufatti e complessi di importanza storico – artistica - archeologica allo scopo di conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici di interesse culturale e tradizionale del Comune. Rientrano nella sottozona la chiesetta di S. Antonio datata tra il XIV e il XVI secolo, e l'insediamento nuragico, Nuraghe S. Antonio. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo. Il recupero di questi ambiti, attraverso la rimozione e la demolizione di sovrastrutture e aggiunte, deve concorrere a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica e a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi.

Qualunque intervento negli edifici ricadenti nelle aree in oggetto deve essere finalizzato alla riqualificazione ambientale e alla fruibilità sia in termini visivi che di percorrenza. Nella sottozona non è consentita alcuna edificazione.

Qualunque intervento ricadente in queste sottozone dovrà avere il preventivo parere favorevole del Consiglio Comunale.

Relativamente alle aree archeologiche site in aree extraurbane, aree disperse nel territorio comunale, interessate dalla presenza di resti della civiltà nuragica e romana o da edifici storici di epoca più recente è vietata ogni edificazione e le lavorazioni agricole devono compiersi nel rispetto assoluto delle presenze archeologiche note e segnalate e delle eventuali nuove scoperte. Ogni altro intervento, comprese le recinzioni, potrà essere realizzato solo previo benestare della competente Soprintendenza Archeologica. Qualora si rinvenissero reperti o tracce di insediamenti archeologici, la zona dovrà essere perimetrata e protetta con opportuna recinzione per un'area il cui perimetro dovrà distare non meno di cinquanta metri dalla sede del rinvenimento.

### **Sottozona H2**

#### **Area di rispetto cimiteriale**

Comprende le parti del territorio vincolate a rispetto cimiteriale con estensione pari a m. 50 di raggio. In questa zona valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (D.P.R. n. 803/75) e il Testo Unico delle Leggi sanitarie, R.D. n.1265/34 art. n.228 e 338 e successive modificazioni. È vietato qualsiasi intervento edificatorio, salvo quelli di iniziativa pubblica (nuove costruzioni, ampliamenti, manutenzioni) inerenti alla specifica destinazione, con le procedure in deroga ai sensi dell'art.16 della L.n.765/67. È consentita l'utilizzazione delle aree agli usi agricoli; la recinzione dei terreni, del tipo leggero con paletti e rete, è soggetta ad autorizzazione comunale.

### **Sottozona H3**

#### **Area di rispetto - Parco verde attrezzato**

Nella sottozona non è consentita alcuna edificazione. Ogni intervento, comprese le recinzioni, potrà essere realizzato solo previo presentazione e preventivo parere favorevole del Consiglio Comunale.

#### **Sottozona H4**

La sottozona H4 comprende le fasce di rispetto lungo i fiumi , i canali ,i rii e le opere di bonifica. Lungo tali fasce ai sensi del R.D. 25-luglio 1904 n°.0523 e successive modificazioni è fatto divieto di eseguire opere che possano alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini ed i loro accessori.

#### **Sottozona H5**

Fasce laterali di protezione delle strade. Il regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada (D.P.R. n.495/1992, modificato con D.P.R. n.147/1993 e successivi) individua le misure minime delle fasce di rispetto, dentro e fuori del centro abitato, per le costruzioni, canali, muri di cinta, alberature e siepi. Le strade pubbliche esistenti nel territorio comunale, fuori del centro abitato, sono riconducibili alle tipologie C (strade extraurbane secondarie) ed F (strade locali). Nel tipo C ricade la strada statale n°547 e il tratto di strada provinciale Segariu – Villamar . Nel tipo F ricadono le strade comunali e quelle vicinali. Per le strade di tipo C l'ampiezza della fascia di rispetto è stabilita in m. 30,00. Per le strade di tipo F l'ampiezza della fascia di rispetto è stabilita in m. 20,00. Per le strade vicinali, così come stabilito dal D.P.R. n.147/1993, la distanza minima è ridotta a m. 10,00.

Nelle fasce laterali di protezione lungo le strade provinciali, comunali e vicinali fuori del perimetro urbano definite dal D.M. n.1404 del 01/04/1968 integrato dalle disposizioni del D.L. n.285/1992 è vietato qualsiasi intervento edificatorio salvo quelli specificatamente previsti e normati dal D.P.R. n.147/1993. Sono ammessi i servizi canalizzati aerei o interrati, i canali irrigui, le strade di servizio locali, i parcheggi, i distributori di carburante e le cabine di distribuzione elettrica. E' vietato (se non alle distanze regolamentate dall'art.1 del D.M. n. 1404) aprire canali, fossi ed escavazioni in genere, piantare alberi, o eseguire altre opere o trasformazioni che possano compromettere la sicurezza stradale.

### **ART. 18 - ZONA S – SPAZI PUBBLICI**

La zona comprende le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, il verde pubblico e i parcheggi nella misura non inferiore a 12 mq/ab così come previsto dal Decreto Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica 20/12/1983 n. 2266/U e così ripartiti:

#### **Sottozona S1**

- per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo nella misura di 4,00 mq/ab.

#### **Sottozona S2**

- per attrezzature di interesse collettivo: culturali, sociali, assistenziali, religiose, amministrative, ecc. nella misura di 2,00 mq/ab;

#### **Sottozona S3**

- per il verde pubblico attrezzato e lo sport nella misura di 5,00 mq/ab;

#### **Sottozona S4**

- per i parcheggi nella misura di 1,00 mq/ab.

In tutte le sottozone qualsiasi intervento edilizio deve essere realizzato dalla Pubblica Amministrazione nelle forme di legge. In considerazione della specifica destinazione d'uso delle singole sottozone gli interventi edilizi di sistemazione devono rispondere alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura.

Per le sottozone S1 e S2 l'indice di fabbricabilità fondiario massimo è stabilito in: 2,00 mc/mq.

Essendo il comune di Segariu classificato in classe IV, il rapporto minimo fra il numero di residenti previsti e gli spazi pubblici, calcolati con l'esclusione delle sedi viarie è pari a 12 mq/abitante.

Tali aree sono sottoposte ad esproprio o a compensazione edificatoria, se non di proprietà comunale.

Nelle zone S gli interventi si attuano:

- con concessione diretta previo studio planovolumetrico esteso all'intera zona;
- con convenzione per gli interventi di enti o di privati;

Gli spazi pubblici vengono così suddivisi, per funzione, nelle seguenti SottoZone:

## **ART. 19 - ZONA S**

### **Sottozone: S1**

Il Piano Urbanistico Comunale non individua alcuna nuova area con questa destinazione in quanto il rispetto degli standard è verificato con la superficie già esistente. La destinazione degli ambiti della sottozona può essere avallata, fermo restando tuttavia l'uso pubblico, secondo le procedure di cui alla legge n.1/1978 e previa verifica del rispetto degli standard.

Nel caso di cambio di destinazione è consentito l'ampliamento delle volumetrie esistenti con l'esercizio del potere di deroga secondo l'art.16 della Legge n.765/67.

SottoZona S1 ( $S_{min} = 4,00$  mq/abitante)

Aree per l'istruzione a servizio della residenza: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

La destinazione è vincolata e gli interventi spettano unicamente alla Pubblica Amministrazione.

In tale SottoZona è vietata l'edificazione a scopo residenziale.

Sarà consentito, oltre alla manutenzione ed al risanamento conservativo degli edifici esistenti, il loro ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto, che dovrà riguardare l'intera superficie della zona ed essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- I fabbricati scolastici dovranno distare da altri fabbricati almeno m. 8 e dal confine almeno m. 4, salvo particolari soluzioni di allineamento a filo-strada per le quali la deroga sarà valutata opportunamente dai competenti Organi Comunali.
- Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili con le esigenze dell'attività didattica e con quelle più generali del decoro urbano delle aree e dell'edilizia al contorno, i cui limiti massimi costituiranno limiti invalicabili di altezza per i fabbricati stessi, con riferimento, nel caso di contiguità con differenti Zone omogenee, ai valori massimi.
- Indice di fabbricabilità fondiario: non superiore a 2 mc/mq.
- Superficie coperta: 0,60 mq/mq.
- Per i nuovi interventi devono essere destinati spazi per parcheggi pari a 1mq/10mc.

### **Sottozona S2**

Tutte le aree ricadenti in questa tipologia di servizi risultano edificate, per cui non è prevista alcuna volumetria.

Nel caso di ampliamento degli edifici esistenti valgono i seguenti parametri:

- L'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 2,00 mc/mq;
- Il rapporto di copertura non deve essere superiore a 0,50;
- L'altezza massima non può superare i m. 7,50

Tutti gli interventi edilizi devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura da realizzare.

#### **SottoZona S2 (Smin = 2,00 mq/abitante)**

Nelle aree a servizio della residenza si individuano: Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

Nelle aree a servizio delle zone produttive e per servizi generali trovano luogo:

- i pubblici servizi: antincendio, di sorveglianza, di pulizia e di manutenzione;
- le installazioni per le maestranze: pronto soccorso, mense cooperative, spacci di consumo, locali di ritrovo per il personale, sedi sindacali, attrezzature sportive e ricreative, istituzioni di assistenza sociale, scuole di addestramento professionale;

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa. Sono invece ammesse strutture complementari alle attività svolte destinate alle attività culturali, religiose, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e simili.

Per i nuovi interventi i progetti devono essere estesi a tutta l'area ed è ammessa l'attuazione da parte di privati (singoli o Enti) con la stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca le modalità della gestione con il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico e la cessione al patrimonio comunale.

In tale SottoZona è vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale. Sarà consentito, oltre alla manutenzione ed al risanamento conservativo degli edifici esistenti, il loro ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto. Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno m. 8 e dal confine almeno m. 4.
- Indice di fabbricabilità fondiario: non superiore a 2 mc/mq.
- Superficie coperta: 0,60 mq/mq.
- Per i nuovi interventi devono essere destinati spazi per parcheggi pari a 1mq/10mc.

### **Sottozona S3**

Comprende le aree destinate a parco e verde attrezzato, ad impianti sportivi, a piazze e verde e servizi di quartiere .

È compresa in questa sottozona l'area del campo di calcio

L'indice di fabbricabilità fondiario è di 0,10 mc/mq, derogabile ai sensi dell'art.16 della Legge n.765/67 nel caso di impianti sportivi al coperto.

**SottoZona S3 (Smin = 5,00 mq/abitante)**

Al servizio delle zone residenziali e produttive:

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade.

I campi sportivi ad uso di quartiere saranno regolati da progetti d'insieme nei quali si dovranno prevedere le aree di parcheggio alberate (per almeno il 10% dell'area totale), le aree di gioco vero e proprio e le piccole costruzioni accessorie strettamente indispensabili come spogliatoi, servizi igienici, comunque non superiori ad un indice fondiario (If) di 0,3 mc/mq.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni a carattere precario ad uso bar, attrezzature per la sosta ed il ristoro quali panchine, tavoli all'aperto; attrezzature per il gioco dei bambini come giostre, altalene, campi Robinson, parcheggi marginali per l'accesso ai parchi, viabilità pedonale e ciclabile, spogliatoi, servizi igienici, ecc.

La realizzazione di tali attrezzature, spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ma è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su area pubblica e su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 20; scaduto il termine, non rinnovabile, della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio, e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

E' vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale ad eccezione delle eventuali unità abitative direttamente collegate alle attività del tempo libero a scopo di sorveglianza e custodia.

I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno m. 8 e dal confine almeno m. 4.

Altezza massima: 3,50 m.

L'indice fondiario e l'altezza sono derogabili nei limiti e alle condizioni indicate dall'art.14 del DPR 380/2001.

Parcheggi = uno ogni 20 mq di superficie fondiaria Sf.

Parcheggi = uno ogni 10 mq di superficie utile edificata.

Nelle aree destinate a parco pubblico sussiste l'obbligo di sistemare a verde alberato almeno la metà dell'area totale.

Le specie vegetali da utilizzare sono esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale.

#### **Sottozona S4**

Comprende le aree per la sosta ordinaria ed operativa degli autoveicoli privati e degli automezzi di servizio.

SottoZona S4 ( $S_{min} = 1,00$  mq/abitante)

Aree per parcheggi pubblici, necessari per la sosta ordinaria ed operativa degli autoveicoli privati, degli automezzi di servizio in aggiunta alla superficie prevista dall'art 18 della L 765/67, e –nelle zone produttive- anche degli automezzi pesanti, in aggiunta a quelli di cui alla Legge n.122/89.

In tale SottoZona è vietata ogni destinazione d'uso differente da quella fondamentale.

E' vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale ad eccezione delle eventuali unità abitative direttamente collegate alle attività del parcheggio e della sosta veicolare a scopo di sorveglianza e custodia.

Sono unicamente consentite le opere (spianamenti, terrazzamenti e manufatti di contenimento e sostegno) necessarie alla realizzazione dei parcheggi pubblici, nonché eventuali volumi fuori terra o interrati destinati ad uso di parcheggio pubblico regolamentati da apposito studio planovolumetrico.

## **Art.20 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**

A norma del punto 1) dell'art.19 della L.R. n.45/89 sono interessati alla misurazione della compatibilità ambientale **tutti i progetti di trasformazione urbanistica e territoriale che interessano l'intero territorio comunale (C D1 D2 D3 E H G)** e, a norma del punto 9 dello stesso articolo, le unità minime da assoggettare a pianificazione attuativa.

### **Zona C, D1**

Chiunque intenda realizzare un piano attuativo dello strumento urbanistico, è tenuto a presentare al sindaco, gli elaborati di progetto, corredati dallo studio di impatto ambientale, comprendenti:

- la descrizione dello stato di fatto dell'ambiente iniziale;
- la descrizione dell'opera proposta, illustrando con particolare dettaglio le sue finalità e i riflessi sull'economia locale;
- la descrizione e la valutazione dei rapporti intercorrenti fra l'opera, le norme in materia di tutela dell'ambiente e di inquinamento e i piani e programmi vigenti;
- la valutazione della Compatibilità ambientale dell'opera con le componenti umane, sociali ed economiche interessate dall'esecuzione dell'opera stessa;
- la descrizione delle misure previste per eliminare e compensare gli effetti sfavorevoli dell'opera sulle componenti citate al punto precedente;
- la compatibilità dell'opera con le caratteristiche idrogeologiche e geotecniche del sito.

### **Zona D2**

E' soggetta a valutazione di compatibilità ambientale questa zona destinata ad insediamenti produttivi e ad interventi riconducibili alle seguenti tipologie:

- lavori per i quali siano previsti movimenti di terra di entità superiore a 10.000 mc;
- impianti per la distribuzione della elettricità con linee di alta tensione;
- impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti;
- impianti agro - zootecnici per i quali è prevista una cubatura superiore a 3.000 mc;
- punti di ristoro;
- invasi d'acqua di capacità superiore a 10.000 mc;
- viabilità di interesse sovracomunale.

Al momento della presentazione del progetto dovrà essere allegato uno studio per la misurazione della compatibilità ambientale. Lo studio dovrà contenere tutti i dati informativi necessari per una corretta descrizione dell'intervento e per inquadrarlo sotto il profilo ambientale, le specifiche valutazioni dell'impatto che lo stesso può indurre e le adeguate misure per eliminare e/o contenere i possibili effetti negativi.

### **Zona D3, D4**

Lo studio, allegato al progetto del piano attuativo, deve contenere:



- descrizione dettagliata dell'ambito di intervento con particolare riferimento ai valori ambientali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli in relazione al tipo e alla quantità di eventuali residui liquidi, solidi e gassosi;
- descrizione dell'intervento proposto e illustrazione delle scelte progettuali in riferimento alla localizzazione degli edifici, della viabilità e delle aree da destinare a verde pubblico;
- valutazione dell'inserimento dell'intervento in relazione all'edificazione urbana limitrofa, dell'eventuale inquinamento acustico e di tutte le altre possibili alterazioni sull'ambiente circostante;
- misure per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per renderne minimo l'impatto sfavorevole sull'ambiente.

### **Zone E – H**

Per gli interventi di edificazione di aziende agro - zootecniche e per gli altri interventi sopra elencati, compatibili con la destinazione della zona omogenea, lo studio allegato al progetto deve contenere:

- descrizione dettagliata dell'ambito di intervento con particolare riferimento ai valori naturalistici e agli aspetti percettivi e descrizione delle componenti ambientali soggette ad impatto (acqua, aria, suolo e sottosuolo) tenendo conto dell'attuale utilizzazione di tali risorse;
- descrizione dell'intervento proposto e di eventuali alternative di localizzazione;
- verifica del rispetto delle norme esistenti in materia ambientale in relazione all'opera ed alla zona di intervento;
- valutazione del tipo e della quantità di eventuali inquinamenti residui liquidi, solidi, gassosi e degli odori derivanti dall'attività prevista nell'intervento proposto;
- valutazione delle modificazioni permanenti o temporanee dell'ambiente agro - forestale;
- adeguate misure per eliminare i possibili effetti negativi e, se non eliminabili, per renderne minimo l'impatto sfavorevole sull'ambiente e sul paesaggio.

### **Art.21 - SCHERMATURA DELLE DISCARICHE**

Nel territorio non sono presenti discariche in attività.

### **Art.22 - VIABILITÀ**

#### **PREVISTA DAL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Il Piano Urbanistico Comunale prevede la realizzazione di nuova viabilità all'interno del centro abitato che nelle immediate vicinanze.

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del presente Piano Urbanistico Comunale, il Sindaco applicherà le norme di salvaguardia previste dalla legge 03/11/1952 n. 1902 e dall'art.3 della legge 06/08/1967 n.765 e sospenderà il rilascio delle concessioni in contrasto con le presenti norme e con l'intero Piano Urbanistico Comunale

Le norme e le indicazioni dei vigente Regolamento Edilizio e quelle del Programma di Fabbricazione continuano ad applicarsi fino all'approvazione ed entrata in vigore del presente Piano Urbanistico Comunale.

#### **Art.23 - NORME TRANSITORIE**

Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti all'atto dell'adozione del Piano Urbanistico Comunale..

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

#### **Art.24 - RAPPORTO TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE**

Il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione costituiscono un testo normativo unico e inscindibile.

Le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio hanno carattere prevalentemente generale.

Le Norme di Attuazione recano prevalentemente norme specifiche riguardanti le singole zone omogenee.

#### **Art.25 - NORMA FINALE**

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme e nella prescrizioni del Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

## INDICE

<b>Art.1</b> - Contenuto e validità del "piano urbanistico comunale"
<b>Art.2</b> – Elementi costitutivi del piano urbanistico comunale.
<b>Art.3</b> - Operatività del piano urbanistico comunale - legislazione
<b>Art.4</b> - Oneri a carico dei privati
<b>Art.5</b> - Norme per le lottizzazioni
<b>Art.6</b> - Poteri di deroga
<b>Art.7</b> – Destinazioni d’uso
<b>Art.8</b> – Zone territoriali omogenee
<b>Art.9</b> – Zona A – centro storico-
<b>Art.10</b> – Zona B –completamento residenziale
<b>Art.11</b> – Norme specifiche per le zone A
<b>Art.12</b> – Attività non residenziali
<b>Art.13</b> – Zona C espansione residenziale
<b>Art.14</b> – Zona D artigianale, commerciale ed estrattiva
<b>Art.15</b> – Zona E agricola
<b>DESTINAZIONI D’USO AMMESSE</b>
<b>SUPERFICI DI INTERVENTO</b>
<b>TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</b>
<b>EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE</b>
<b>SMALTIMENTO DEI REFLUI</b>
<b>REALIZZAZIONE DI OPERE PER USI AGRO – COMPATIBILI NON PRODUTTIVI</b>
<b>Art.16</b> – Zona G servizi generali
<b>Art.17</b> - Zona H – salvaguardia
<b>Art.18</b> - Zona S – spazi pubblici
<b>Art.19</b> - Zona S sottozone
<b>Art.20</b> - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale
<b>Art.21</b> – Schermatura delle discariche
<b>Art.22</b> – Viabilità prevista dal piano urbanistico comunale
<b>Art.23</b> - Norme transitorie
<b>Art.24</b> - Rapporto tra regolamento edilizio e norme di attuazione
<b>Art.25</b> - Norma finale